

PLA PARCIAL URBANÍSTIC PPU-GER-3



GER, LA Cerdanya
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

JUNY DE 2019
EDUARD GRATACÒS i RIERA, GTA Arquitectes

ÍNDEX GENERAL

1.	ANTECEDENTS.....	3
2.	OBJECTE.....	10
3.	ÀMBIT.....	11
4.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	12
5.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	13
6.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.....	14
	Descripció de l'ordenació.....	14
	La tipologia edificatòria.....	15
	Sistemes constructius i proposta de materials de les edificacions.....	16
	6.2 Quadres resum de superfícies i percentatges del Pla parcial urbanístic.....	17
	6.3 Reserva de sostre per habitatge assequible.....	18
	6.4 Cessions en concepte d'aprofitament urbanístic.....	19
	6.5 Incidència sobre el model de mobilitat.....	21
7.	VIII. NORMES URBANÍSTIQUES.....	22
	DETERMINACIONS GENERALS.....	22
	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	25
	SISTEMA D'ACTUACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL.....	26
	NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES.....	26
	NORMES PARTICULARS PER ALS SISTEMES.....	32
8.	OBRES D'URBANITZACIÓ.....	35
9.	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	42
	9.1 Estimació de costos d'obres i serveis.....	42
	9.2 Viabilitat econòmica.....	43
10.	PLA D'ETAPES.....	47
11.	GESTIÓ DEL PLA. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SISTEMA	48
	D'ACTUACIÓ.....	48
12.	LLISTAT DE PLÀNOLS.....	49
13.	CRÈDITS.....	51
14.	ANNEXES.....	52
	ANNEX 1: FITXES CADASTRALS I NOTES SIMPLS REGISTRALS.....	53
	ANNEX 2: MEMORIA SOCIAL.....	54
	ANNEX 3: INFORME AMBIENTAL.....	55
	ANNEX 4: ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS.....	56
	ANNEX 5: PROPOSTA ARQUITECTÒNICA ORIENTATIVA – NO VINCULANT	57

1. ANTECEDENTS

El POUPM de La Cerdanya delimita un àmbit de Pla Parcial continu a l'accés del nucli de Ger. Aquest polígon preveu ordenar 41.000,00m² (41.382,85m² de sòl segons recent amidament topogràfic), amb un coeficient d'edificabilitat brut de 0,40 m²st/ m²s i un sostre residencial màxim de 16.500,00m²st. Es fa una reserva de sòl públic de 20.375,00m² mentre que el sòl d'aprofitament privatiu és de 20.625,00m²st. El Pla preveu una densitat màxima de 83 habitatges dels quals 22 han de ser amb protecció oficial en règim general i 11 en règim concertat. El sistema contemplat per a l'execució del pla és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El POUPM preveu un creixement amb ús d'unihabitatge de tipologia tradicional ceretana.

Promotor: Els promotors que proposen desenvolupar el sòl urbanitzable delimitat són: GIL BAQUE LLAUDO, amb NIF 78022408-Z i JOSE REUS PUIG, amb NIF 40544012-A, com a propietaris majoritaris de l'àmbit. Entre tots dos disposen del 89,93% de l'àmbit.



Redactor: El redactor del present Pla Parcial Urbanístic és en Eduard Gratacòs i Riera, arquitecte col·legiat al COAC amb el número 49.275/2 i domiciliat al carrer Àngel Guimerà 25 baixos, 08017 de Barcelona. Tel. 660.31.64.99

Situació: Aquest sector es situa a l'est del nucli de Ger a l'àmbit anomenat de "La Capella", limitant al sud pel camí vell de Puigcerdà, a oest amb el sol urbà procedent de l'antic sector ja desenvolupat "Camp de la Capella", al nord amb el Camí de Ger a la Urbanització de la "Devesa de Saga" i a l'est amb parcel·les en Sòl No Urbanitzable.

Estat actual: Sòl majoritàriament lliure d'edificació, on hi trobem majoritàriament prat de dall. No hi ha arbres de grans dimensions i l'única vegetació que hi trobem és l'existent típica de marge de ribera que forma el reg direcció Nord-Sud i que separa les dues principals parcel·les del sector. Presenta una pendent bastant pronunciada en sentit Nord-Sud, pròxima al 10,50%. En sentit est-oest la pendent es molt suau.



Topogràfic de l'àmbit PPU-GER-3

Accessos:

L'accés principal es realitzarà a través del Camí Vell de Puigcerdà que té entrada directe a través de la N-260 de Puigcerdà a la Seu d'Urgell. En aquesta intersecció situada a sud est s'ubica l'actual cementiri del municipi. Un segon accés es situaria des del nucli urbà de Ger, a través del Camí de la Devesa o Camí de Ger a la urbanització Devesa de Saga per la cara nord oest o pel camí vell de Puigcerdà per la cara sud oest.

Planejament vigent:**PLANEJAMENT TERRITORIAL:**

- Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA), aprovat definitivament en data 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC en data 7 de setembre de 2006.

Segons els plànols d'ordenació del Pla Territorial, es classifica aquests sòls com a sistema d'espais oberts en la categoria de sòl de Protecció Preventiva, essent el municipi de Ger un nucli de creixement moderat

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC:**

- Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC), aprovat definitivament en data 31 de juliol de 2008 i publicat al DOGC en data 18 d'agost de 2008.

Segons els plànols d'ordenació del PDUC, els sòls objecte d'aquest Pla Parcial es classifiquen com a Sòl No Urbanitzable de protecció preventiva, Clau 20a.

- Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya (POUPM), aprovat definitivament en data 19 de novembre de 2010 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC en data 19 d'abril de 2011.

El POUPM delimita un àmbit de Pla Parcial anomenat PPU-GER-3, de 41.000m², que preveu un creixement en unihabitatge de tipologia ceretana preveient una important i estratègica reserva de sòl dotacional i d'espai lliure.

S'inclou la fitxa de planejament urbanístic del PPU-GER-3, on s'estableix el que segueix:

Regulació dels sectors de planejament

PPU-GER-3

Aspectes generals

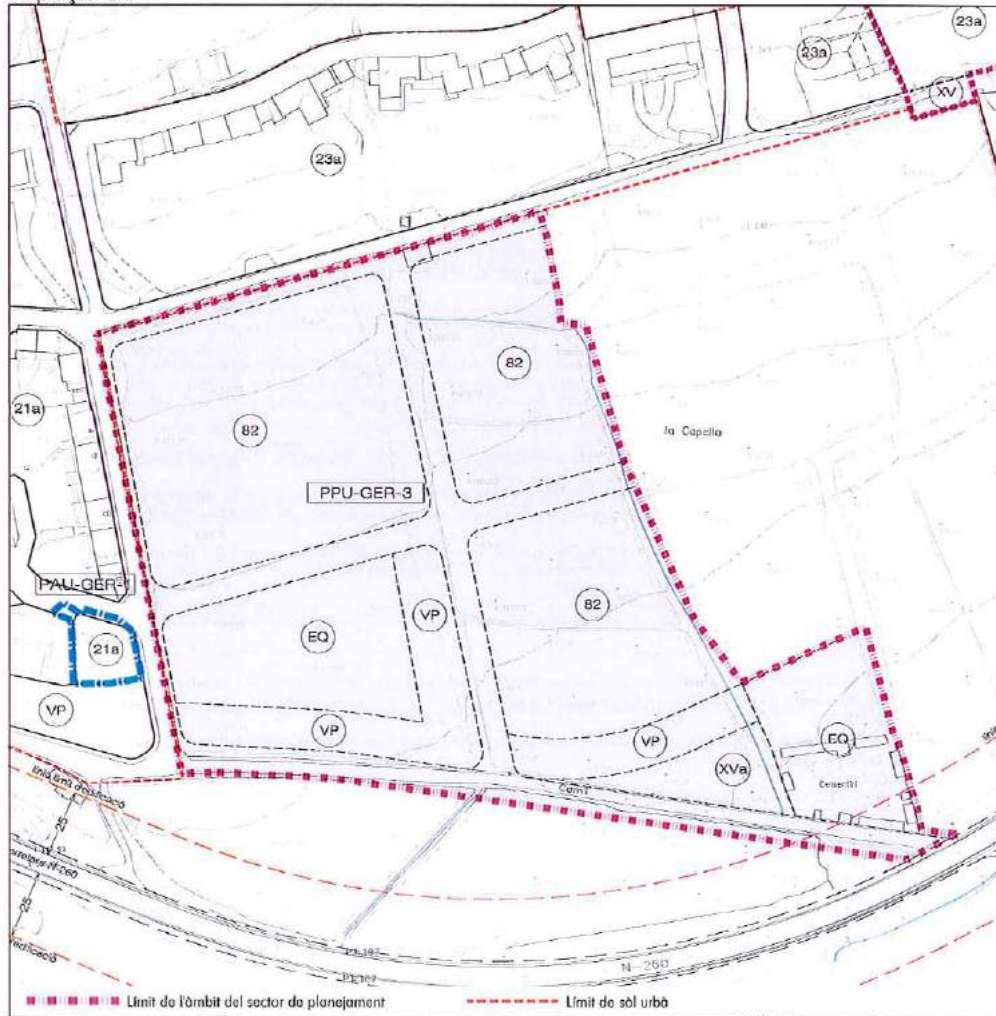
Municipi:	Ger
Nucli:	Ger
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat (SUD):
Superfície del sector:	41.000,00 m ²
Coficient brut d'edificabilitat:	0,4 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	16.500,00 m ²

Situació



Text Refós segons acord de la C.U.C. de 18 de juny de 2010

Emplaçament



Pla d'ordenació
urbanística plurimunicipal
de la Cerdanya

Jordi Romero i Immo Jansona, arquitectes associats
08002 Barcelona, Plaça Ramon Berenguer el Gran 1
info@pladelacerdanya.com
www.pladelacerdanya.com

GER
OCTUBRE 2010
Originals DIN A4 1/2.000



Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de La Cerdanya
 Normes Urbanístiques. Annex 1: Àmbits de planejament i gestió. Text refós segons acord de la CUC de data 18 de juny de 2010

3615

PPU-GER-3_Ger

Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat (SUD)

SUPERFÍCIE DE SÒL

Reserva mínima de sòl públic		20.375,00 m ²	49,70 %
Espais lliures	VP	4.100,00 m ²	10,00 %
Xarxa viària	XV	8.075,00 m ²	19,70 %
Equipaments comunitaris	EQ	7.000,00 m ²	17,07 %
Xarxa viària. Aparcaments	XVa	1.200,00 m ²	2,93 %
Sòl màxim d'aprofitament privat		20.625,00 m ²	50,30 %
Desenvolupament residencial unihabitatge tipologia ceretana	82	20.625,00 m ²	50,30 %
Superfície total del sector		41.000,00 m²	100 %

SOSTRE

Sostre total màxim		16.500,00 m ²	100 %
Sostre màxim destinat a ús d'habitatge		16.500,00 m ²	100 %
Sostre mínim destinat a HPO (Règim General i Especial)	82-HPO	3.300,00 m ²	20 %
Sostre mínim destinat a HPO (Règim Preu Concertat)	82-HPO	1.650,00 m ²	10 %
Sostre màxim destinat a habitatge de renda lliure	82	11.550,00 m ²	70 %
Edificabilitat bruta màxima		0,40 m²st/m²sl	
Nombre màxim d'habitatges		83 habitatges	
Nombre mínim d'HPO (Règim general i Especial)	82-HPO	22 habitatges	
Nombre mínim d'HPO (Règim Preu Concertat)	82-HPO	11 habitatges	
Nombre màxim d'habitatges de renda lliure	82	50 habitatges	
Densitat màxima		20 habitatges/Ha	

1. Àmbit

- Sector situat a l'est del nucli de Ger a l'àmbit anomenat de La Capella, limitant al sud pel camí vell de Puigcerdà, a ponent amb el sòl urbà procedent de l'antic sector "Camp de la Capella", al nord amb el camí de Ger a la Urbanització Devesa de Saga i a llevant amb parcel·les rústiques de La Capella.

2. Objectius.

- Desenvolupar una àrea amb ús d'unihabitatge de tipologia ceretana preveient una important i estratègica reserva de sòl dotacional i d'espai lliure. L'ordenació proposada preveu que el sostre amb ús d'habitatge es localitzi en la banda nord i est del sector amb l'objectiu de concentrar la nova reserva de sòl per a equipaments en continuïtat amb la dotació ja existent i generar una nova centralitat. Pel que fa al sòl destinat a sistema d'espai lliure, es preveu donar continuïtat a la franja de verd de protecció del sòl urbà que actualment dona front a la carretera CN-260, estenent-la fins al cementiri com a passeig arbrat. Pel que fa a la reserva de sòl per a equipament, es contemplen dues actuacions. La primera preveu concentrar el nou sòl d'equipament en relació amb el ja existent al sòl urbà amb l'objectiu de dotar al nucli de Ger d'una centralitat dotacional, mentre que l'altra actuació té com objectiu reservar sòl per a l'ampliació del cementiri de Ger. Pel que fa a la xarxa viària, la seva previsió respon a l'objectiu d'estructurar el nou sòl d'extensió d'acord amb les dimensions del teixit urbà del nucli i garantir la mobilitat interna, afavorint tanmateix la mobilitat externa entre el nucli de Ger i la Urbanització Devesa de Saga. També es preveu una reserva de sòl per a aparcaments a l'àmbit del cementiri.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

- Les zones d'aprofitament privat d'aquest sector, que es determinen en els plànols d'ordenació i a la fitxa annexa, són indicatives i s'ordenaran d'acord amb les claus de les Normes urbanístiques del POUUPM.
- Es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre amb ús d'habitatge, per a la construcció d'habitatge protegit, del qual un mínim del 20% es destinarà a habitatges de règim general i especial, destinant-se la resta del percentatge resultant a habitatges de protecció de preu concertat.
- El planejament derivat preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUUPM de la Cerdanya, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina el DL 1/2010.
- La documentació urbanística del planejament derivat haurà d'aportar els estudis pertinents de valoració del risc geològic i, en el cas que sigui convenient, la proposta d'ordenació del planejament derivat adoptarà els seus resultats i establirà les mesures de minimització d'aquests riscos. Tanmateix, caldrà que el compliment estricte de la normativa sectorial reguladora respecte prevenció i minimització del risc d'incendi forestal.

4. Cessions.

- Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUUPM.
- Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mitjà d'acord amb el DL 1/2010 i aquest POUUPM

5. Determinacions.

- S'estableixen els següents elements vinculants d'ordenació: la reserva de sòl per a sistemes d'espais lliures donant front al camí vell de Puigcerdà i el sòl d'equipament situat a ponent i el destinat a l'ampliació del cementiri.

6. Condicions de gestió i execució.

- Sistema d'actuació:
 - El sector s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica previst al DL 1/2010
 - El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec, de forma proporcional a ell, de tots els costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures de dins del sector, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament d'aigües pluvials i residuals i

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de La Cerdanya
Normes Urbanístiques. Annex 1: Àmbits de planejament i gestió. Text refós segons acord de la CUC de data 18 de juny de 2010

- d'abastament d'aigua que siguin necessàries per al funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUPM, i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua. (Internalització dels costos d'abastament i sanejament)
- El sector adoptarà la xarxa separativa (aigües residuals i pluvials). En cas que no sigui possible la construcció de col·lectors d'aigües pluvials, caldrà preveure la construcció de sistemes anti-DSU previs a la connexió al clavegueram unitari, com ara dipòsits de retenció d'aigües pluvials que en tal cas podran utilitzar-se per al reg de les zones verdes.
- Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
- Etapes d'execució
 - Es preveu que aquest sector es desenvoluparà al primer sexenni del POUPM.

Es tracta d'un sector format per un sòl polígon, limitant a l'oest amb el carrer de la Capella, a nord, amb el Camí de Ger, a est, amb camps de naturalesa rústica i el cementiri de la vila, i a sud, amb la carretera vella, amb accés directe a la N-260.

El POUPM fixa les localitzacions dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures delimitats en línia discontinua. El Pla Parcial els concreta i detalla aquestes reserves i afegeix dos espais, de 513,96m², reservats a sistemes de serveis tècnics on s'ubicarà una EDARP pròpia pel sector així com una estació transformadora.

2. OBJECTE

Es tracta de l'ordenació dels sòls urbanitzables delimitats que corresponen al Pla parcial urbanístic del Sector PPU-GER-3, situat en el terme municipal de Ger amb l'objectiu d'aconseguir un nou establiment urbà qualitatiu a Ger, tot completant l'assentament existent i obtenir la cessió d'una gran superfície destinada a sistema d'espais lliures a la cara sud de l'àmbit. Pel que fa a la xarxa viària, es proposa millorar la mobilitat externa entre el nucli de Ger i la Urbanització "Devesa de Saga". També és objecte d'aquest Pla Parcial l'obtenció dels sòls destinats a l'ampliació del cementiri així com una nou espai d'equipaments al servei al municipi generen una nova centralitat. A més, es preveuen 33 habitatges amb algun règim de protecció oficial (22 habitatges en règim general i 11 en règim de preu concertat) per a donar sortida a les mancances d'habitatge social que existeixen al municipi.

Condicions particulars:

- Tal i com s'estableix a la fitxa del POUPM, és objecte del present Pla Parcial establir les zones d'aprofitament privat, d'acord amb les claus urbanístiques del POUPM.
- Es defineix la ubicació exacta i el sostre destinat a algun règim de protecció oficial (20% en règim general i 10% en règim concertat). A més, es defineixen els terminis per a edificar-los.
- S'aporta, com a annex a l'informe ambiental, estudi de la valoració del risc geològic redactat per un geòleg.
- La tipologia d'edificació prevista és la de "unihabitatge de tipologia ceretana" i aquesta s'ha de materialitzar a la cara nord i est del sector.
- Els sistemes d'espais lliures preveuen donar continuïtat amb la franja de verd de protecció del sòl urbà que dona front a la carretera N-260.
- Pel que fa als sistemes d'equipaments comunitaris, es preveu mantenir un espai dotacional de centralitat a tocar del nucli urbà de Ger i un segon espai com a previsió de creixement de l'actual cementiri.
- Millorar la mobilitat interna del municipi, amb una nova xarxa rodada d'acord amb l'escala del teixit urbà existent.
- Preveure una zona d'aparcament (XVa) a tocar del cementiri.
- El sistema d'actuació urbanístic previst al POUPM és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, previst al DL 1/2010. Es manté el sistema d'actuació i modalitat prevista

El present Pla Parcial Urbanístic del sector PPU-GER-3 no modifica les previsions del Pla d'Ordenació Plurimunicipal de la Cerdanya (POUPM), sinó que les completa i ajusta puntualment sense modificar els seus objectius, d'acord als articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2010 (DL 1/2010), de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. ÀMBIT

El sector es troba a l'est del nucli urbà de Ger. L'àmbit queda definit pels carrers perimetrals que defineixen el nucli antic del municipi. Aquests són el carrer de la Capella a l'oest, el camí de la Devesa a Nord, el camí vell de Puigcerdà a sud i amb parcel·les rústiques de l'antic "Camp de La Capella". Aquest nou sector amb ús d'unihabitatge de tipologia ceretana apropa i millora clarament la connectivitat entre el nucli urbà i la urbanització "Devesa de Saga".

La superfície total de l'àmbit del present Pla parcial urbanístic, comprovada a partir dels límits precisos i del topogràfic actualitzat, és de 41.382,85m², és a dir, lleugerament superior als 41.000m² previstos al POUM.

Aquest ajust, del 0,93%, és clarament inferior al 5% i no s'inclouen nous propietaris, per tant es compleix amb el determinat a l'art. 23 del POUPM en relació a l'ajust de límits dels polígons d'actuació urbanística. Es mantenen tant els aprofitaments com les reserves de sòl per a sistemes urbanístics i per habitatges de protecció pública previstos al POUPM.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat dels sòls de l'àmbit del Pla parcial urbanístic es correspon únicament a 4 propietats i a l'ajuntament -pel que fa al sistema viari i equipament comunitaris destinat a cementiri-.

RESUM ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT						
	Propietari	DNI	Referència catastral	Parcel·la catastral	Superfície (m ²)	%
1	GIL BAQUE LLAUDO	78022408-Z	17084A00100160000UY	P160	18150.56	43,86 %
2	JOSE REUS PUIG	40544012-A	17084A001001300001IW	P130	19065.26	46,07 %
3	PEDRO COMANGES MONTANER JUAN ANTONIO DE RUEDA GARCIA	40553725-X 09508030-Z	17084A001001290000UL	P129	823.23	1,99 %
4	FRANCISCO FABRA ESTER	40543646-M	17084A001001280000UP	P128	246.22	0,59 %
5	AJUNTAMENT	-	17084A001001310000UP	P131	1374.17	3,32 %
6	AJUNTAMENT	-		VIALS	1723.42	4,16 %
TOTAL					41382.85	100%



5. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Als efectes d'allò que es determina en els articles 8 i 59.3 a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en l'article 15 i concordants del Reglament de la Llei, aprovat per Decret 305/2006, de 16 de juliol, es proposa estructurar el següent:

A) Documentació sotmesa a informació pública:

Pla parcial urbanístic del Sector PPU-GER-3

El Pla Parcial inclou, com a annexes, la memòria social, l'Informe ambiental així com l'estudi de valoració del risc geològic.

B) Abast de la comunicació i participació ciutadana:

1. Informació pública formal.

- a) Regulada per la Llei d'urbanisme, pel seu reglament i per les disposicions sectorials vigents. Es concreta en la forma següent:
- b) Termini: quaranta-cinc dies.
- c) Medis: Una vegada aprovat inicialment el document, publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, Butlletí Oficial de la Província de Girona, diari de major difusió a la província i tauler d'anuncis de la Corporació i sol·licitud d'informe dels organismes sectorials competents.
- d) Finalitat: formulació d'al·legacions, reclamacions, informes, opinions i suggeriments, pels interessats i ciutadans.
- e) Durant el termini d'informació pública l'expedient complet podrà ser consultat a les dependències municipals, situades al carrer Quatre cantons s/n del municipi de Ger, de dilluns a divendres entre les 9 hores i les 14 hores.

2. Comunicació als ciutadans.

Accions de comunicació a banda de la informació pública formal:

- a) Termini: quaranta-cinc dies.
- b) Medis: mitjançant accions de difusió i comunicació en els medis d'informació d'abast local, emissora de ràdio municipal i butlletí municipal, llocs habituals de comunicació al ciutadà.

6. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Descripció de l'ordenació

Un dels objectius principals de la proposta és el d'establir un encaix urbà integrat al poble de Ger, pel que es produeix un profund respecte amb les preexistències del teixit urbà actual.

Per aquest motiu l'ordenació s'adequa donant resposta als requeriments funcionals, tenint molt en compte els valors històrics, paisatgístics i tradicionals del lloc.

Una primera reflexió porta a fugir del plantejament erroni que s'ha aplicat al llarg dels darrers anys a la Cerdanya, en el que s'ha admès la construcció de grans conjunts d'habitatges en filera formant desproporcionats fronts de façana que poc tenen a veure amb l'escala dels nuclis ceretans ni molt menys amb l'antiga ordenació Ceretana que ha estructurat els diferents municipis cerdans. Així, es planteja un sector format per un seguit de parcel·les o unitats formades majoritàriament per dos, tres o quatre habitatges com a màxim, cadascuna amb la seva era que abraça els diferents habitatges que l'envolten. La disposició dels habitatges i dels vials secundaris d'accés a les diferents parcel·les pretenen formar un conjunt orgànic que fuig de marcades alineacions ortogonals més pròpies de ciutat que de petits nuclis urbans.

Ara bé, això porta com a conseqüència una segona qüestió, de vital importància, que és la de no esgotar el sostre previst pel planejament, passant d'una edificabilitat bruta dels 0,40m²st/m²s previstos pel POUPM als 0,25m²st/m²s al Pla Parcial. La proposta manté el nombre d'habitatges del planejament general (83 unitats) però, lluny d'esgotar el sostre i alçades previstes pel POUPM, es proposen unitats de 120m²st de mitjana de planta baixa i planta primera de poca alçada, garantint així construccions realment adaptades al seu medi. Així, es preveu un sostre total de 10.168m² enlloc dels 16.500m² del POUPM.

Amb aquestes premisses bàsiques, el projecte es treballa amb secció, de manera que es fixen les cotes d'implantació de les plataformes d'anivellament i de cadascun dels 83 habitatges, per tal de garantir les visuals i correcte assoliment de totes les unitats projectades.

S'ha procurat que la mida de les noves edificacions no sigui més gran que el de les existents a l'entorn més proper.

Amb la ordenació proposada, es pretén millorar la qualitat de vida dels habitants actuals mitjançant nous equipaments i espais lliures, i establir una bona relació amb la resta del nucli urbà, a través d'itineraris accessibles i una bona conjunció urbana.

Amb un model sostenible, funcionalment integrat i ambientalment eficient, la proposta d'ordenació compleix amb el POUPM vigent.

L'ordenació proposada planteja bones condicions per ser realitzada per fases o etapes d'execució.

La tipologia edificatòria

Pel que fa a la tipologia edificatòria ceretana, s'ha creat una subclau 82-GER-3 que desenvolupa i delimita les condicions de la clau 82 -sense entrar en contradicció amb ella-. S'ha prioritzat el manteniment de la mida dels edificis i la seva relació vers un espai comunitari o era, fent una reinterpretació d'aquesta d'acord a les necessitats contemporànies. Així s'han creat parcel·les en diferents unitats o agrupacions de 3, 4 i 5 habitatges majoritàriament. Al plànol nº6 s'indica una reparcel·lació orientativa no vinculant que mostra les directrius a seguir quan es desenvolupi el projecte de reparcel·lació. Cada habitatge s'entén com una entitat individual, amb característiques pròpies que la diferencien de la resta, de manera que s'evita la simple addició d'un model d'habitatge entre mitgeres.

S'ha tingut cura amb la longitud de les edificacions prenent com a referència la de les edificacions més pròximes per a que aquest creixement s'integri amb el teixit urbà preexistent.



Imatge virtual de la tipologia edificatòria prevista

Sistemes constructius i proposta de materials de les edificacions

El sistema constructiu proposat és plenament respectuós amb les preexistències de la comarca. S'utilitza, com a material principal de les façanes, la pedra del país, col·locada de forma irregular, combinada amb petits panys de fusta de roure natural envellit i cobertes inclinades a dues aigües acabades amb pissarra. Les façanes que no donen a l'era presenten obertures amb proporcions verticals, prioritzant el massís per sobre les forat. En canvi, a les façanes que donen a l'espai comunitari o era, es preveuen balconeres de generoses dimensions, emmarcades mitjançant porxos. A la planta primera de gran part dels habitatges, es preveuen sortides protegides amb baranes de formigó armat, acabat amb encofrat de canya, de manera que es reforça la puresa i potència dels materials naturals emprats. Es proposa mostrar la bellesa dels materials tradicionals, sense amagar res que pugui alterar-ne la seva materialitat. S'evitaran els grans cantells que presenten a dia d'avui les cobertes, amb el gruix d'aïllament, cabirons i taulells que quedaran embeguts als murs de façana, deixant únicament volar la pissarra. Així, les cobertes mantindran cert aspecte de lleugeresa i esveltesa tal i com succeeix en la majoria de construccions originals del nucli. Un altre aspecte de vital importància son els murs, jardineres i parterres que delimiten les parcel·les. Aquests elements, tot i poder semblar en un primer cop d'ull, que s'han disposat de forma aleatòria, segueixen i reforcen unes alineacions en diagonal que afavoreixen certes visuals, així com la creació de petits racons que aporten l'escala més humana al projecte. Finalment, es proposa estudiar i integrar la vegetació a implementar a cadascun dels jardins en els mateixos projectes d'edificació, de tal manera que una vegada acabats, aquesta s'integri com si aquesta hi hagués estat sempre.



Materials previstos: Pedra/Fusta de roure/Pissarra/formigó vist amb encofrat d'encanyissat

6.2 Quadres resum de superfícies i percentatges del Pla parcial urbanístic.

Un cop formalitzada la proposta respecte a l'àmbit del Sector i amb el definitiu ajustament de límits, tenim les següents reserves de sòl:

COMPARATIU POUPM I PLA PARCIAL

SUPERFÍCIE DE SÒL	POUPM		PLA PARCIAL	
Sòl Públic	20.375,00	49,70%	21.857,83	52,82%
Espais lliures	4.100,00	10,00%	4234,15	10,23%
Xarxa viària	8.075,00	19,70%	9208,56	22,25%
Equipaments comunitaris	7.000,00	17,07%	7063,89	17,07%
Xarxa viària-Aparcaments	1200	2,93%	837,27	2,02%
Serveis Tècnics	0	0,00%	513,96	1,24%
SÒL MÀXIM APROFITAMENT PRIVAT	20.625,00	50,30%	19.525,02	47,18%
Unihabitatge Ceretà 82	20.625,00	50,30%	19.525,02	47,18%
SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR	41.000,00	100,00%	41.382,85	100,00%
SOSTRE				
Sostre Total	16.500,00	100,00%	10.168,00	100,00%
Sostre residencial habitatge	16.500,00	100,00%	10.168,00	100,00%
Sostre Habitatge HPO	3.300,00	20,00%	2.112,00	20,77%
Sostre Habitatge HPC	1.650,00	10,00%	1.056,00	10,39%
Sostre Habitatge lliure	11.550,00	70,00%	7.000,00	68,84%
Edificabilitat bruta màxima	0,40m ² st/m ² s		0,25m ² st/m ² s	
Nombre màxim habitatges	83,00		83,00	
Habitatges HPO	22,00		22,00	
Habitatges HPC	11,00		11,00	
Habitatges lliures	50,00		50,00	

Les cessions corresponents al sistema d'espais verds i d'equipaments és superior a les cessions mínimes establertes a l'article 65.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que estableix les següents:

Reserva espais lliures 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit 4.138,28 m² * < 4.234,15m².

Reserva per equipaments de titularitat pública 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² per a cada habitatge, amb un mínim del 5% de la superfície del sector. 2.069,14m² < 7.063,89 m² (la fitxa del POUPM en preveu 7.000m²).

* Prima la reserva del percentatge ja que és superior.

Pel que fa a la cessió del sistema de xarxa viària, és superior als mínims establerts al POUPM i la reserva total de sistemes del Pla parcial. Els 9.208,56 m² supera en escriu als 8.075 m² fixats al POUPM.

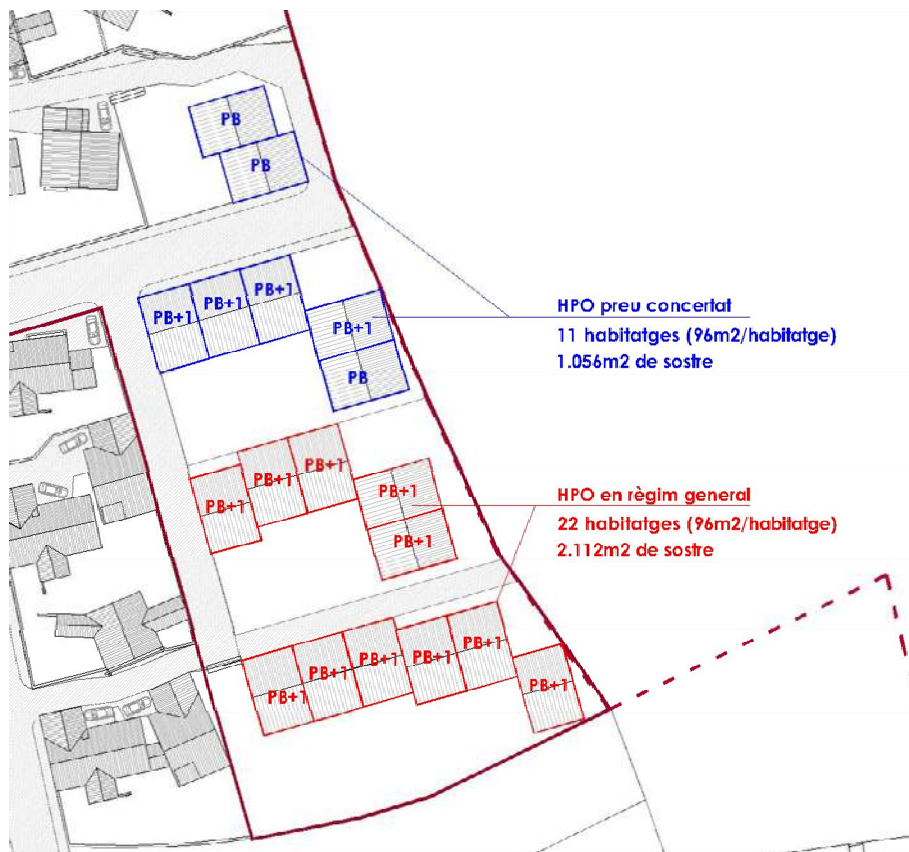
Per tal de donar resposta a la necessitat de reserva d'uns espais que recullin la futura estació transformadora així com la EDAR del sector, es redueix lleugerament la zona destinada a Xarxa Viària aparcaments, que passa dels 1.200m² previstos al POUM a 837,27m², i es qualifiquen 513,96m² de serveis tècnics, creant la clau St.

6.3 Reserva de sostre per habitatge assequible

D'acord amb la Llei d'Urbanisme, (Decret Legislatiu 1/2010), es fa una reserva per habitatge de protecció pública de règim general i/o especial equivalent al 20% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, és a dir 2.112 m² equivalents a 22 habitatges. A aquesta quantitat s'afegeixen 1.056 m² que es correspon a la reserva addicional del 10% del sostre per a habitatge a preu concertat, equivalents als 11 habitatges. Cal mencionar que el sostre absolut reservat a habitatges de protecció es relativament inferior a l'establert a la fitxa del POUPM, atès que el sostre lliure passa de 11.550m² previstos al POUPM a 7.000m² del Pla Parcial. Cal dir, però, que els percentatges de sostre previstos pel Pla Parcial son superiors als del Planejament General (20,77% de sostre residencial amb protecció de règim general i 10,39% amb protecció de preu taxat o concertat).

Pel que fa a la localització, cal entendre-la ajustada als criteris de cohesió social contemplats en la normativa urbanística (art. 66.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i concordants).

La reserva d'habitatges de protecció oficial s'ubica al sud-est del sector a tocar del vial anomenat "B" i del carrer "5".



Ubicació dels habitatges de protecció oficial

6.4 Cessions en concepte d'aprofitament urbanístic

D'acord a la Disposició Transitòria tercera de 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, no és d'aplicació l'article 40.2 i, per tant, els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector (d'acord amb la Disposició transitòria 3a-2 del text consolidat LUC ja que el POUPM va ser aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012, referit a llurs finques i, per tant, han de cedir a l'Ajuntament de Ger el 10% de l'esmentat aprofitament i d'acord al nou redactat de l'art. 120.1a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme que diu: "1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística. D'altra banda, l'aprofitament es ponderarà d'acord a allò previst en l'article 37 de l'esmentada Llei.

6.5 Incidència sobre el model de mobilitat

Xarxa viària i camins: l'àmbit es situa per sobre de la carretera N-260 que connecta la Seu d'Urgell amb Puigcerdà. De fet, el límit sud de l'àmbit limita amb la nacional, que ressegueix l'antic camí vell de Puigcerdà i que connectava Ger amb Bolvir, seguint els marges del riu Segre entremig de prats de dall. A part del camí vell de Puigcerdà que limita el sector pel seu flanc sud, al flanc nord del sector limita amb el camí de la devesa connecta el nucli de Ger amb els marges del barranc del rec de la Devesa de Niula.

Mobilitat: El sector limita amb un dels eixos principals de connexió dels nuclis que es situen a la solana de la Cerdanya, concretament la N-260, la qual connecta la Seu d'Urgell, el Pont de Bar, Martinet, Bellver de Cerdanya, Prats i Sansor, Isòvol, Ger, Bolvir i Puigcerdà. Segons l'estudi de mobilitat del POUPM, té una IMD de 5.142veh/dia.

Cal fer esment que els vials anomenats "1-2-3-4-5-6" seran d'una sola plataforma, donant sempre prioritat al vianant/ciclista per sobre del vehicle a motor, de manera que el seu ús rodant es limitarà a l'accés als habitatges.

Els vials "A" i "B" seran els únics que es projecten des d'una òptica de interconnexió rodada, reservant sempre l'espai suficient de voreres pel pas de vianants.

Existeix la línia de transport públic d'autobús (Alsina Graells) amb parada a Ger, que cobreix la línia Llívia-Puigcerdà-Bellver de la Cerdanya- La Seu d'Urgell, amb sortides en ambdós sentits tant els dies feiners com els festius.

Estudi de mobilitat: Després de la consulta amb l'organisme competent en matèria de mobilitat, en aquest Pla Parcial no es preveuen infraestructures generals de suficient importància que justifiquin la redacció d'un estudi específic de mobilitat, més enllà de l'estudi existent del POUPM de La Cerdanya.

7. VIII. NORMES URBANÍSTIQUES

DETERMINACIONS GENERALS

Article 1. Àmbit del Pla parcial urbanístic

La present normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial PPU-GER-3 del municipi de Ger de Cerdanya, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i l'acompanyen.

La superfície total de l'àmbit del present Pla parcial urbanístic, comprovat a partir dels límits precisos i del topogràfic actualitzat, és de 41.382,85m², lleugerament per sobre dels 41.000,00m² establerts al POUPM (el que representa un increment del 0,93%).

Article 2. Marc legal de referència

La normativa del present document de planejament derivat es desenvolupa dins el marc del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya (POUPM).

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a la present normativa o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que estableixin les determinacions establertes al Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de la Cerdanya.

Article 3. Contingut

Aquest Pla parcial es redacta segons el que estableixen els articles 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei, i està format pels següents documents:

- Memòria de l'ordenació
- Avaluació econòmica de la promoció i estudi i la justificació de la seva viabilitat i informe de sostenibilitat econòmica.
- Pressupost de les obres i serveis.
- Normes Urbanístiques
- Pla d'Etapes
- Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i detall de la urbanització.
- L'Informe Ambiental

D'aquests documents tindran caràcter normatiu les Normes Urbanístiques, els Plànols d'Ordenació i el Pla d'Etapes.

Article 4. Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial caldrà redactar el projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització, els que respectaran, en tot cas, les determinacions del present Pla Parcial i Pla General d'aplicació.

Article 5. Projecte d'urbanització

1.- El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit, format per un sol polígon. S'inclourà el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància. L'urbanització podrà ser realitzades en diferents fases, tal i com s'estableix al Pla d'Etapes del Pla Parcial.

2.- El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants dels vials establertes al Pla Parcial es podran modificar lleugerament si és per millorar l'adaptació topogràfica o millorar el traçat de les xarxes.

3.- El projecte d'urbanització que es redacti respecte els espais lliures (zones verdes públiques) tindrà com a objectiu mantenir els hàbitats d'interès comunitari inclosos en la directiva d'Hàbitats (92/43/CEE), és a dir, les freixenedes, el freixe de fulla gran, els pollancre, els bedolls l'arç blanc així com la verneda típica de la vora dels regs i/o sèquies. Així, les sembres i plantacions hauran de donar continuïtat als sistemes de connexió: a curt termini, disminuir l'erosió de talussos, millorant la futura estabilitat, afavorir la restauració de la coberta vegetal, restablir hàbitats per la fauna, executar la revegetació per fases seguint el curs de les obres, per tal de disminuir el temps d'oportunitat dels fenòmens erosius.

4.- Els propietaris inclosos dins aquest sector es faran càrrec, de forma proporcional a ell, de tots els costos d'urbanització del sistema viari, espais lliures i serveis tècnics, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament d'aigües pluvials i residuals i d'abastament d'aigua que siguin necessàries per al correcte funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUPM i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5.- El sector adoptarà la xarxa separativa (aigües residuals i pluvials).

6.- El projecte d'urbanització haurà de fixar les característiques de la instal·lació elèctrica, telefònica. Es prohibirà l'establiment de pals, cadiretes, armaris, cartells ni suports elevats fixats o lligats de cap mena. En aquest sentit es prendran les mesures tècniques necessàries per fer-ho possible.

Article 6. Vigència

6.1 El Pla parcial urbanístic entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 del TRLLU (Decret Legislatiu 1/2010).

Article 7. Modificacions

1 Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al POUPM i al present Pla Parcial, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent.

2 Mitjançant Plans de Millora Urbana es podran alterar els gàlibs màxims admesos al plànol nº5 d'alineacions i ordenació, per cadascuna de les parcel·les resultants al projecte de reparcel·lació. La nova ordenació no podrà alterar el sostre màxim admès, l'alçada màxima ni el nombre màxim d'habitatges.

3 No seran supòsit de modificació del Pla Parcial:

- a) Els ajustos puntuals d'alineacions i rasants de vials ocasionats al redactar el projecte d'urbanització sempre i quan aquests tinguin per finalitat millorar l'adaptació topogràfica sobre el terreny i no alterin la superfície dels sistemes urbanístics previstos al PPU.
- b) L'alteració puntual dels nivells de les plataformes de terreny modificat, sempre i quan aquests es trobin dins els marges establerts per l'article 144.3.2 de les NNUU del POUPM (adaptació topogràfica del terreny).
- c) La cota d'implantació de les plantes baixes de les edificacions, sempre i quan no suposin variacions superiors a +0,30m (per sobre) o -0,30m (per sota) del nivell definit als plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial, i no contradiguin l'article 144.3.2 (adaptació topogràfica del terreny), així com el 148.3 (concepte de planta baixa).

Article 8. Interpretació.

1. La interpretació del Pla parcial urbanístic correspondrà a l'Ajuntament de Ger, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. El Pla s'interpretarà atès el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la seva Memòria. En casos de dubte o imprecisió s'estarà als següents criteris:
 - a) En qualsevol dubte entre la documentació gràfica i l'escripta, es resoldrà a favor d'aquesta última.
 - b) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió.
 - c) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris, i/o espais lliures.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part del terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació. S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística vigent, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Ger.

La qualificació urbanística queda reflectida al plànol nº04, de zonificació.

Article 10. Zones

La fitxa del POUPM estableix que, per al PPU-GER-3, es desenvoluparà una àrea amb ús d'unihabitatge de tipologia ceretana, clau 82, definida a l'article 233 de les NNUU.

El present Pla Parcial crea tres subzones que precisen i concreten la clau genèrica establerta a les NNUU del POUPM, clau 82, sense entrar en contradicció amb aquesta. La superfície total destinada a zones és de 19.525,02m² de sòl.

Les subzones son:

- a) Clau 82-GER-3. Sòl destinat a l'ús d'unihabitatge de tipologia ceretana en règim lliure. Es caracteritza per ser una tipologia evolucionada de la tradicional ceretana formada per una edificació amb les façanes alineades al vial i a l'era, un espai comunitari evolucionat del concepte de l'era agrícola i la tanca que delimita la propietat. Aquesta subclau, derivada de la clau 82, pretén:
 - Donar continuïtat al tradicional teixit urbà del casc antic del nucli urbà de Ger
 - Reconduir els processos de creixements fonamentats en tipologies de baixa densitat i gran ocupació del sòl
 - Prohibir llargs fronts de façana edificats i el simple sumatori d'habitatges idèntics un al costat de l'altre. Les alineacions proposades buscaran recuperar l'espontaneïtat en la configuració dels volums, creant així la riquesa de visuals tan característiques al nuclis antics del territori.
 - Evitar la mala interpretació que s'ha produït al llarg dels darrers anys, de la tipologia ceretana, allunyant-se així de la tipologia d' habitatges en filera amb jardí privatiu.
- b) Clau 82-GER-3 HPO-G. Sòl destinat a l'ús d'unihabitatge de tipologia ceretana en règim de protecció oficial general.

- c) Clau 82-GER-3 HPO-C. Sòl destinat a l'ús d'unihabitatge de tipologia ceretana en règim de protecció oficial concertat o taxat.

Article 11. Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes urbanístics locals

- a) Espais lliures, clau EP, amb una superfície de 4.234,15m².
- b) Xarxa viària, clau XV, amb una superfície de 9.208,56m².
- c) Xarxa viària, clau XVa, amb una superfície de 837,27m².
- d) Equipaments comunitaris, clau EQ, amb una superfície de 7.063,89m².
- e) Serveis Tècnics, clau ST, amb una superfície total de 513,96m².

Aquests espais es cediran obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament de Ger. Les obres d'urbanització dels sistemes urbanístics seran a càrrec dels propietaris del sector, amb càrrec proporcional al seu coeficient de participació dins el sector.

SISTEMA D'ACTUACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Article 12. Sistema d'actuació.

L'execució del Pla parcial urbanístic del Sector PPU-GER-3 de Ger serà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i el procediment d'execució s'ajustarà al disposat als articles 130-134 del TRLLU.

Article 13. Competència.

Correspon a l'Ajuntament de Ger vetllar pel desenvolupament del Pla parcial urbanístic, sense perjudici de les competències que correspongui a la Generalitat de Catalunya.

NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES

Article 14. Parcel·la i parcel·lació

Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

Al projecte de reparcel·lació s'indicarà la geometria, superfície i titularitat de les parcel·les resultants.

Article 15. Parcel·la mínima i màxima

És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca. Les dimensions i mida de les parcel·les fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà l'edificació.

Per a la tres subzones clau 82-GER-3 contemplades al Pla Parcial, la superfície de les parcel·les seran, com a mínim, de 500m² de sòl i com a màxim, de 1.500m².

Article 16. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Article 17. Fondària edificable

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió entre la façana principal de l'habitatge (façana a carrer) i la façana posterior (façana a espai comunitari).

La fondària entre les dues façanes principals no podrà ser superior a 12m. Més enllà de la fondària edificable, l'única construcció admesa són els porxos oberts pels tres cantons, amb una alçada màxima de 4m i una fondària màxima de 3m.

A més, tal i com s'estableix a l'article 153 de les NNUU del POUPM, s'admeten les construccions auxiliars destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidor, quadres, safareigs, rebosts i hivernacles. Aquests espais computen a efectes de càlcul d'edificabilitat i ocupació.

Article 18. Definició dels paràmetres que regulen l'edificació. Clau 82-GER-3, Clau 82-GER-3 HPO-G; Clau 82-GER-3 HPO-C.

Aquests paràmetres seran d'aplicació per a les tres subzones contemplades al Pla Parcial

1.- Alineacions del carrer o vial: És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial. Les alineacions poden veure's lleugerament alterades al projecte d'urbanització amb la finalitat d'adequar els límits a la topografia del terreny . Ara bé, en cap cas es podrà reduir la superfície destinada a sistemes urbanístics.

2.- Rasants: Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut. Les rasants definides als plànols d'Ordenació del Pla Parcial poden modificar-se lleugerament al projecte d'urbanització amb la finalitat d'adaptar els vials al terreny natural.

3.- Edificabilitat neta: Factor que fixa la superfície màxima de sostre aplicable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

Segons s'estableix a l'article 233.3 de les NNUU, l'edificabilitat neta serà de 0,80m²st/m²s. Cal tenir en compte que els porxos computaran, a efectes del càlcul d'edificabilitat, en un 50% de la seva superfície. Les construccions auxiliars que tinguin una alçada superior als 150cms computaran al 100% de la seva superfície.

4.- Gàlib edificatori: Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació principal. Fora del gàlib edificatori només s'admeten les construccions auxiliars descrites a l'article 153 de les NNUU del POUPM així com els aparcaments que es situïn en planta soterrani.

Al plànol n°05 dels plànols d'Ordenació es defineix de forma precisa el gàlib edificatori dels habitatges i/o conjunts d'habitatges del Pla Parcial.

5.- Ocupació màxima de la parcel·la: És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum d'edificació, inclosos els cossos sortints. No computen a efectes d'ocupació, els aparcaments o construccions auxiliars que es trobin sota els espais comunitaris (en planta soterrani).

L'ocupació no podrà ser superior al 60% de la parcel·la.

6.- Espai comunitari: Es tracta d'un espai lliure d'ús privatiu lliure d'edificació, que resulta d'una interpretació evolucionada de l'antiga era agrícola de la Cerdanya.

És obligatori que tots els habitatges previstos en aquest Pla Parcial donin front a l'espai comunitari. Aquest no es podrà orientar únicament a Nord. La seva superfície serà, com a mínim, el 40% de la parcel·la i no podrà contenir cap mena de tanca amb la finalitat d'individualitzar-ne els seu ús o gaudi. L'espai comunitari haurà d'estar tancat en la seva alineació a vial mitjançant murs opacs o jardineres.

7.- Pendent homogènia del terreny: Línies amb pendent uniforme a la que s'ha de referir al realitzar les adequacions topogràfiques del terreny. Aquest pla uneix la rasant del camí de la Devesa (situat a Nord), situat a la cota 1.134,50, amb el vial anomenat B, situat a la cota 1.125,00m.

8.- Adaptació topogràfica i moviments de terres: Es poden crear plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima de 1,50m per sobre o per sota de la línia de pendent

homogènia del terreny. Els murs de contenció i les pantalles vistes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 2,50m. En els límits amb les parcel·les veïnes no es podran superar en cap cas la línia de pendent homogènia del terreny.

9.- Planta baixa: És aquella planta situada a nivell del sòl o dins els límits referenciats a la rasant dels vials o dels espais comunitaris, segons el tipus d'ordenació.

El plànol n°05, d'Ordenació de les edificacions, fixa la cota d'implantació de cada habitatge o conjunt d'habitatges del sector. Ara bé, amb la finalitat de garantir la integració de les edificacions amb els vials i espais comunitaris definitius resultants de la urbanització, la cota d'implantació de la planta baixa podrà alterar-se +0,30m per sobre i -0,30 per sota de la fixada en aquest pla parcial. Caldrà justificar aquest extrem a la memòria i plànols del projecte bàsic, al sol·licitar la corresponent llicència municipal d'obres. La cota d'implantació dels habitatges de protecció oficial (82-GER-HPO-C i 82-GER-3-HPO-G) es definirà al redactar el projecte bàsic d'aquests, seguint els criteris establerts a l'article 148.3 de les NNUU del POUPM.

L'alçada lliure de la planta baixa haurà de ser, com a mínim, de 2,50m en aquells espais interiors generals i de 2,20m per als espais de l'habitatge secundaris, segons contempla el Decret d'Habitabilitat vigent.

10.- Plantes pis: Són totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui consideració de planta baixa. Les plantes pis tindran una alçada lliure que haurà de ser, com a mínim, de 2,50m en aquells espais interiors generals i de 2,20m per als espais de l'habitatge secundaris, segons contempla el Decret d'Habitabilitat vigent.

11.- Planta soterrani: És la planta situada per sota la que té consideració de planta baixa. Es considera soterrani tota planta o part de la planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys de 1,20m per sobre del nivell de terreny definitiu. La part de la planta semi soterrada de la qual el seu sostre estigui per sobre d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa. Només s'admet una planta soterrani. Aquests espais no computen a efectes d'edificabilitat. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20m i es limita la seva alçada lliure màxim a 3m. La seva ocupació haurà d'ajustar-se a l'ocupació en planta del conjunt de la unitat tipològica. Ara bé, s'admet com a cos auxiliar, aparcaments en soterrani situats fora de la projecció ortogonal de la planta baixa, amb un màxim del 10% de la parcel·la.

12.- Plantes sota coberta: Es consideren plantes sota coberta aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora màxima. Per a la formació de la planta sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0,30m sobre l'últim forjat real sense que total superi l'alçada màxima admesa. Les plantes golfes no podran constituir un habitatge independent de la planta immediatament inferior.

No s'admeten les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora màxima a la subzona 82-GER-3. A les subzones de protecció oficial general i concertada (82-GER-3-HPO-G i 82-GER-3-HPO-C) si que s'hi admeten.

13.- Coberta: Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de les inclemències climatològiques. Les cobertes de tots els habitatges del sector seran inclinades i sempre a dues aigües. El carener es podrà situar, indistintament, paral·lel o perpendicular a les edificacions alineades a carrer. L'alçada màxima de la coberta, per sobre de l'alçada reguladora, serà de 3,50m. El pendent de les cobertes serà el comprès entre el 30% i el 50% i s'acabaran, obligatòriament, amb pissarra. Les claraboies (Velux), plaques solars, fotovoltaïques hauran d'anar sempre integrades al pla de coberta, encara que això sigui en detriment del rendiment de la instal·lació. Les sortides dels nuclis d'escala així com les construccions auxiliars de la maquinària dels ascensors, dipòsits o similars no podran sobresortir dels plans inclinats de les cobertes. Per sobre d'aquests plans només s'hi admeten els elements de ventilació, parallamps i antenes. Els ràfecs de coberta podran tenir una volada màxima de 60cms, seguint la pendent de la coberta.

14.- Tanques: Es distingeixen dos tipologies de tanques: les que afronten als vials principals i les que donen als vials secundaris:

a) La tanca que afronta amb els vials principals -vials anomenats A i B- seran obligatòriament opaques, acabades amb pedra i amb una alçada màxima de 150cms. A partir d'aquesta alçada es podrà continuar pujant, si fos necessari, amb un talús amb vegetació i pendents de proporció de 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 la dimensió horitzontal. Aquest espai computarà a efectes de la superfície mínima de l'espai comunitari.

b) La tanca que afronta amb els vials secundaris (vials 1, 2, 3, 4 i 6), més pensats per a l'escala humana i per als vianants, podrà anul·lar-se a la cara sud dels vials per a garantir la màxima transparència a migdia, mentre que a la seva cara Nord podrà ser opaca fins a una alçada màxima de 250cms, per a garantir que les visuals dels habitatges de les cotes superiors sobrepassin les cobertes dels habitatges de les cotes inferiors.

En tots els casos, els murs de tancament de les finques es trobaran dins les línies teòriques situades a +1,50m per sobre la de línia de pendent homogènia del terreny i a -1,50m per sota la mateixa. Les tanques de la unitat tipològica tradicional, inclourà afegida a la seva superfície elements de mobiliari urbà i domèstics tradicionals, com ara fonts, seients i bancs, jardineres i parterres.

15.- Alçada reguladora, alçada màxima i nombre de plantes: S'entén per alçada reguladora la mesura que poden assolir les edificacions fins a l'arrencada de la coberta i per alçada màxima la mesura vertical que poden assolir les edificacions fins al carener de coberta. L'alçada reguladora s'ha de mesurar des de la cota de paviment de la planta baixa, aplicant-se

de forma independent per a cada cos de la unitat tipològica, entenent com a cos cadascun dels volums edificats, corresponents a un o varis habitatges amb accés a l'espai comunitari i compartint una mateixa parcel·la.

L'alçada reguladora i alçada màxima és, per a cada subzona, la següent:

- a) Clau 82-GER-3: Nombres de plantes: PB+1PP (sense possibilitat de golfes), amb una alçada reguladora màxima de 5,5m i una alçada màxima fins a carener de 7,50m
- b) Clau 82-GER-3-HPO-G i 82-GER-3-HPO-C: Nombre de plantes: PB+1PP (amb possibilitat de golfes), amb una alçada reguladora de 6m i una alçada màxima fins a carener de 9,00m.

16.- Piscines i pistes esportives: S'admeten les piscines en els espais comunitaris separades, com a mínim 1,5m respecte als llinars. Aquestes no computaran a efectes d'edificabilitat ni ocupació. Els armaris que continguin la maquinària i que siguin de reduïdes dimensions, tampoc computaran als efectes del càlcul d'ocupació / edificabilitat per a edificacions auxiliars.

De la mateixa manera, s'admeten les pistes esportives. Aquestes s'assimilen a construccions auxiliars. La mida dels màstils, xarxes i altres elements de tancament de les mateixes no podran superar els 250cms.

17.- Tipologia constructiva i edificacions: És obligatori presentar un avantprojecte unitari per a cada illa. Els edificis seran respectuosos amb el teixit urbà existent i hauran de demostrar mitjançant imatges virtuals, la seva correcta integració. Es limitarà els materials de façana a pedra del país, fusta de roure envellida, pissarra i formigó amb encofrat d'encanyissat. Només per als habitatges en règim de protecció oficial s'admetrà alguna façana arrebossada i pintada, sense que el total representi més del 50% de la superfície de les façanes. Les cobertes de totes les construccions s'hauran de cobrir obligatòriament amb llosa de pissarra.

No s'admeten aparells de climatització i/o antenes penjats a façana o visibles des de la via pública o espais comunitaris. De la mateixa manera, els estenedors es trobaran sempre protegits i no seran visibles des de l'espai públic i/o comunitari.

18.- Arbrat. El projecte d'urbanització i els projectes d'edificacions inclouran un annex específic de la tipologia i quantitat d'arbrat previst a les zones verdes públiques així com als jardins privatis. Atesa la climatologia del territori, serà obligatori emprar arbrat autòcton de la Cerdanya. Pels espais comunitaris s'obligarà justificar una densitat de 1 arbre cada 100m² de espai lliure d'edificació.

19.- Aparcament. És obligatori disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge. Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran: 460cms x 225cms.

20.- Estètica. Els colors i materials d'acabat de les edificacions residencials es justificaran adequadament per tal d'afavorir la integració a l'entorn natural de la implantació. No s'admet el color blanc ni els colors estridents.

En les façanes es prioritzarà la utilització de pedra del país rejuntada amb junta refosa o de color clar, fusta de roure, pissarra i formigons tractats amb encofrats del tipus encanyissat. L'ús d'elements metàl·lics només es permetrà sempre i quan aquest quedi integrat cromàticament al conjunt edificat.

21.- Règim d'usos.

S'admet, com a ús principal, l'ús d'habitatge unifamiliar així com el plurifamiliar constituït en règim de propietat horitzontal.

Com a usos complementaris, s'admet el comercial, el d'oficines, educatiu limitat a escola bressol, així com el de serveis.

NORMES PARTICULARS PER ALS SISTEMES

Article 19. XARXA VIÀRIA (clau XV)

1.- Definició i usos

Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i mobilitat adequat.

El POUPM així com el Pla Parcial preveuen un subsistema destinat a l'aparcament en superfície, al costat del cementiri de Ger. Aquest s'anomena Xarxa Viària per a aparcament (Clau XVa) i tindrà una superfície de 837,27m².

2.- Protecció del sistema viari (N-260)

La carretera N-260, està sotmesa a la legislació sectorial vigent "*Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras*" i seguirà el següent règim de protecció:

- La zona d'afecció a la carretera serà de 50m, atots dos costats dels marges, amidats des de l'aresta exterior de l'explanació
- La línia límit d'edificació (assenyalada al plànol nº5) es fixa en 25m a tots dos costats dels marges, amidats des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Els tancaments es situaran fora de la zona de servitud de la carretera, fixada en 8m a tots dos costats dels marges, amidats des de l'aresta exterior de l'explanació.
- La zona de domini públic, lliure de qualsevol mena d'instal·lació i/o construcció es fixa en 3m a tots dos costats dels marges, amidats des de l'aresta exterior de l'explanació.

Aquests àmbit quedaran clarament descrits i grafiats al projecte d'urbanització que desenvoluparà el Pla Parcial.

Qualsevol obra d'urbanització i/o edificació dins la zona de Policia de la carretera estatal haurà d'obtenir l'autorització prèvia preceptiva de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

Article 20. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (clau VP)

1.- Definició

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures serà de titularitat pública

2.- Condicions Regulació dels espais lliures

a) S'hauran d'urbanitzar amb elements propis per a l'ús a què es destinen, fonamental format per arbrat i jardineria, aigua de reg, enllumenat públic i mobiliari urbà corresponent.

b) L'arbrat així com les plantes arbustives seran autòctones de la regió, a fi de garantir la seva durabilitat i la correcta integració d'aquestes al medi. S'utilitzaran paviments drenants per procurar impermeabilitzar la menor superfície possible per no disminuir en excés la superfície de recarrega de l'aquífer i alterar el mínim possible els nivells freàtics. Es mantindran els regs preexistents, si s'escau.

c) No s'admet cap tipus d'edificació a excepció de instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs per a infants, sempre i quan aquests no superin en un 7% la superfície del parc en el que es troben. En el subsol de les zones verdes, s'hi autoritzaran les construccions necessàries per al pas de instal·lacions per a les xarxes de serveis comunitaris.

d) S'hi podrà admetre, temporalment i provisionalment, la instal·lació de fires, circs, concerts i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

e) S'hi admet l'ús d'aparcament públic en el subsol, sempre i quan es garanteixi l'enjardinament i arborització d'aquests espais, així com els drenatges actuals.

Article 21. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (clau EQ)

1.- Definició

Comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a les dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans. Es reserven 7.063,89m² per a sistema d'equipaments comunitaris.

El sòl qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris serà de titularitat pública. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

2.- Condicions de l'ordenació i edificació

S'ajustaran a les necessitats de l'equipament, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, així com a les condicions ambientals del lloc. L'edificabilitat neta màxima admesa serà de 1m²sostre/m²sòl, amb una ocupació màxima de la parcel·la del 60%. S'admet una alçada màxima de PB+1PPis corresponent a 8m fins a carener. S'admet la construcció d'una planta soterrani. Aquests paràmetres es poden modificar a través d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) si les necessitats de l'Equipament Comunitari ho requereixen.

3.- Condicions d'ús

La parcel·la d'equipaments situada a orient tindrà l'ús específic de cementiri, tot i que aquest ús podrà ser modificat a través d'un PEU.

Pel que fa a la parcel·la d'equipaments situada a ponent, el seu ús es concretarà obligatòriament mitjançant un PEU.

Article 22. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (ST)

Es qualifiquen com a sistemes de serveis tècnics (Clau ST) les infraestructures urbanes i serveis tècnics per a la producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, dipòsits, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, així com emmagatzematge de la maquinaria de manteniment i transport, incloent les construccions complementàries a les mateixes. El Pla Parcial preveu dues zones, una de 25m² i l'altra de 488,96m² destinades a acollir una futura estació transformadora així com per implantar una estació depuradora pròpia.

Ger, Juny de 2019

L'arquitecte

Els promotors

8. OBRES D'URBANITZACIÓ

El present Pla Parcial incorpora l'esquema de les característiques i el traçat bàsic de les obres d'urbanització.

8.1. Xarxes de serveis

Es grafien els esquemes bàsics a partir dels quals es desenvoluparà el projecte d'urbanització. Totes les connexions a les xarxes es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies subministradores i els serveis municipals corresponents. Les característiques detallades de les xarxes, els amidaments i el corresponent pressupost es realitzaran dins el projecte d'urbanització.

8.1.1. Xarxa de sanejament i pluvials:

Feines corresponents a la xarxa de recollida d'aigües negres i a la xarxa d'aigües plujanes consistents en l'excavació de rases i pous aïllats, col·locació de clavegueres de tub de formigó de diàmetres designats als plànols corresponents, rebliment i piconatge de rases, formació de pous de registre, col·locació de caixes d'embornals i claveguerons de connexió i escomeses a totes les parcel·les. Es preveuen dos col·lectors centrals -un per aigües brutes i un per a pluvials- que creuaran el sector de nord a sud, sota el vial anomenat "A". Aquest recollirà els col·lectors de les diferents illes situades als vials secundaris (vials nº1 a nº6).

Càlculs de la demanda d'aigua i sanejament del sector i la previsió de recursos per a satisfer-la.

En aquest capítol es realitza una previsió de la demanda d'aigua i del volum d'aigües residuals que es preveu generar en el sector PPU-GER-3. Per al càlcul de l'abastament de l'aigua s'han considerat les característiques i paràmetres següents:

1. Demanda d'aigua.

Característiques del sector

Superfície total del sector (Ha)	4.138
Nombre d'habitatges	83
m2 de zones verdes	4.234,15
m2 de zona d'equipaments	7.063,89

Estimació de consum

1- Consum habitant	200	l/hab/dia
2- Consum zones verdes	0,01	l/s/Ha
3- Consum zona d'equipaments*	0,02	l/s/Ha

S'estimen 3 habitants per habitatge.

*Cal tenir en compte que els equipaments previstos en aquesta zona tindran un consum mínim atesa la seva naturalesa (ampliació del cementiri)

	Tipologia	(habitant o Ha)	Dotació (l/dia)	Dotació (l/s)	Cabal mig (l/s)
Q1	Habitatge	249	49.800,00	0,576	0,576
Q2	Zones verdes	0,423	365,47	0,0042	0,0042
Q3	Equipaments	0,706	1.219,97	0,01412	0,01412
Totals			51.385,44	0,59	0,59

Total cabal anual	51,38	m3/dia
	18.753,70	m3/any

Atès que en èpoques de màxima demanda no es pot garantir l'abastament d'aigua necessari per aquest sector, es realitzarà un conveni amb l'ajuntament de Ger per a participar en les despeses de construcció del nou dipòsit de 500m3 que l'ajuntament té previst construir sobre el nucli urbà de la vila. La ubicació d'aquest i les seves característiques es definiran al projecte de urbanització que desenvoluparà el present Pla Parcial.

2. Sanejament.

Característiques del sector

Superfície total del sector (Ha)	4,138
Nombre d'habitatges	83
m2 de zona d'equipaments	7.063,89

Estimació de consum

1- Consum habitant	200	l/hab/dia
2- Consum zona d'equipaments*	0,02	l/s/Ha

*Cal tenir en compte que els equipaments previstos en aquesta zona tindran un consum mínim atesa la seva naturalesa (ampliació del cementiri)

Habitants/habitatge=3

	Tipologia	Densitat (hab o Ha)	Dotació (l/dia)
Q1	Habitatge	249	49.800,00
Q2	Equipaments	0,706	1.219,97
	Totals		51.019,97

Total cabal anual	51,02	m3/dia
	18.622,30	m3/any

La gestió de la xarxa d'aigua potable és del municipi de Ger i la de les depuradores de Puigcerdà i Alp, del Consell Comarcal de la Cerdanya. Ara bé, en aquest sector, es preveu una EDAR pròpia per a gestionar el cabal previst fins a que es construeixi la futura Estació

Depuradora de Isòvol, actualment en fase de projecte. Tant per al càlcul del subministrament d'aigua com del sanejament, s'estima que el 75% dels habitatges serà de segona residència.

Per a l'abocament de les aigües residuals tractades s'han estudiat dues possibles alternatives d'abocament:

Alternativa 1: Des de l'EDAR del sector es preveu la construcció d'un nou col·lector de 780ml de longitud. Aquest creuaria la N-260 pel pas de rec preexistent de Ø800 a l'alçada del cementiri i seguiria el marge del camí vell de Puigcerdà fins a abocar al Rec de la Devesa de Niula. En aquesta alternativa no s'afecten propietats privades.



Ortofotomapa de l'alternativa 1

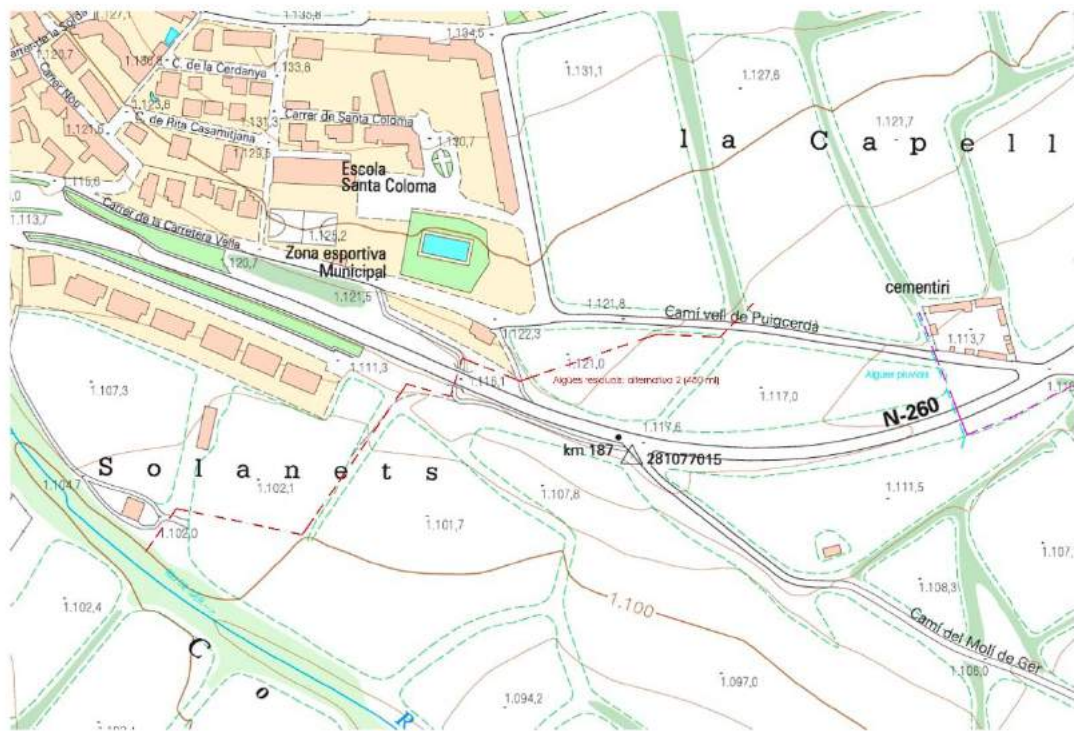


Plànol de l'alternativa 1

Alternativa 2: Des de l'EDAR del sector es preveu la construcció d'un nou col·lector de 450ml de longitud. Aquest creuaria els camps privats existents entre el sector de Pla Parcial i la N-260, passaria per sota la N-260 pel pas de persones preexistent sota la zona esportiva municipal de Ger i resseguiria un camí públic fins a arribar al riu de Ger. Amb aquesta alternativa, ens apropiariem al futur col·lector d'alta en direcció a la EDAR projectada a Isòvol. Aquesta alternativa és, a priori, la millor opció a desenvolupar al projecte de urbanització.



Ortofotomapa de l'alternativa 2



Plànol de l'alternativa 2

Pel que fa a les aigües pluvials, aquestes es conduiran fins a la canonada de reg existent de Ø800 que creua la N-260.

En el projecte d'urbanització es fixaran totes les condicions de traçat i connexió, amb la realització de les obres necessàries que calgui per tal d'assegurar el correcte funcionament de les instal·lacions.

8.1.2. Xarxa d'energia elèctrica

Treballs en la instal·lació subterrània de la xarxa de mitja i baixa tensió i subministrament d'energia elèctrica a cadascuna de les parcel·les del sector. Les característiques de la xarxa respon a les recomanacions fetes per la companyia subministradora i està previst realitzar una nova xarxa subterrània seguint el traçat dels nous vials a urbanitzar. Es portarà la xarxa de mitja tensió fins al nou centre de transformació previst en una part central del sector. A partir d'aquí es distribuirà la nova xarxa de baixa tensió mitjançant l'obra civil d'obertura i tancament de les rases, aportació de sorra, així com els permisos i assegurances necessaris. Part de les feines seran assumides directament per la companyia subministradora per mitjà de conveni a signar abans de l'inici de les obres d'urbanització.

Càlculs per al subministrament d'energia elèctrica i enllumenat.

Pel càlcul del subministrament d'energia elèctrica s'han tingut en compte les següents hipòtesis:

- Atès que l'aigua calenta sanitària i la climatització dels habitatges es preveu amb aerotèrmia, cal calcular que cada habitatge disposarà d'una bomba de 12Kw aproximadament.
- La potència per habitatge és, segons la Resolució de 8 de setembre de 2006, de la Direcció General de Política Energètica i Mines, publicada al BOE nº231 de 27/09/2006, de 17,32Kw.
- Per a la previsió de carregues del conjunt d'habitatges es té en compte el coeficient de simultaneïtat indicat a la taula 3.1 de la ITC-BT-10, de manera que tindrem, per 83 habitatges, $15,3 + (n-21) \times 0,50$, essent n el nombre d'habitatges. Per tant el coeficient de simultaneïtat és $= 15,3 + 62 \times 0,50 = 46,30$.
- Pels equipaments es tindrà en compte, degut a la naturalesa dels equipaments en aquest àmbit de sòl (cementiri) que la potència instal·lada no serà mai superior a 100W/m². Si suposem una edificació amb una edificabilitat neta màxima de 0,30, tindriem un sostre construït destinat a equipaments comunitaris de 7.000m²sòl x 0,3m²st/m²s = 2.100,00m²st.
- Pel que fa a l'enllumenat públic es preveu una interdistància mitjana de 16m amb punts de llum LED de 35W/ut. Pels carrers centrals es preveuen faroles a ambdós costats del vial, mentre que als carrers secundaris es preveu un sol punt de llum en un costat del carrer, el que resulta un total de 86 unitats.

	Tipologia	Densitat (unitats m ²)	Kw/ut o Kw/m ²	Coef. Simultaneïtat*	Kw previstos
1	Habitatges	83 ut	17,32 Kw/ut	46,30	802
2	Equipaments	2.100m ² st	0,1 Kw/m ²	1	210
3	Enllumenat	86 Ut	0,035 Kw/Ut		3,01
	Total				1.015,01Kw

*Segons ITC-BT-10

Per tant, el total de potencia elèctrica a preveure en aquest sector és de 1.155,01Kw.

En el projecte d'urbanització s'ubicaran les estacions transformadores i s'indicarà el traçat de les línies de baixa i mitja tensió, la ubicació de les escomeses i s'incorporarà el corresponent pressupost sol·licitat a la companyia Endesa.

IX.5 Pre-instal·lació telefonia, telecomunicacions

En el projecte d'urbanització es preveurà la instal·lació de cambres soterrades de connexió per a la rebuda de les futures escomeses de serveis de telefonia i telecomunicacions. Es doblarà tota la instal·lació de telefonia amb previsió de que en un futur una tercera companyia pugui implantar-se al sector. Totes les conduccions es trobaran soterrades per les voreres dels vials principals i pels vials rodats secundaris.

Gas

No es preveu la instal·lació de gas per aquest sector, tenint en compte els següents factors:

- a) El municipi de Ger no disposa de Gas Natural i no hi ha previsió a curt o mitjà termini que aquesta instal·lació es desplegui pel municipi. Tampoc es preveu la canalització de xarxa de gas propà, atès que s'ha considerat més sostenible climatitzar els habitatges mitjançant bomba d'aerotèrmia (sistema de baixa temperatura) amb terra radiant. Així, es preveu que la climatització i la generació d'aigua calenta sanitària de la totalitat dels habitatges es realitzin mitjançant bomba de calor d'alt rendiment (COP propers a 4).

IX.6 Contenedors RSU i RSL.

Es preveuran 3 bateries de contenidors de superfície en tot l'àmbit del Pla Parcial. En el projecte d'urbanització es preveurà la ubicació exacta de les bateries de contenidors.

9. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

9.1 Estimació de costos d'obres i serveis

Al Pla Parcial es realitza un pressupost orientatiu dels costos d'urbanització del sector, tenint en compte els següents ratis:

	Superfície (m2) o Ut.	Preu €/m2 o €/hab	Total €/m2
Vials	9.208,56 m2	120 €/m2	1.105.027 €
Zones d'aparcaments	837,27 m2	100 €/m2	83.727 €
Zones verdes	4.234,15 m2	30€/m2	127.024 €
EDAR	1 Ut	100.000€/ut	100.000€
Serveis	83 habitatges	1.800€/hab	149.400 €
	Total		1.565.178 €

Si ho dividim per capítols d'obra, tenim:

Capítol	Definició	Import €
1	Demolicions i moviment de terres	96.444,12
2	Aigües pluvials i participació construcció nou dipòsit 500m3	73.005,59
3	Sanejament (aigües residuals+EDAR+obres externes)	170.909,25
4	Ferms i paviments	170.458,00
5	Murs i talussos	24.111,03
6	Enllumenat públic	95.025,88
7	Baixa Tensió i centres de Transformació	158.733,54
8	Obres externes d'electrificació	50.000
9	Aigua potable	205.127
10	Xarxa de reg	28.365,74
11	Xarxa de telefonia	56.731,98
12	Contenidors de superfície (3 bateries)	36.000
13	Mobiliari urbà	56.731,98

14	Tasques de Jardineria	72.228,00
15	Control de qualitat	3.000,00
16	Seguretat i salut	29.719,23
	Pressupost d'execució material	1.351.564,70
	6% Benefici Industrial	81.093,88
	13% Despeses Generals	175.703,41
	Subtotal	1.565.178,00
	21% IVA	328.687,38
	Total pressupost per contracte	1.893.865,38

Al projecte d'urbanització es desenvoluparan i justificaran cadascuna de les partides a realitzar a l'obra.

9.2 Viabilitat econòmica

Metodologia general de càlcul

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (VRs)

El Reial decret legislatiu 2/2008, pel que s'aprova el Text refós de la llei de sòl, així com el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, estableixen el mètode de valoració aplicable per sòl urbanitzat no edificat. S'aplicarà a l'edificabilitat resultant el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

Per al càlcul del valor residual, per al procediment estàtic, es segueixen els següents passos:

a) S'estimen els costos necessaris. El cost de l'edificació serà el cost de la construcció per contracte és a dir, el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial. S'inclouen les despeses de tributs que graven la construcció, els honoraris tècnics professionals i totes aquelles despeses que siguin necessaris per la construcció de l'edificació. Segons el mercat actual a La Cerdanya, els costos de construcció estimats son:

- Per un habitatge lliure s'estimen 1.250€/m²

Per un habitatge de protecció oficial en règim general de: 800€/m²

Per un habitatge de protecció oficial en règim concertat de: 900€/m²

b) S'estima el valor de venda dels immobles lliures a promoure en la hipòtesi d'edifici acabat a la data de la valoració. El mercat als municipis de Ger i propers estableix, per una tipologia ceretana, valors de venda mitjos de 3.000€/m². Pel que fa al règim de protecció oficial, el preu de venda en zona C es troba fixat, de manera que per HPO en règim general tenim 1.394,72€/m² útil i HPO en règim concertat de 1773,72€/m² útil. Es considera els m² útils el 80% dels m² construïts, el que representa un valor de venda del HPO en règim general de 1.115,77€/m²st construïts i de HPO en règim concertat de 1.418,98€/m²st construït.

c) Es fixa el valor K, coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, amb un mínim de 1,20 i un màxim de 1,50. S'agafa un valor per defecte de 1,40 per als habitatges lliures i de 1,20 per als habitatges protegits

d) Per determinar el Valor de Repercussió del Sòl, s'aplica la fórmula descrita a l'article 22 del Reglament de la Llei del Sòl.

$$VRs = Vv/K - Vc$$

VRs: Valor Repercussió del sòl urbanitzat

Vv: Valor en venda del metre quadrat

K: Coeficient que pondera les despeses generals de la promoció

Vc: Valor de construcció del metre quadrat del immoble

Així doncs, tenim que:

VRS de l'habitatge lliure:

$$Vv_{lliure} = 3.000,00€/m^2st$$

$$Vc_{lliure} = 1.250€/m^2$$

$$VRS_{lliure} = 3.000/1,4 - 1.250 = \mathbf{892,86€/m^2}$$

VRS habitatge protegit règim general:

$$Vv_{HPOg} = 1.115,77€/m^2st$$

$$Vc_{HPOg} = 800€/m^2$$

$$VRS_{HPOg} = 1.115,77/1,2 - 800 = \mathbf{129,81€/m^2}$$

VRS habitatge protegit règim concertat:

$$Vv_{HPOc} = 1.418,98€/m^2st$$

$$Vc_{HPOc} = 900€/m^2$$

$$VRS_{HPOc} = 1.418,98/1,2 - 900 = \mathbf{282,48€/m^2}$$

VALOR DEL SÒL URBANITZAT (VS)

El Valor del sòl urbanitzat és el que resulta de la següent expressió:

$$V_s = \sum E_i \times VRS$$

VS: Valor del sòl Urbanitzat, sense descomptar despeses/carregues/deures pendents d'urbanització.

$\sum E_i$ = Edificabilitats màximes de cada tipologia

Així doncs, tenim:

$$VS_{lliure} = 7.000\text{m}^2 \text{ de sostre lliure} \times 892,86\text{€/m}^2\text{st} = \underline{6.250.020\text{€}}$$

$$VHPOg = 2.112\text{m}^2 \text{ de sostre} \times 129,81\text{€/m}^2\text{st} = \underline{274.158,72\text{€}}$$

$$VHPOc = 1.056\text{m}^2 \text{ de sostre} \times 282,48\text{€/m}^2\text{st} = \underline{298.298,88\text{€}}$$

Així doncs, el Valor TOTAL de Sòl Urbanitzat és $V_{Stot} = \mathbf{6.822.477,60\text{€}}$

L'Ajuntament de Ger rebrà el 10% de l'aprofitament urbanístic (d'acord amb la Disposició transitòria 3a-2 del text consolidat LUC ja que el POUPM va ser aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012) i les obres urbanitzades acabades i correctament recepcionades.

El Valor del sòl urbanitzat d'aprofitament privatiu, descomptant el 10% de l'aprofitament mig de cessió a l'ajuntament, és de: $6.822.477,60\text{€} \times 0,9 = \mathbf{6.140.229,84\text{€}}$

Per tant, el 10% de l'aprofitament mig té un valor de: $\mathbf{682.247,76\text{€}}$

VALOR FINAL SÒL (VSo)

V_{So} = VALOR DEL SÒL URBANITZAT – CARREGUES/DEURES PENDENTS I BENEFICI EMPRESARIAL

Segons l'article 22.3 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, en aquells casos que les parcel·les no es trobin completament urbanitzades, caldrà descomptar totes les carregues i despeses pendents per a poder edificar, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{So} = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = Valor del sòl descomptant deures i carregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros. Correspon a 6.140.229,84€

G = Despeses de urbanització pendents de materialitzar-se, així com d'altres deures i carregues, en euros. Les despeses/carregues pendents ascendeixen a: 1.494.306,00€

TLR = Tassa lliure de risc, en tant per u. Segons la darrera publicació del Banc d'Espanya (resum del 27 d'abril al 01 de maig de 2015) = 0,217%.

PR = Prima de risc, en tant per u. Segons la taula de l'Annex IV del Reglament, si es considera que un 25% dels habitatges s'empraran com a primera residència (8% de risc) i un 75% com a segona residència (12% de risc), tindriem una prima de risc mig del 11%.

Segons l'esmentat article:

“La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.”

Així doncs, el valor del sol urbanitzat deduint les despeses pendents i el benefici empresarial és de:

$$V_{So} = 6.140.229,84\text{€} - 1.565.178,00\text{€} (1 + 0,00217 + 0,11) = 6.140.229,84\text{€} - 1.740.744,02\text{€} = \mathbf{4.399.485,82\text{€}}.$$

El valor unitari del sòl és de $4.399.485,82\text{€} / 41.382,85\text{m}^2 = 106,31\text{€/m}^2$.

Queda així demostrada la viabilitat del sector.

Ger, Juny de 2019

L'arquitecte

Els promotors

10. PLA D'ETAPES

Es proposa dividir el Pla Parcial en tres grans fases, prioritzant la urbanització de les parcel·les amb algun règim de protecció oficial així com els serveis necessaris per donar-les-hi servei:

- L'anomenada FASE I inclou la urbanització de bona part dels sistemes urbanístics de l'àmbit. S'inclou la urbanització del Camí de la Devesa, la meitat nord del carrer A, la meitat est del vial B i la totalitat del vial 5. En aquesta fase es podrien desenvolupar la totalitat dels 33 habitatges de protecció oficial previstos al planejament, situats a la cara sud-est de l'àmbit. Aquesta fase començaria, com a màxim, el primer any després de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Es preveu una durada de dos anys d'obres (urbanització + edificació) des de l'inici de les mateixes.
- La FASE II preveu la urbanització del vial 3 l'extrem est del camí vell de Puigcerdà i l'extrem sud del vial A. A més s'urbanitzaria la zona verda 2, l'àmbit reservat per a l'ampliació del cementiri així com la reserva per a aparcament pública (XVa). Aquesta fase començaria al llarg del primer any després de la finalització de la primera fase. Es preveu una durada de dos anys d'obres (urbanització + edificació) des de l'inici de les mateixes.
- La FASE III preveu la urbanització de la meitat oest del vial B i del camí Vell de Puigcerdà, així com la totalitat de la zona verda 1 i la parcel·la d'equipaments situada a l'oest del sector. Aquesta fase començaria al llarg del primer any després de la finalització de la segona fase. Es preveu una durada de dos anys d'obres (urbanització + edificació) des de l'inici de les mateixes.

Les etapes previstes venen grafiades al plànol d'ordenació O.8, i es podran executar simultàniament, sense que el termini global superi els vuit anys a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

11. GESTIÓ DEL PLA. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I SISTEMA D'ACTUACIÓ.

El sector es trobarà format per un sòl polígon que es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris majoritaris del sector, promotors d'aquest Pla Parcial, seran els encarregats de formular els projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Caràcter i Agent de les actuacions (Requisit per a la publicació de l'aprovació definitiva Art. 106 i 107 del Text refós de la Llei d'Urbanisme). Compromisos.

La urbanització correrà a càrrec de la globalitat dels propietaris, segons els coeficients i el compte de liquidació provisional que es derivin del projecte de reparcel·lació i segons el pressupost definitiu del projecte d'urbanització.

Ger, Juny de 2019

L'arquitecte

Els promotors

12. LLISTAT DE PLÀNOLS

- 01 PLÀNOL DE SITUACIÓ
Sense Escala
- 1.1 FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL
Sense Escala
- 02 PLÀNOL TOPOGRÀFIC DE L'ÀMBIT
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- 03 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- 04 ZONIFICACIÓ
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- 05 ORDENACIÓ.- Alineacions i Gàlibs
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- 06 REPARCEL·LACIÓ ORIENTATIVA NO VINCULANT
E: 1/800 (Din A3) / E: 400 (Din A1)
- 07 SECCIONS GENERALS – Planta
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- 7.1 SECCIONS I PLATAFORMES DEL TERRENY MODIFICAT (1)
E: 1/250 (Din A3) / E: 125 (Din A1)
- 7.2 SECCIONS I PLATAFORMES DEL TERRENY MODIFICAT (2)
E: 1/250 (Din A3) / E: 125 (Din A1)
- 08 PLÀNOL DE FASES
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- 9.1 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (1)
Sense Escala
- 9.2 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (2)
Sense Escala
- 9.3 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (3)
Sense Escala
- 9.4 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (4)
Sense Escala
- 9.5 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (5)
Sense Escala
- 9.6 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (6)
Sense Escala
- 9.7 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (6)
Sense Escala
- 9.8 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (6)
Sense Escala

- 9.9 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (6)
Sense Escala
- 9.10 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (10)
Sense Escala
- 9.11 IMATGES ORIENTATIVES NO VINCULANTS (11)
Sense Escala
- U1 PLÀNOL ESQUEMÀTIC URBANITZACIÓ – XARXA DE CLAVAGUERAM I D'AIGÜES
PLUVIALS
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- U2 PLÀNOL ESQUEMÀTIC URBANITZACIÓ – XARXA D'AIGUA POTABLE I AIGUA DE
REG
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- U3 PLÀNOL ESQUEMÀTIC URBANITZACIÓ – XARXA DE MITJA I BAIXA TENSÍO
ELÈCTRICA
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- U4 PLÀNOL ESQUEMÀTIC URBANITZACIÓ – XARXA DE TELECOMUNICACIONS
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)
- U5 PLÀNOL ESQUEMÀTIC URBANITZACIÓ – ENLLUMENAT PÚBLIC
E: 1/1.000 (Din A3) / E: 500 (Din A1)





1



2



3



4



5

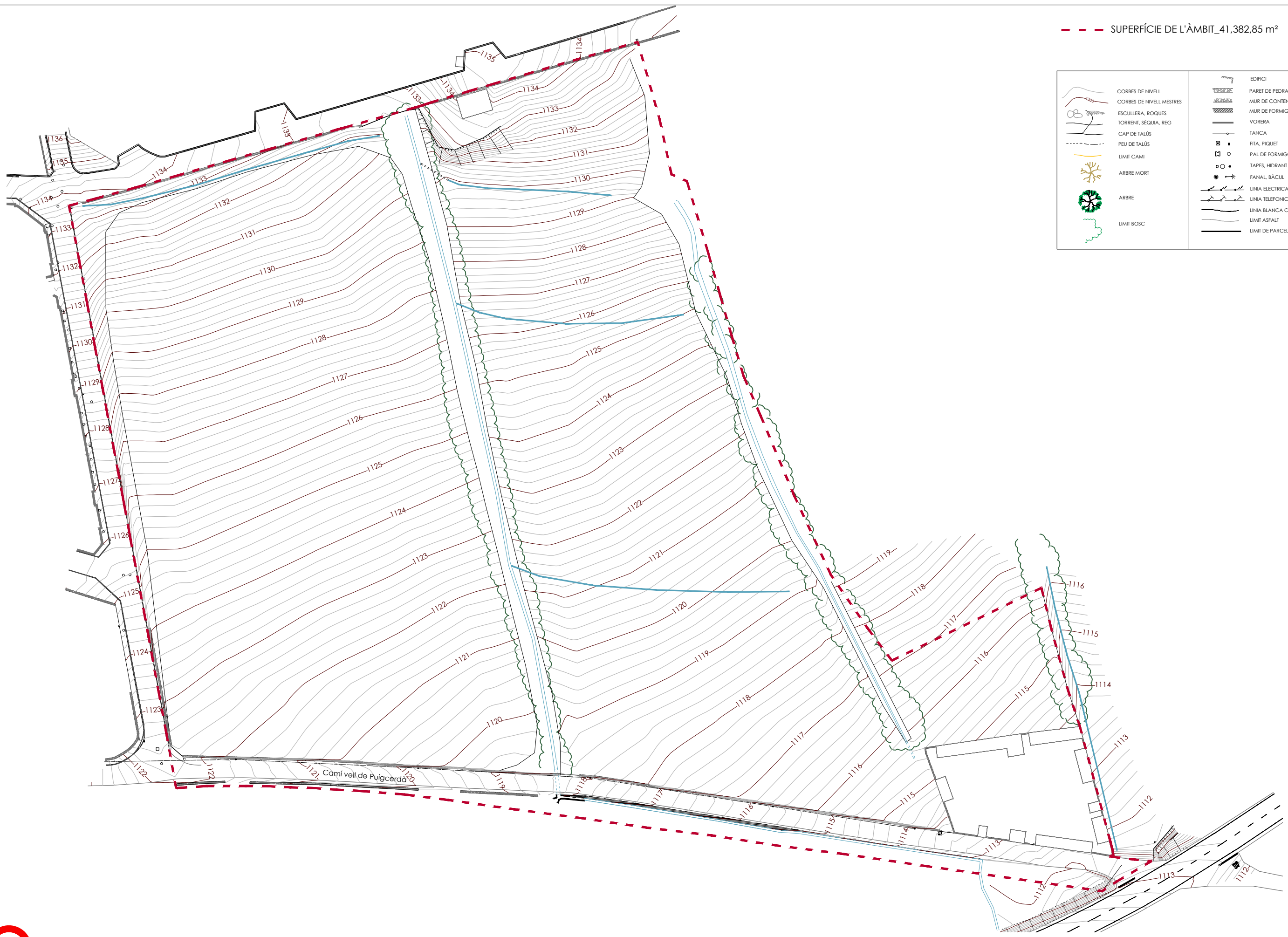



























6



7





	CORBES DE NIVELL		EDIFICI
	CORBES DE NIVELL MESTRES		PARET DE PEDRA
	ESCULLERA, ROQUES		MUR DE CONTENCIÓ
	TORRENT, SÈQUIA, REG		MUR DE FORMIGÓ
	CAP DE TALÚS		VORERA
	PEU DE TALÚS		TANCA
	LIMIT CAMI		FITA, PIQUET
	ARBRE MORT		PAL DE FORMIGÓ, FUSTA
	ARBRE		TAPES, HIDRANT
	LIMIT BOSC		FANAL, BÀCUL
			LÍNIA ELÈCTRICA
			LÍNIA TELEFÒNICA
			LÍNIA BLANCA CARRETERA
			LIMIT ASFALT
			LIMIT DE PARCEL·LA



RESUM ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

	Propietari	DNI	Referència catastral	Parcel·la catastral	Superfície (m ²)	%
1	GIL BAQUE LLAUDO	78022408-Z	17084A001001600000UY	P160	18150.56	43.86 %
2	JOSE REUS PUIG	40544012-A	17084A001001300001IW	P130	19065.26	46.07 %
3	PEDRO COMANGES MONTANER JUAN ANTONIO DE RUEDA GARCIA	40553725-X 09508030-Z	17084A001001290000UL	P129	823.23	1.99 %
4	FRANCISCO FABRA ESTER	40543646-M	17084A001001280000UP	P128	246.22	0.59 %
5	AJUNTAMENT	-	17084A001001310000UP	P131	1374.17	3.32 %
6	AJUNTAMENT	-		VIALS	1723.42	4.16 %
TOTAL					41382.85	100%



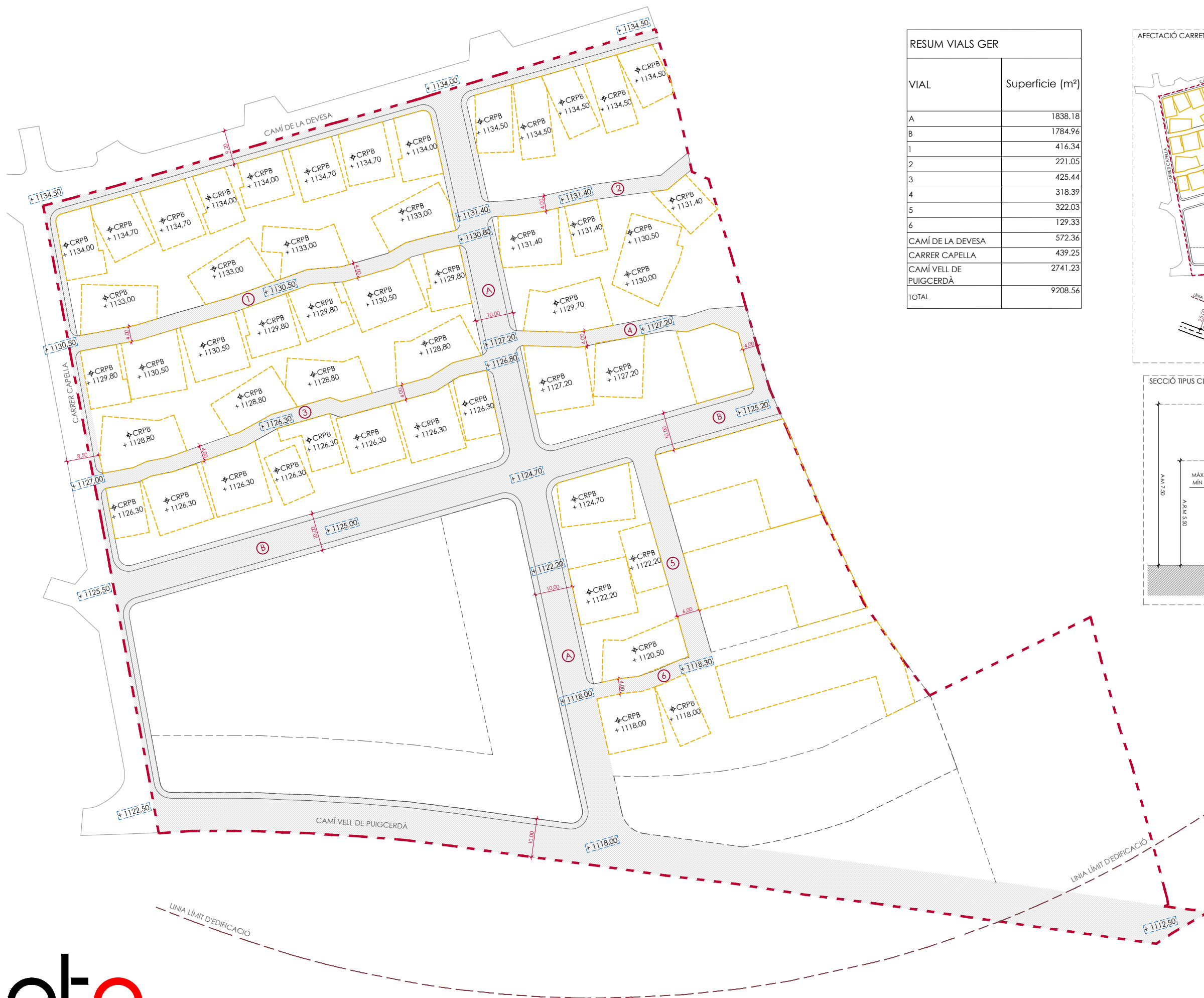
COMPARATIU POUPM I PLA PARCIAL

SUPERFÍCIE DE SÒL	POUPM		PLA PARCIAL	
Sòl Públic	20.375,00	49,70%	21.857,83	52,82%
Espais lliures	4.100,00	10,00%	4234,15	10,23%
Xarxa viària	8.075,00	19,70%	9208,56	22,25%
Equipaments comunitaris	7.000,00	17,07%	7063,89	17,07%
Xarxa viària-Aparcaments	1200	2,93%	837,27	2,02%
Serveis Tècnics	0	0,00%	513,96	1,24%
SÒL MÀXIM APROFITAMENT PRIVAT	20.625,00	50,30%	19.525,02	47,18%
Unihabitatge Ceretà 82	20.625,00	50,30%	19.525,02	47,18%
SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR	41.000,00	100,00%	41.382,85	100,00%

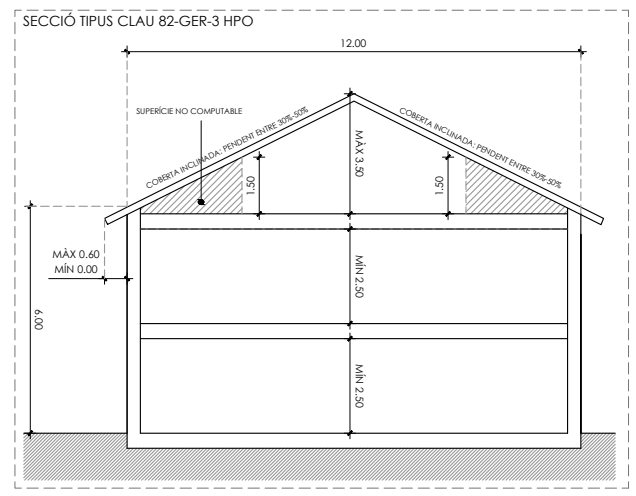
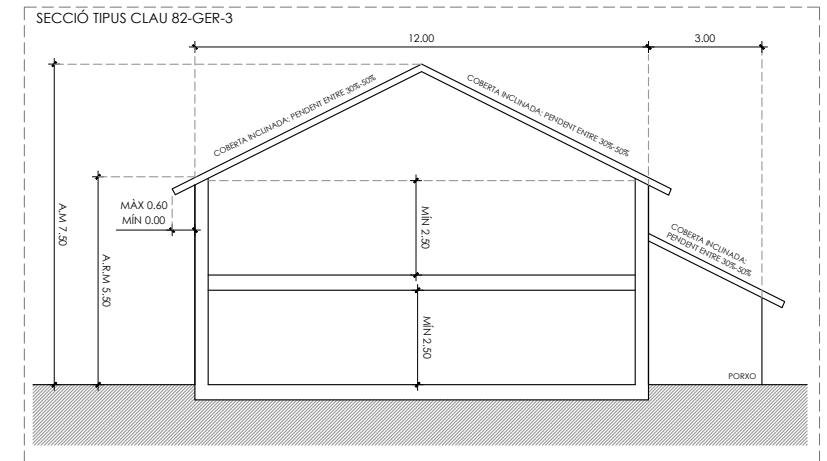
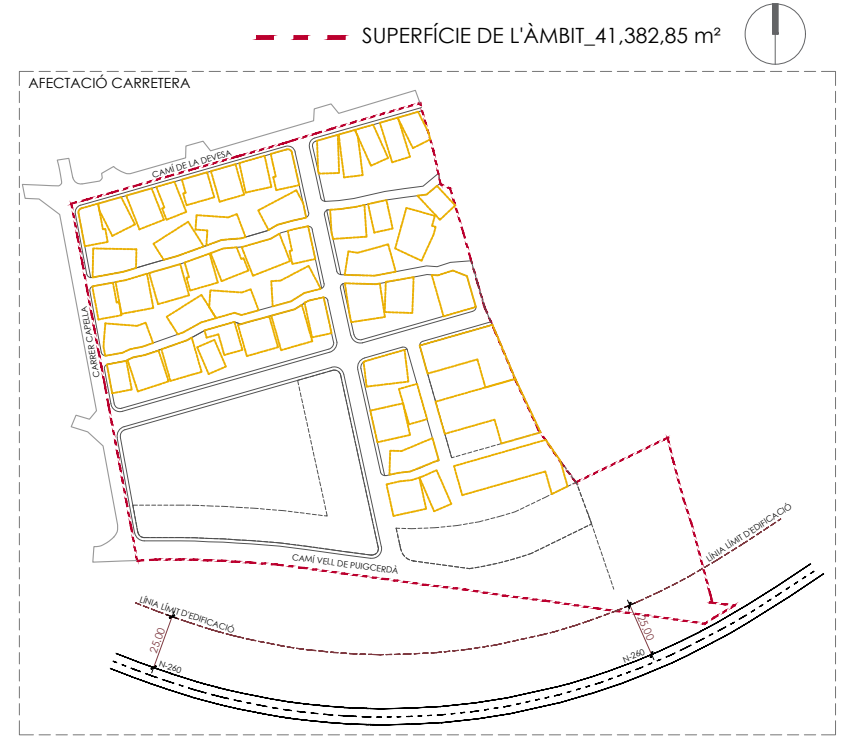
SOSTRE	POUPM		PLA PARCIAL	
Sostre Total	16.500,00	100,00%	10.168,00	100,00%
Sostre residencial habitatge	16.500,00	100,00%	10.168,00	100,00%
Sostre Habitatge HPO	3.300,00	20,00%	2.112,00	20,77%
Sostre Habitatge HPC	1.650,00	10,00%	1.056,00	10,39%
Sostre Habitatge lliure	11.550,00	70,00%	7.000,00	68,84%
Edificabilitat bruta màxima	0,40m2st/m2s		0,25m2st/m2s	
Nombre màxim habitatges	83,00		83,00	
Habitatges HPO	22,00		22,00	
Habitatges HPC	11,00		11,00	
Habitatges lliures	50,00		50,00	

LLEGGENDA

- Espais Lliures
- Xarxa Viària
- Equipaments Comunitaris
- Xarxa Viària-Aparcaments
- Serveis Tècnics (ET + depuradora)
- Clau 82
- Clau 82 - HPO_concertat
- Clau 82 - HPO_general
- Límit de l'àmbit del sector de planejament

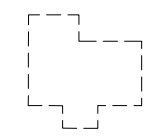


RESUM VIALS GER	
VIAL	Superfície (m²)
A	1838.18
B	1784.96
1	416.34
2	221.05
3	425.44
4	318.39
5	322.03
6	129.33
CAMÍ DE LA DEVEESA	572.36
CARRER CAPELLA	439.25
CAMÍ VELL DE PUIGCERDÀ	2741.23
TOTAL	9208.56



- LLEGGENDA
- CRPB Cota Relativa Planta Baixa
 - Cota implantació vial
 - Gàlib màxim d'edificació

--- SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT_41,382,85 m²



PERÍMETRE D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA



RESUM SUPERFÍCIES PARCEL·LES GER

PARCEL·LA	nº vivendes	Superfície (m ²)
1	3 CASES	828.34
2	3 CASES	826.07
3	3 CASES	893.00
4	3 CASES	856.75
5	3 CASES	848.82
6	5 CASES	1463.03
7	3 CASES	892.77
8	2 CASES	547.64
9	2 CASES	618.29
10	2 CASES	615.06
11	2 CASES	568.97
12	2 CASES	742.75
13	4 CASES	1323.40
14	2 CASES	646.96
15	3 CASES	1037.33
16	2 CASES	640.55
17	3 CASES	908.09
18	3 CASES	1062.90
Vivenda lliure	50 CASES	15320.72
19	2 CASES	500.83
20	9 CASES	988.19
HPO-Concertat	11 CASES	1489.02
21	10 CASES	1258.87
22	12 CASES	1456.41
HPO-General	22 CASES	2715.28
TOTAL	83 CASES	19525.02



EDUARD GRATACÒS i RIERA, ARQUITECTE
Autor

Josep Reus i Gil Baqué
Promotor

PLA PARCIAL PPU-GER-3
Projecte

JUNY 2019
Data

1 / 800
Escala

REPARCEL·LACIÓ ORIENTATIVA NO VINCULANT
Plànol

06
Núm.

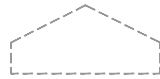





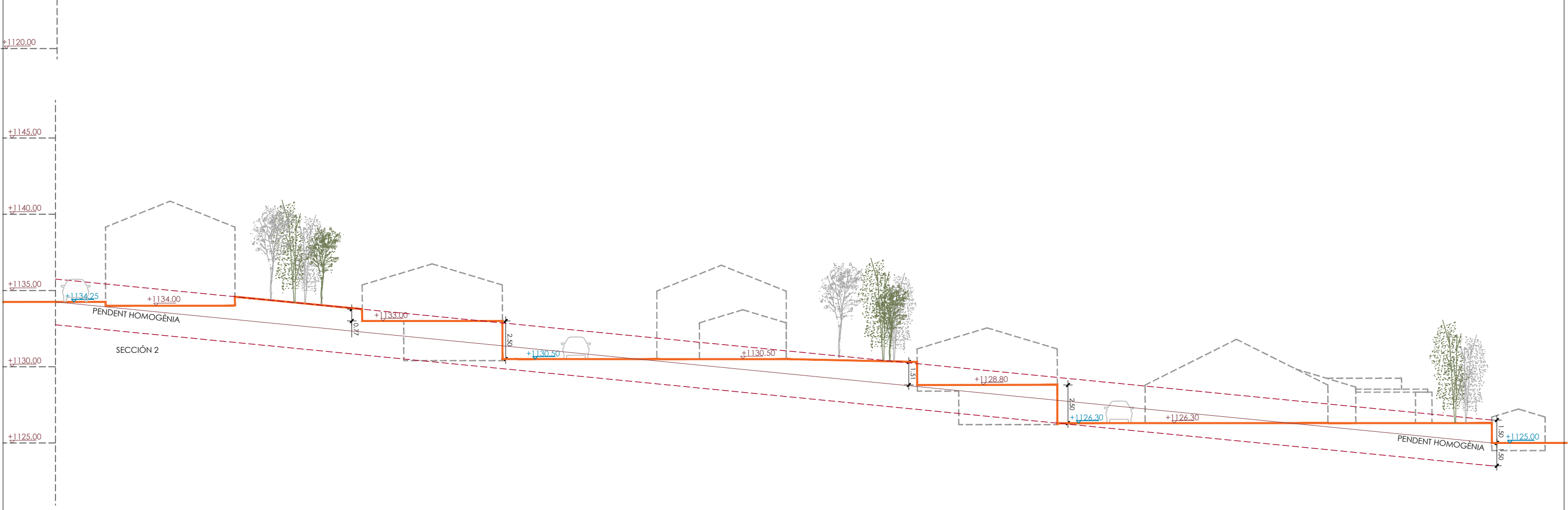
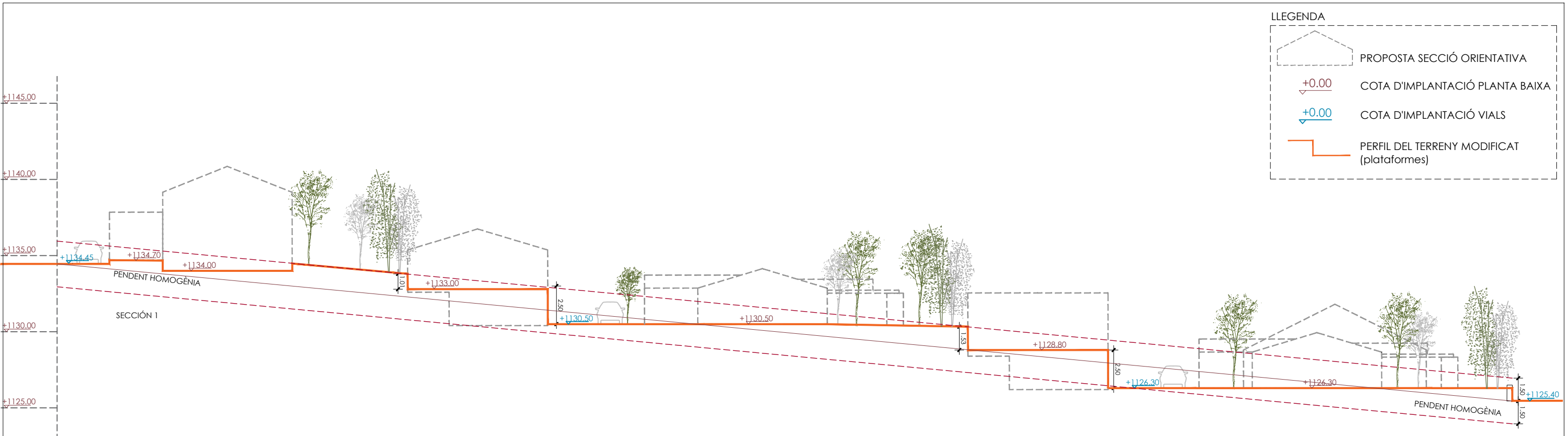
--- SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT_41,382,85 m²



PERÍMETRE D'EDIFICACIÓ ORIENTATIVA

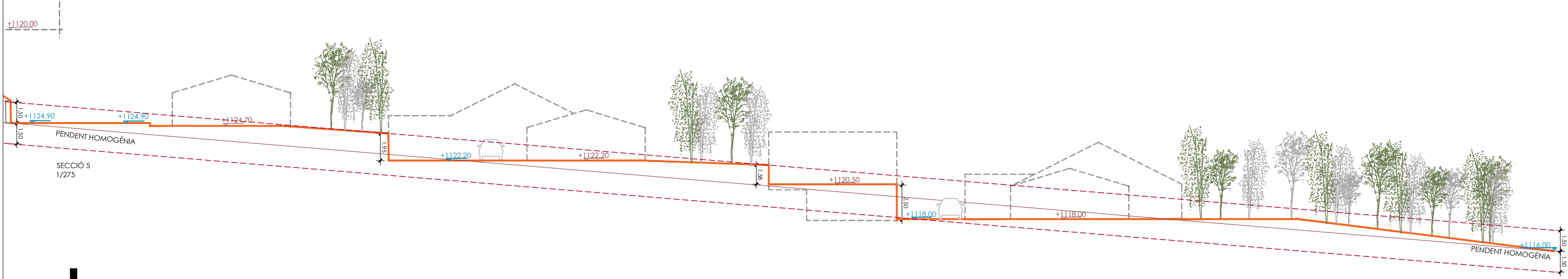
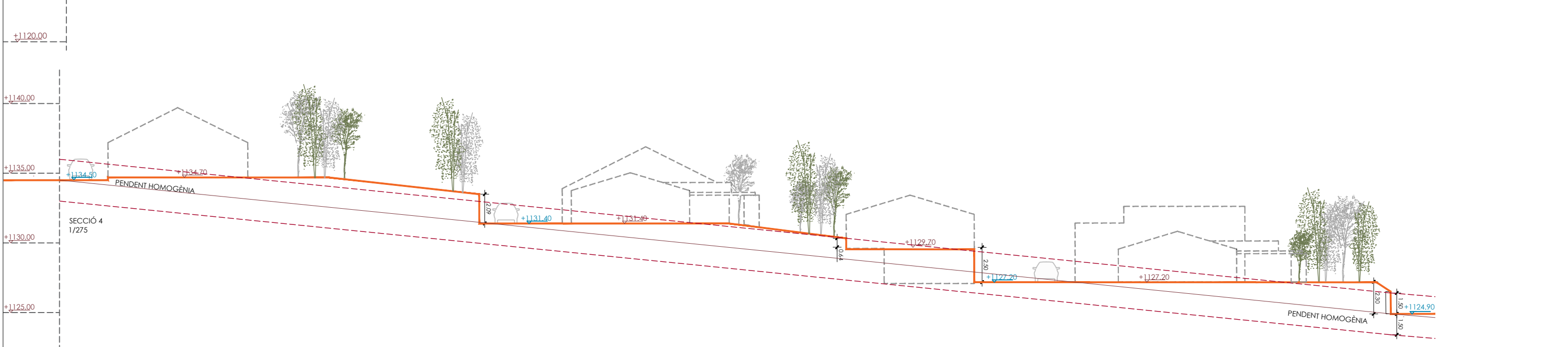
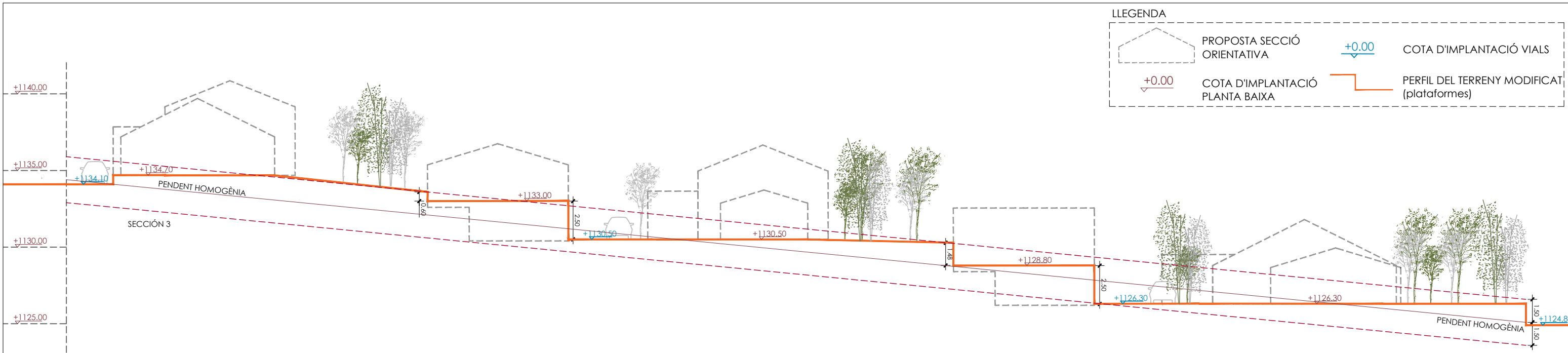
LLEGENDA

-  PROPOSTA SECCIÓ ORIENTATIVA
-  COTA D'IMPLANTACIÓ PLANTA BAIXA
-  COTA D'IMPLANTACIÓ VIALS
-  PERFIL DEL TERRENY MODIFICAT (plataformes)



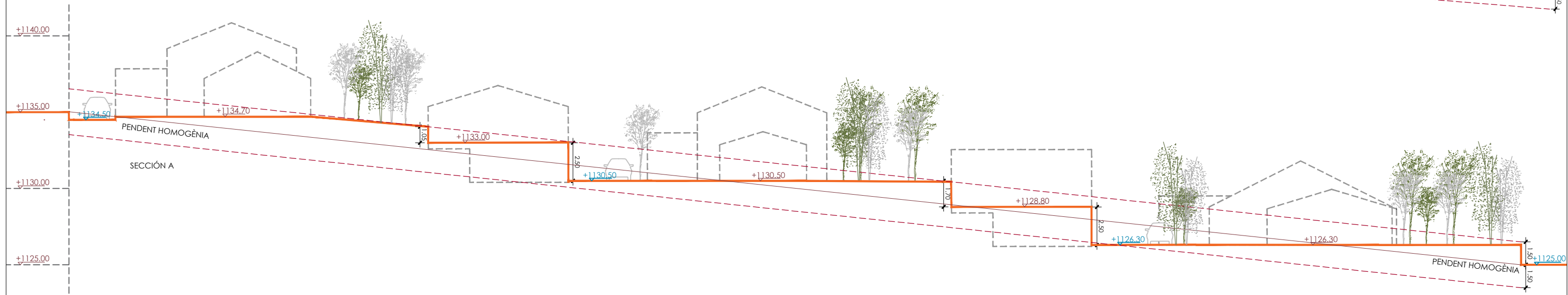
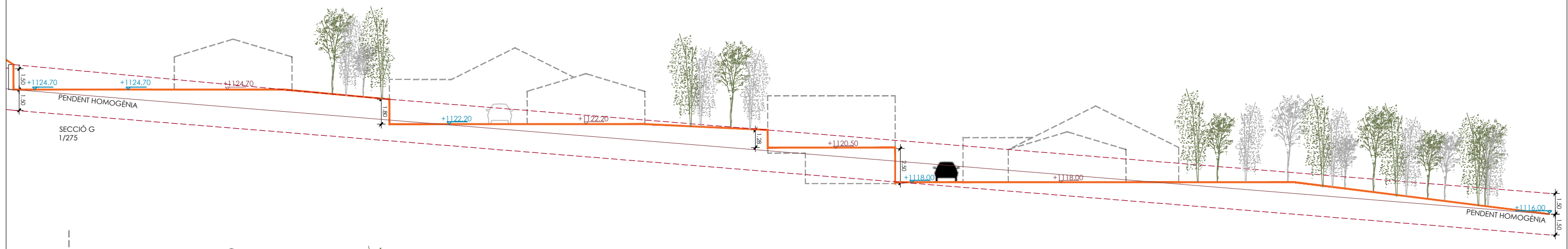
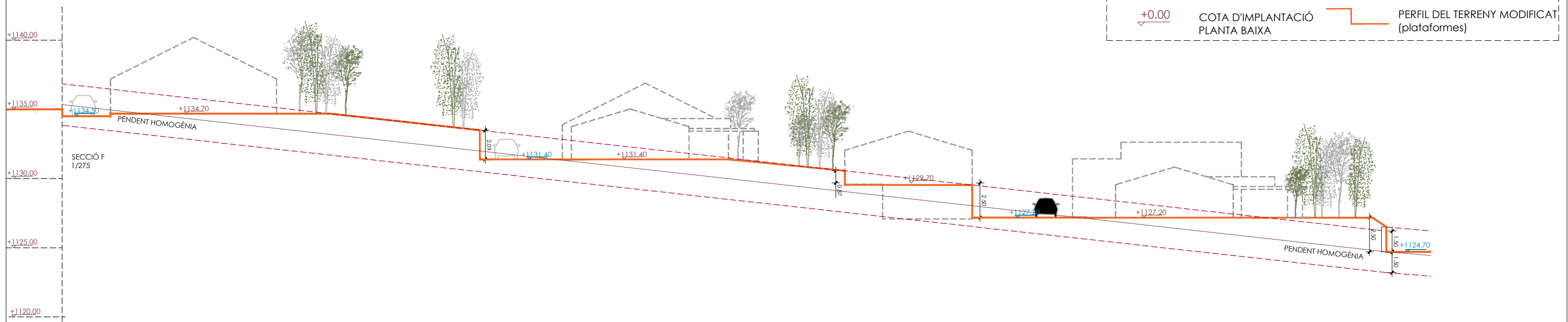
LLEGENDA

- PROPOSTA SECCIÓ ORIENTATIVA
- COTA D'IMPLANTACIÓ PLANTA BAIXA
- +0.00 COTA D'IMPLANTACIÓ VIALS
- PERFIL DEL TERRENY MODIFICAT (plataformes)



LLEGGENDA

- PROPOSTA SECCIÓ ORIENTATIVA
- COTA D'IMPLANTACIÓ PLANTA BAIXA
- +0.00 COTA D'IMPLANTACIÓ VIALS
- PERFIL DEL TERRENY MODIFICAT (plataformes)



EDUARD GRATACÒS i RIERA, ARQUITECTE
Autor

Josep Reus i Gil Baqué
Promotor

PLA PARCIAL PPU-GER-3
Projecte

JUNY 2019
Data

1 / 250
Escala




SECCIONS I PLATAFORMES del terreny modificat
Plànol

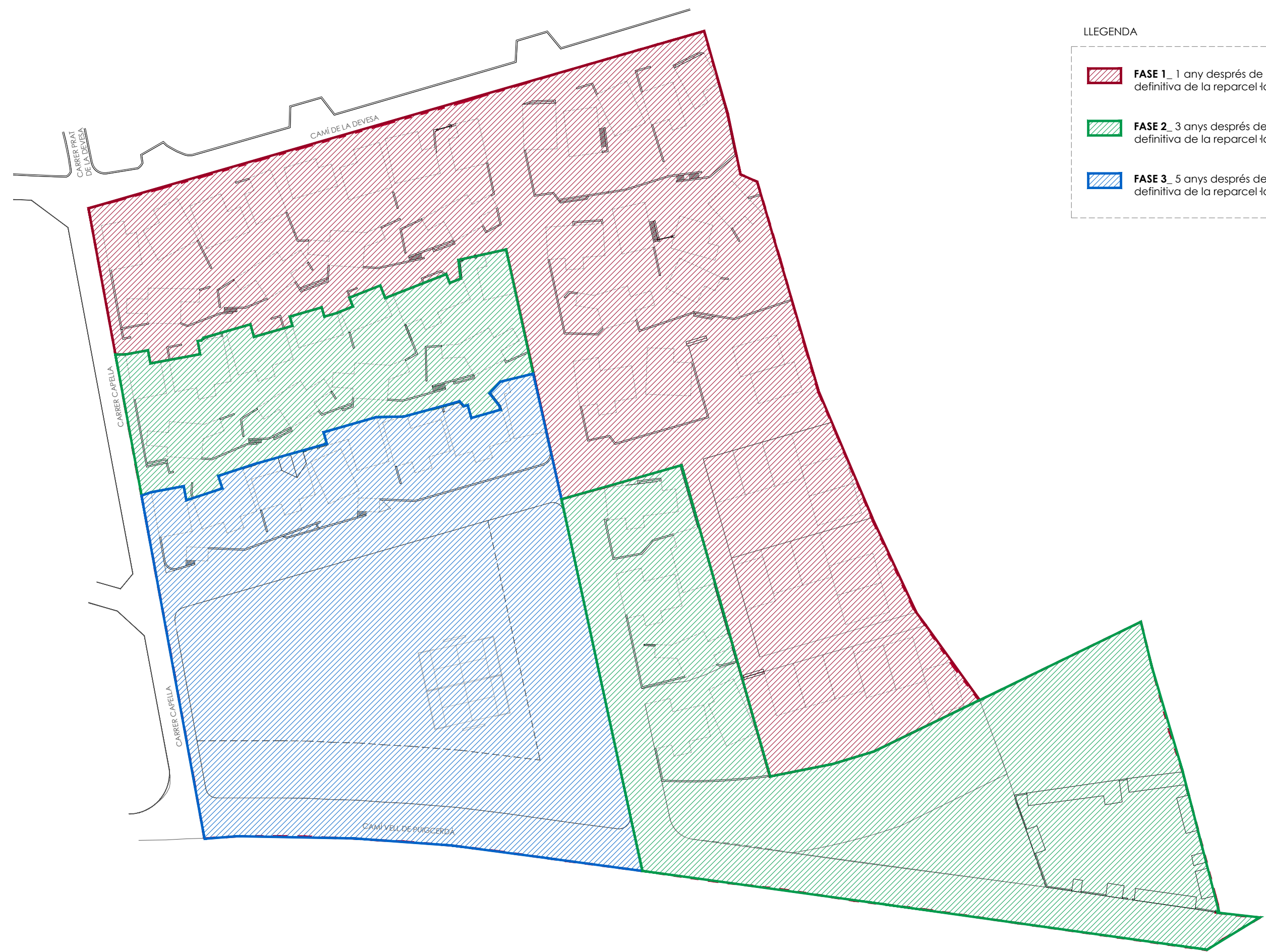
7.3
Núm.

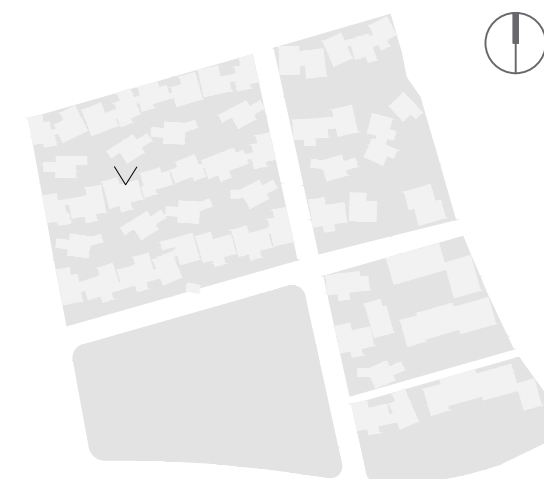
--- SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT_41,382,85 m²

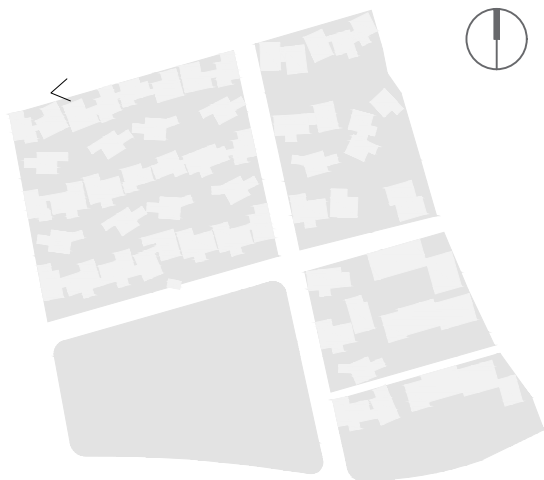


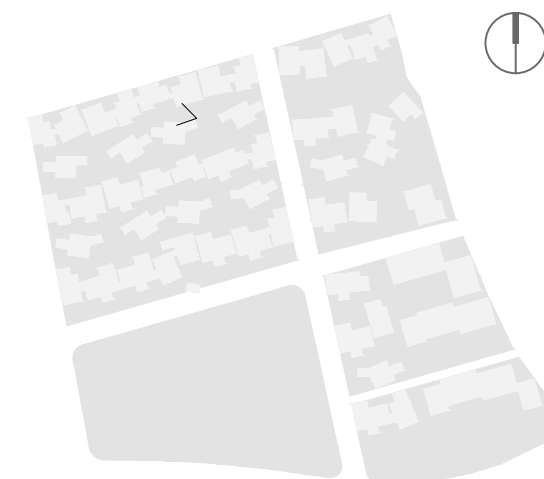
LLEGENDA

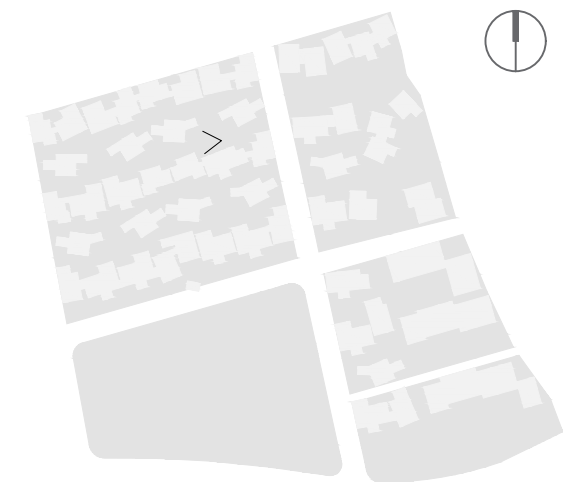
-  **FASE 1_** 1 any després de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació
-  **FASE 2_** 3 anys després de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació
-  **FASE 3_** 5 anys després de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació

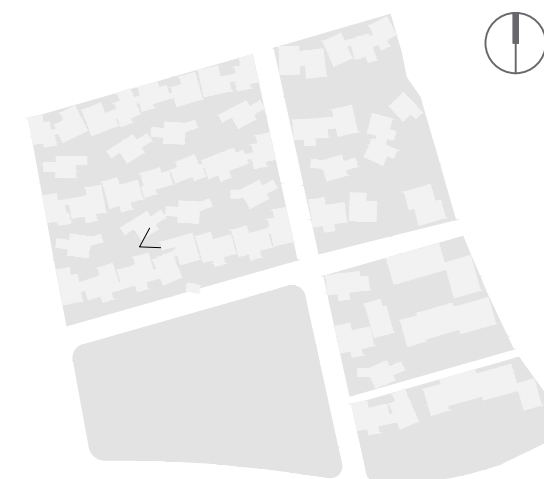


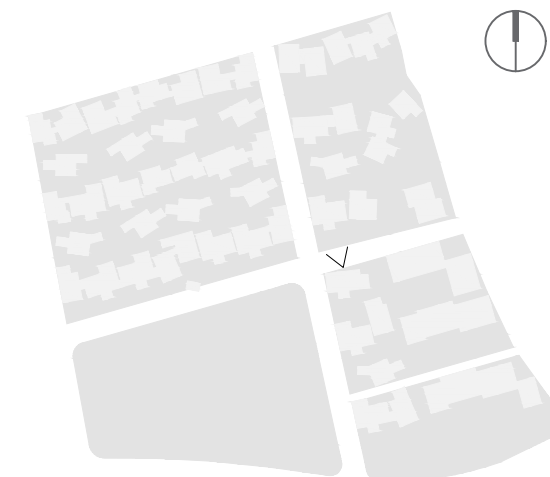


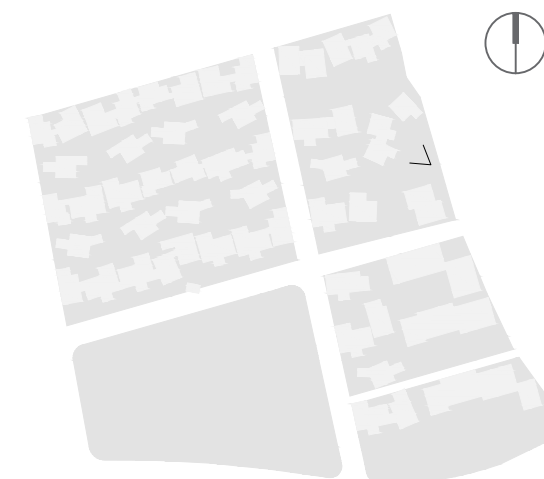


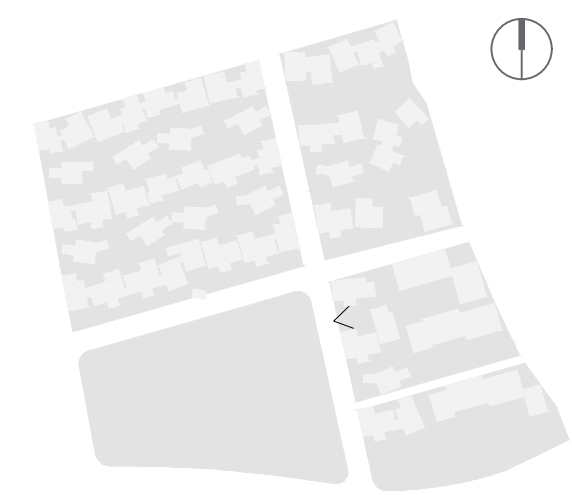


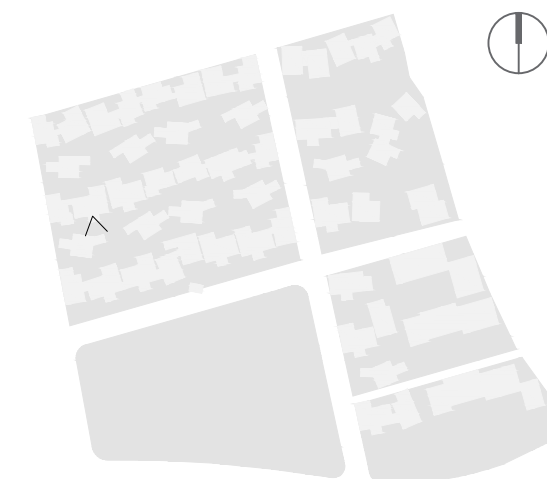


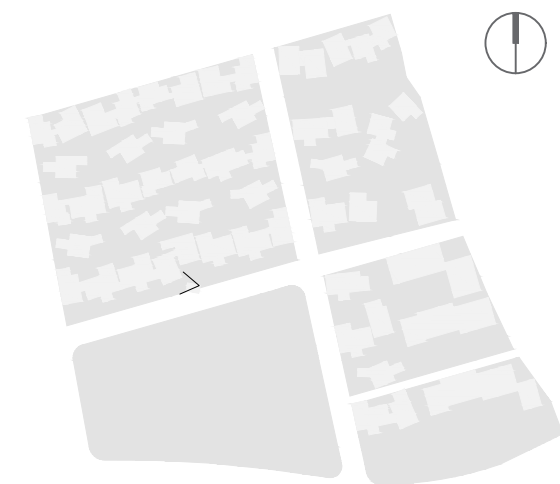












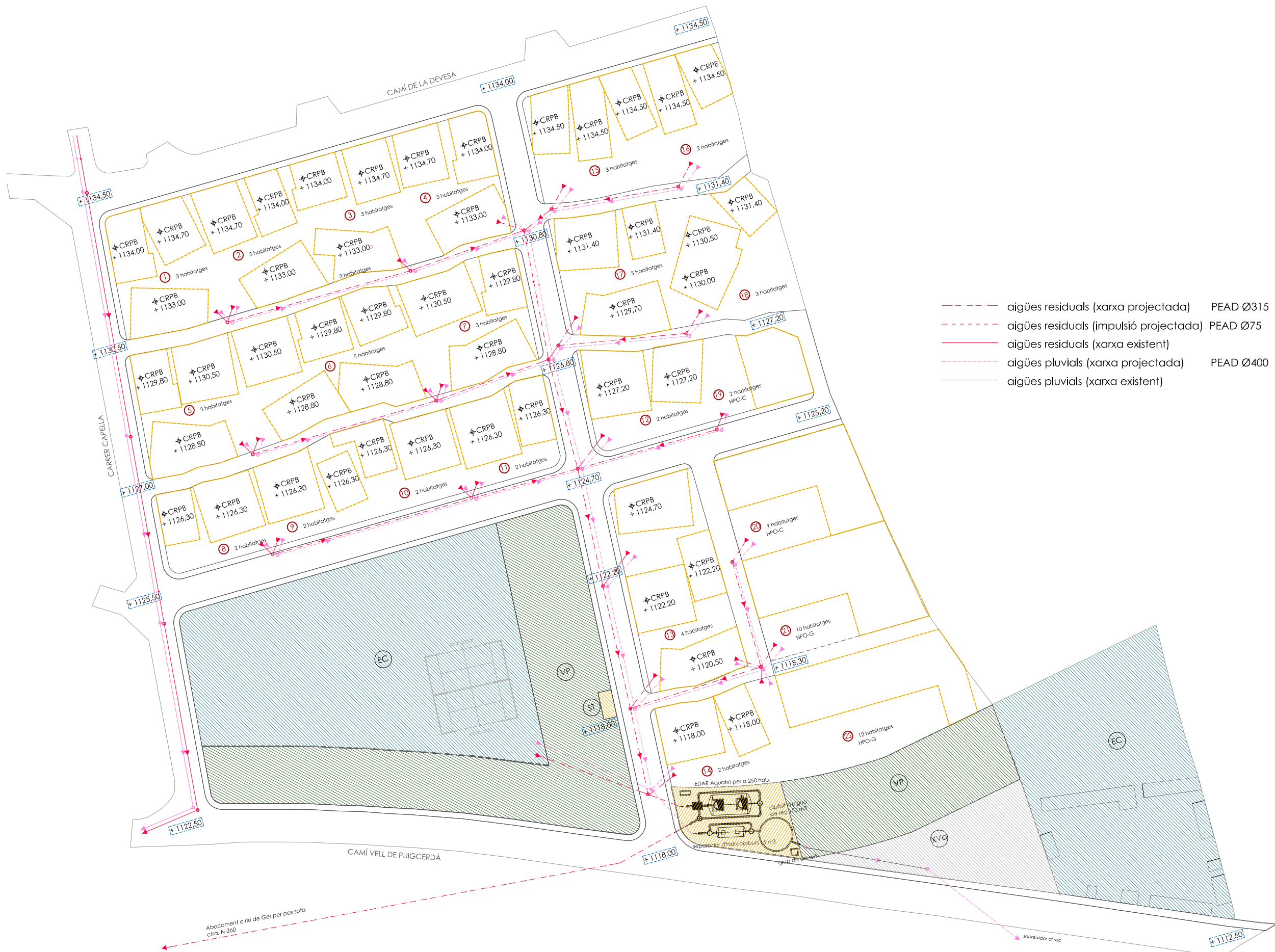




LLEGGENDA

- Espais Lliures
- Xarxa Viària
- Equipaments Comunitaris
- Xarxa Viària-Aparaments
- Serveis Tècnics (ET + depuradora)

- aigües residuals (xarxa projectada) PEAD Ø315
- aigües residuals (impulsió projectada) PEAD Ø75
- aigües residuals (xarxa existent)
- aigües pluvials (xarxa projectada) PEAD Ø400
- aigües pluvials (xarxa existent)



Abocament a riu de Ger per pas sota
c/ra. N-260

sobresidor al rec.



LLEGGENDA

- Espais Lliures
- Xarxa Viària
- Equipaments Comunitaris
- Xarxa Viària-Aparaments
- Serveis Tècnics (ET + depuradora)

- aigua potable (xarxa projectada) Ø125
- aigua potable (xarxa existent)
- aigua de reg (xarxa projectada) Ø50
- aigua de reg (xarxa existent)



LLEGGENDA






- Espais Lliures
- Xarxa Viària
- Equipaments Comunitaris
- Xarxa Viària-Aparaments
- Serveis Tècnics (ET + depuradora)

- baixa tensió (xarxa projectada)
- mitja tensió (xarxa existent)
- mitja tensió (xarxa projectada)

Potència a Hab Unifamiliars: 17,32 Kw
 Potència a Hab HPO-C: 9,20 Kw
 Potència a Hab HPO-G: 9,20 Kw
 Potència a Sist Equipam: 100 Kw



LLEGGENDA

-  Espais Lliures
-  Xarxa Viària
-  Equipaments Comunitaris
-  Xarxa Viària-Aparaments
-  Serveis Tècnics (ET + depuradora)

----- distribució telèfon i fibra (xarxa projecte)
 ----- instal·lacions telefonia existents (arquete)



LLEGGENDA

- Espais Lliures
- Xarxa Viària
- Equipaments Comunitaris
- Xarxa Viària-Aparaments
- Serveis Tècnics (ET + depuradora)

- enllumenat públic (xarxa projectada bàculs)
- enllumenat públic (xarxa projectada balisses)
- instal·lacions d'enllumenat existents

13. CRÈDITS

Redacció i coordinació del Pla Parcial

- GTA Arquitectes
Eduard Gratacòs i Riera, arquitecte

Col·laboradors

- Arquitectura i plànols
PLC arq S.L.P. -Co Arquitectura-
- Estudi Ambiental:
IGREMAP SLP, Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom
- Urbanització
URBEG, SLP, Joan Gurrera Lluch, Enginyer de Camins, Canals i Ports

14. ANNEXES

ANNEX 1: FITXES CADASTRALS I NOTES SIMPLS DE TITULARITAT I CÀRREGUES

ANNEX 2: MEMORIA SOCIAL

ANNEX 3: INFORME AMBIENTAL

ANNEX 4: INFORME RISCOS GEOLÒGICS

ANNEX 5: PROPOSTA ARQUITECTÒNICA ORIENTATIVA – NO VINCULANT

ANNEX 1: FITXES CADASTRALS i NOTES SIMPLES REGISTRALS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

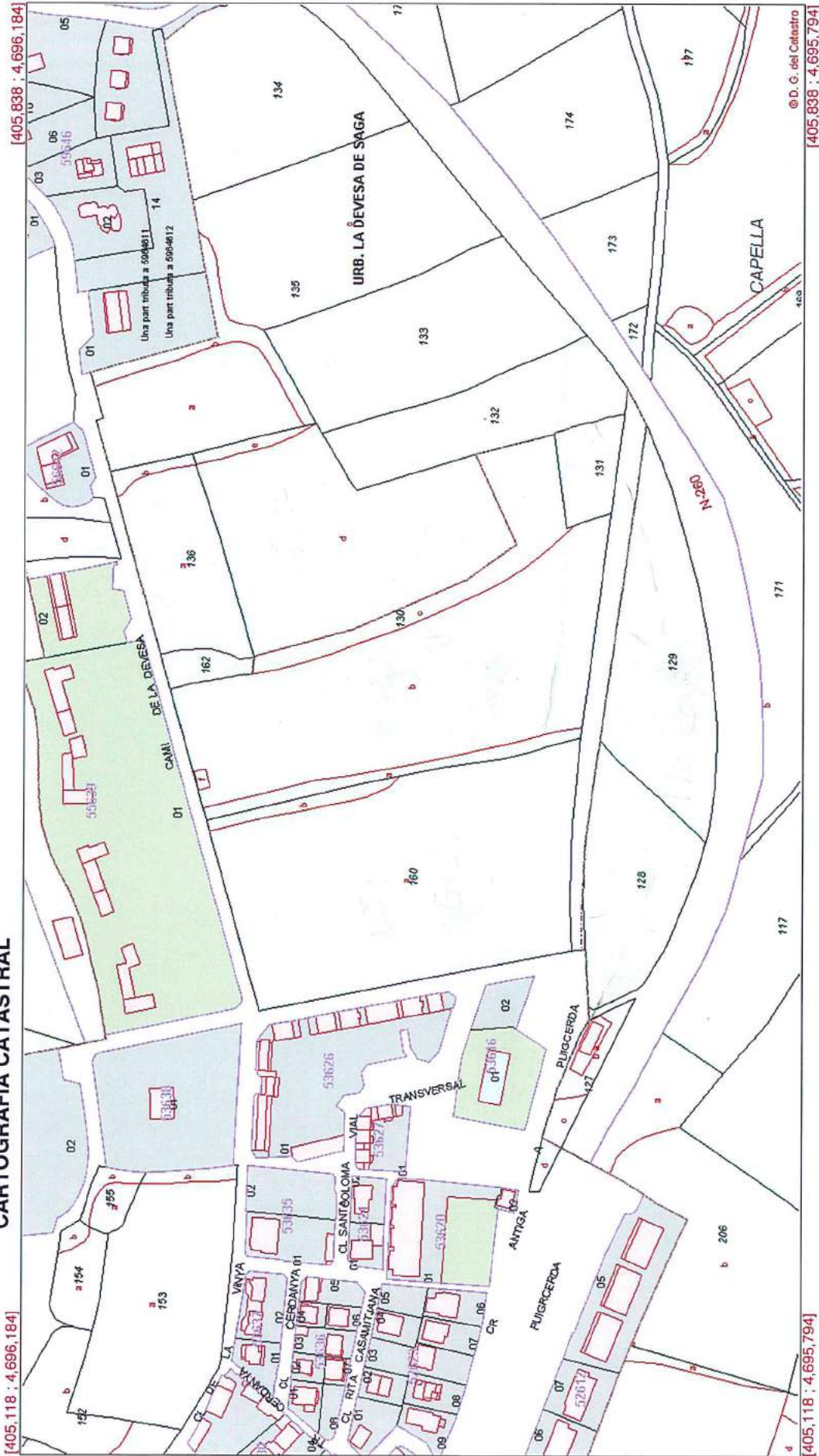
Provincia de GIRONA
Municipio de GER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:3.000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



[405,118 ; 4,696,184] [405,838 ; 4,696,184]

[405,118 ; 4,695,794] [405,838 ; 4,695,794]

© D. G. del Catastro



GOBIERNO DE CATALUÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANEAMIENTO Y PARTICIPACIÓN CÍVIL
CATASTRAL Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Fecha y hora

Fecha 3/11/2015

Hora 11:32:28

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 17084A001001300001IW

Localización PL PPU-GER-3 Suelo Polígono 1 Parcela 130
ORATORI BAIX. 17539 GER (GIRONA)

Clase Urbano

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Suelo sin edif.

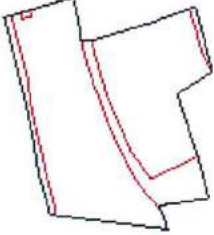
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización PL PPU-GER-3 Polígono 1 Parcela 130
ORATORI BAIX. GER (GIRONA)

Superficie construida 0 m²

Superficie suelo 30.562 m²

Tipo Finca Suelo sin edificar





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

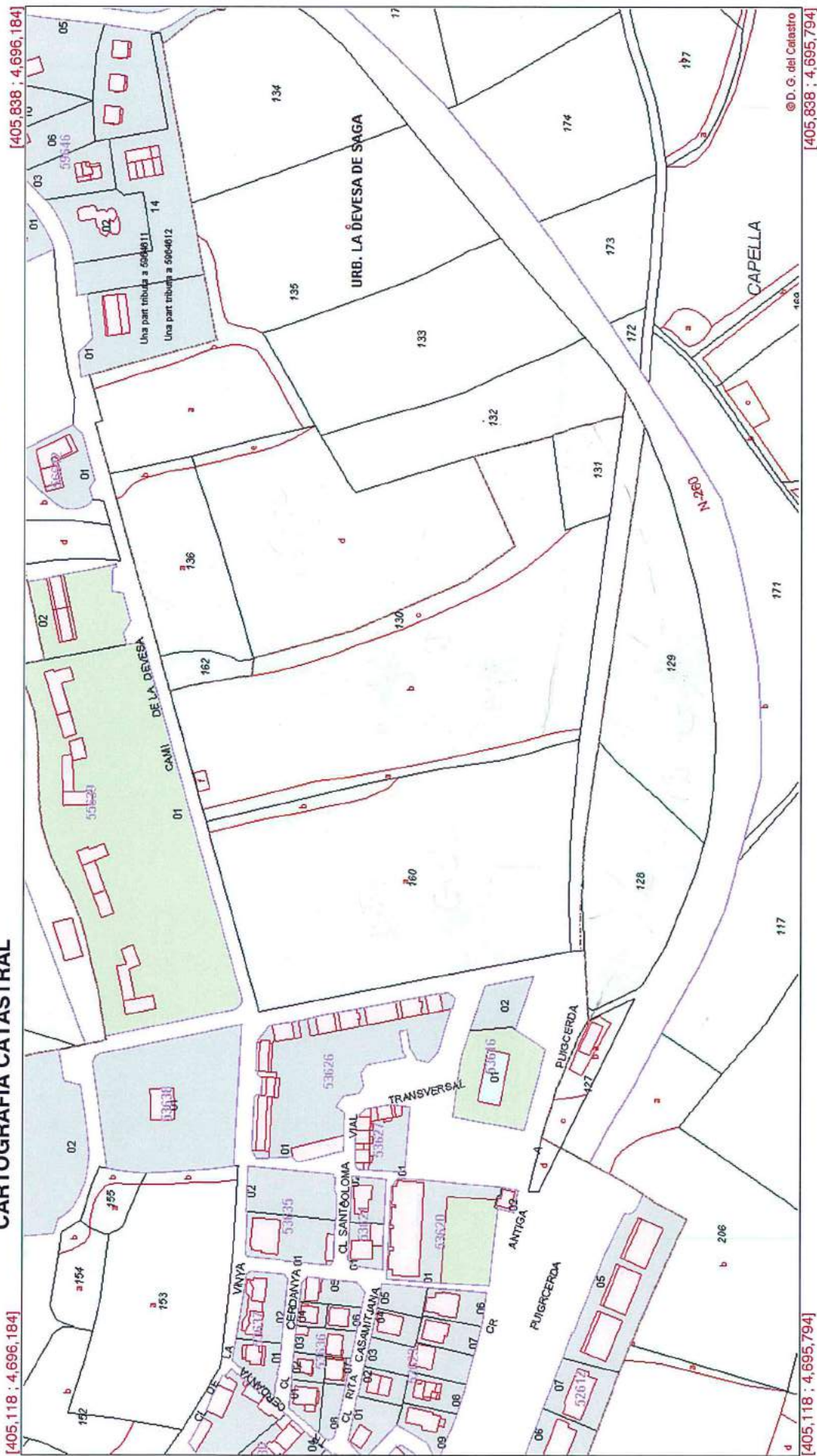
Provincia de GIRONA
Municipio de GER

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:3,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



© D. G. del Catastro

Fecha y hora

Fecha 3/11/2015

Hora 11:31:23

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 17084A001001600000UY

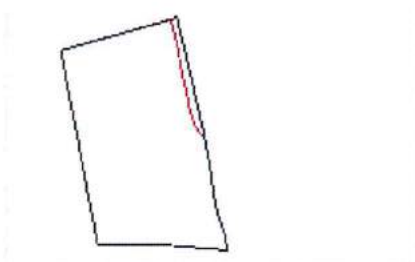
Localización PL PPU-GER-3 Suelo Polígono 1 Parcela 160
DEVESA DEL NOT. 17539 GER (GIRONA)

Clase Urbano

Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Suelo sin edif.

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización PL PPU-GER-3 Polígono 1 Parcela 160
DEVESA DEL NOT. GER (GIRONA)Superficie suelo 17.566 m²

Tipo Finca Suelo sin edificar

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha
22/1/2019
Hora
11:38:21

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
17084A001001280000UP
Localización
Polígono 1 Parcela 128
ORATORI BAIX. GER (GIRONA)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario
Valor catastral
655,47 €
Año valor
2019
Valor catastral suelo
655,47 €
Valor catastral construcción
0,00 €
Fecha de modificación en Catastro
21/05/2016
Fecha de la alteración
20/05/2016
Expediente
320773.17/16

PARCELA CATASTRAL

Localización
Polígono 1 Parcela 128
ORATORI BAIX. GER (GIRONA)
Superficie gráfica
5.040 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

FABRA ESTER FRANCISCO

NIF/NIE

40543646M

Domicilio fiscal

CL MAJOR 36

17539 GER (GIRONA)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

15/02/1999

Fecha de la alteración

31/12/1998

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	PR Prado o Praderas de regadío	02	5.040

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

22/1/2019

Hora

11:40:15

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

17084A001001290000UL

Localización

Polígono 1 Parcela 129

ORATORI BAIX. GER (GIRONA)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

Valor catastral

912,52 €

Año valor

2019

Valor catastral suelo

912,52 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Fecha de modificación en Catastro

21/05/2016

Fecha de la alteración

20/05/2016

Expediente

320773.17/16

PARCELA CATASTRAL

Localización

Polígono 1 Parcela 129

ORATORI BAIX. GER (GIRONA)

Superficie gráfica

7.016 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
COMANGES MONTANER PEDRO

NIF/NIE
40553725X

Domicilio fiscal
CL COMANGES 1
17539 GER (GIRONA)

Derecho
50,00% de Usufructo

Fecha de modificación en Catastro
16/02/2016

Fecha de la alteración
06/05/2003

Expediente
85002.17/16

Apellidos Nombre/Razón Social
COMANGES MONTANER PEDRO

NIF/NIE
40553725X

Domicilio fiscal
CL COMANGES 1
17539 GER (GIRONA)

Derecho
50,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
16/02/2016

Fecha de la alteración
06/05/2003

Expediente
85002.17/16

Apellidos Nombre/Razón Social
DE RUEDA GARCIA TUÑON JUAN ANTONIO

NIF/NIE
09508030Z

Domicilio fiscal
AV DIAGONAL 620 Pl:SA Pt:2
08021 BARCELONA (BARCELONA)

Derecho
50,00% de Nuda Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
16/02/2016

Fecha de la alteración
06/05/2003

Expediente
85002.17/16

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	PR Prado o Praderas de regadío	02	7.016

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUIGCERDÀ
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha de Emisión: VEINTIDÓS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE
Solicitante: COLL NOGUER, JORDI

FINCA DE GER N°: 1324
IDUFIR: 17005000366217

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA. Campo llamado Alibrets, en término de Ger, de cabida una hectárea cuarenta y cuatro áreas, de tierra campo, y treinta y sies áreas, de pastoral, que linda: Norte, camino vecinal de Ger a Saga; Sur, camino de Ger a Puigcerdá; Este, Buenaventura Ravetllat, Tomás Colomer, Esteban Reus, Cementerio y huerto de Agustín Brillas; y Oeste, campo llamado Capella de los señores Baqué, siendo la divisoria un reguero público rodeado de árboles. La finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

Don ISABEL PUIG MARTI es dueño de el Usufructo dela totalidad de esta finca por título de HERENCIA, formalizada según escritura con fecha 19/11/79, autorizada por el Notario D./Dª. JUAN MANUEL JORGE ROMERO, nº de protocolo , según la Inscripción 1ª, del tomo 516, libro 14, folio 198 con fecha 20/03/1980.

Don JOSE REUS PUIG, con N.I.F. número 40.544.012-A es dueño de la Nuda Propiedad dela totalidad de esta finca por título de HERENCIA, formalizada según escritura con fecha 19/11/79, autorizada por el Notario D./Dª. JUAN MANUEL JORGE ROMERO, nº de protocolo , según la Inscripción 1ª, del tomo 516, libro 14, folio 198 con fecha 20/03/1980.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Notas Simples pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Notas Fax pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.
Certificaciones pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

AVISO: La precedente información es la que resulta al cierre del Diario en el día hábil anterior al de esta nota.

La equivalencia en euros de todas y cada una de las cantidades expresadas en la presente nota, en su caso, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas.
(Arts. 222 y 225 L.H. y 332.5 del R.H.) Para información de consumidores, se hace constar que la presente nota simple se expide con valor puramente informativo, y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUIGCERDÀ
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha de Emisión: VEINTIDÓS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE
Solicitante: COLL NOGUER, JORDI

FINCA DE GER N°: 588
IDUFIR: 17005000359257

DESCRIPCION DE LA FINCA

RÚSTICA. Un campo, de riego, denominado "La Capella", indivisible, situado en término municipal de Ger. Tiene una superficie de una hectárea, noventa y dos áreas. Linda: Este, campo denominado "Alibrets" constituyendo la separación un riego público; Sur, camino vecinal que va de Ger a Puigcerdà; Oeste, camino vecinal que conduce a Ger; y Norte, camino público que se dirige a Saga. Referencia Catastral: 17084A001001600000UY. La finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

Doña **ANTONIA LLAUDO PALLARES**, con N.I.F. número 40.553.552-Kotros, viuda es dueña de el **Usufructo** dela totalidad de esta finca por título de **HERENCIA**, formalizada según escritura con fecha 09/12/11, autorizada en SEU D'URGELL, LA, por el Notario D./D^a. FRANCESC XAVIER FRANCINO BATLLE, n° de protocolo 2.009, según la Inscripción 6^a, del tomo 1.394, libro 40, folio 21 con fecha 25/01/2012.

Don **GIL BAQUE LLAUDO**, con N.I.F. número 78.022.408-Z, soltero es dueño de la **Nuda Propiedad** dela totalidad de esta finca por título de **HERENCIA**, formalizada según escritura con fecha 09/12/11, autorizada en SEU D'URGELL, LA, por el Notario D./D^a. FRANCESC XAVIER FRANCINO BATLLE, n° de protocolo 2.009, según la Inscripción 6^a, del tomo 1.394, libro 40, folio 21 con fecha 25/01/2012.

CARGAS

- AFECCION

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 25/01/2012, al pago de las liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones según resulta de la nota extendida al margen de la Inscripción 6^a.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Notas Simples pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Notas Fax pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Certificaciones pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

AVISO: La precedente información es la que resulta al cierre del Diario en el día hábil anterior al de esta nota.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUIGCERDÀ
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
Solicitante: COLL NOGUER, JORDI

FINCA DE GER N°: 243
IDUFIR: 17005000356577

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA. Un campo, hoy prado denominado del Oratori de Baix, situado en término de Ger, de medida superficie cincuenta y cuatro áreas, equivalentes a un jornal y medio. Linda: al Norte, con camino vecinal que de Ger conduce a esta villa; al Sur y Este, con campo de Juan Casamitjana; y al Oeste, con otro campo del mismo Casamitjana, hoy con camino que dirige al molino de Ger. La finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

Don FRANCISCO FABRA ESTER, con N.I.F. número 00040543646M, casado en régimen de separación de bienes es dueño del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de COMPRAVENTA, formalizada según escritura con fecha 07/03/60, autorizada en BARCELONA, por el Notario D./D^a. JOAQUIN PIÑOL AGULLO, n° de protocolo, según la Inscripción 3^a, del tomo 121, libro 3, folio 49 con fecha 12/12/1960.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Notas Simples pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Notas Fax pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.
Certificaciones pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

AVISO: La precedente información es la que resulta al cierre del Diario en el día hábil anterior al de esta nota.

La equivalencia en euros de todas y cada una de las cantidades expresadas en la presente nota, en su caso, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas. (Arts. 222 y 225 L.H. y 332.5 del R.H.) Para información de consumidores, se hace constar que la presente nota simple se expide con valor puramente informativo, y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles.

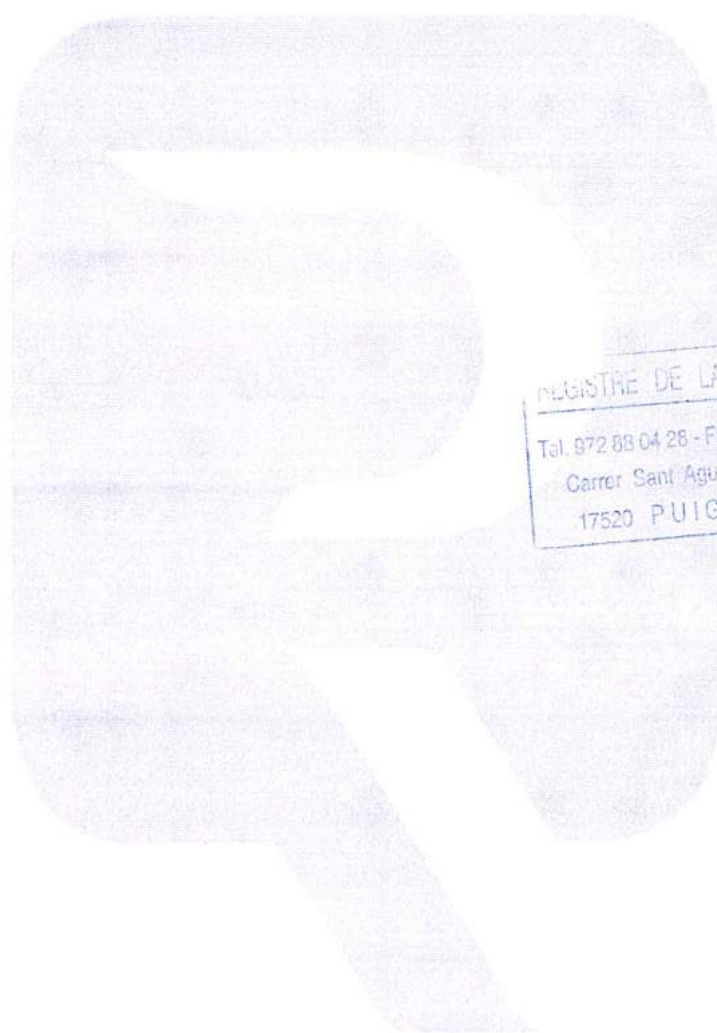
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de

Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRE DE LA PROPIETAT
Tel. 972 88 04 28 - Fax 972 88 07 86
Carrer Sant Agustí, 3, baixos
17520 PUIGCERDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUIGCERDÀ
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
Solicitante: COLL NOGUER, JORDI

FINCA DE GER N°: 6
IDUFIR: 17005000354481

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA. Campo llamado Barba Escaldat y Capella, en término de Ger, de cabida siete jornales, equivalentes a dos hectáreas cincuenta y dos áreas, que Linda: Este con camino y José y Francisco Arderiu; al Sur con José Arderiu, mediante camino; al Oeste con Tomás Clavería y Pedro Carulla, y al Norte con Esteban Reus y Francisco Fabra. La finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

Don PERE COMENGES MONTANER, con N.I.F. número 40.553.725-X, casado en régimen de separación de bienes es dueño del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca por título de ADJUDICACION PARA PAGO, formalizada según escritura con fecha 06/05/03, autorizada en BARCELONA, por el Notario D./D^a. PEDRO ALBIOL MARÉS, n° de protocolo 1.870, según la Inscripción 7^a, del tomo 1.653, libro 53, folio 44 con fecha 03/07/2008.

Don PERE COMENGES MONTANER, con N.I.F. número 40.553.725-X, casado en régimen de separación de bienes es dueño de el Usufructo de una mitad indivisa de esta finca por título de ADJUDICACION PARA PAGO, formalizada según escritura con fecha 06/05/03, autorizada en BARCELONA, por el Notario D./D^a. PEDRO ALBIOL MARÉS, n° de protocolo 1.870, según la Inscripción 7^a, del tomo 1.653, libro 53, folio 44 con fecha 03/07/2008.

Don JUAN ANTONO DE RUEDA GARCIA TUÑON, con N.I.F. número 09.508.030-Z, casado en régimen de separación de bienes es dueño de la Nuda Propiedad de una mitad indivisa de esta finca por título de ADJUDICACION PARA PAGO, formalizada según escritura con fecha 06/05/03, autorizada en BARCELONA, por el Notario D./D^a. PEDRO ALBIOL MARÉS, n° de protocolo 1.870, según la Inscripción 7^a, del tomo 1.653, libro 53, folio 44 con fecha 03/07/2008.

CARGAS

- AFECCION

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día tres de julio de dos mil seis, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6^a.

- AFECCION

Afección durante el plazo de cinco años, a contar desde el día 03/07/2008, al pago de las liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de la nota extendida al margen de la Inscripción 7^a.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Notas Simples pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Notas Fax pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Certificaciones pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

AVISO: La precedente información es la que resulta al cierre del Diario en el día hábil anterior al de esta nota.

La equivalencia en euros de todas y cada una de las cantidades expresadas en la presente nota, en su caso, es a razón de 1 euro por cada 166'386 pesetas.

(Arts. 222 y 225 L.H. y 332.5 del R.H.) Para información de consumidores, se hace constar que la presente nota simple se expide con valor puramente informativo, y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



ANNEX 2: MEMORIA SOCIAL

Veure document annex

ANNEX 3: INFORME AMBIENTAL

Veure document annex

ANNEX 4: ESTUDI D'IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS

Veure document annex

ANNEX 5: PROPOSTA ARQUITECTÒNICA ORIENTATIVA – NO VINCULANT

Veure document annex