



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RUPIÀ
A L'ENTORN CONSOLIDAT DEL CENTRE HISTÒRIC**

MP3

RUPIÀ (BAIX EMPORDÀ), GIRONA

FEBRER 2014



Ajuntament de Rupià

Equip Redactor:

XAVIER MONTAL ROURA arquitecte

MÀRIUS VALLS PLANS Secretari d'Administració Local
Llicenciat en dret

ÈRIK SUREDA CAUSADIAS advocat



Índex

1.- Memòria Informativa

- 1.1.- Antecedents. Problemàtica plantejada.
- 1.2.- Modificació proposada: Objectius de la proposta
- 1.3.- Marc legal. Procedència de la modificació

2.- Memòria Justificativa

- 2.1.- Estudi justificatiu de la incidència de la modificació i del manteniment d'estàndards. Justificació increment de reserves per a sistemes.
- 2.2.- Justificació específica pel que fa a la modificació d'espais lliures públics: funcional, quantitativa, qualitativa i d'emplaçament.
- 2.3.- Justificació de la conformitat de les propostes amb les determinacions del Pla Territorial
- 2.4.- Justificació del compliment dels informes sectorials

3.- Normativa

- 3.1.- Normativa
- 3.2.- Fitxes normatives de Polígons d'Actuació Urbanística i d'Actuació Urbanística Aïllada

4.- Informe de sostenibilitat econòmica

- 4.1.- Informe de sostenibilitat econòmica.
- 4.2.- Avaluació econòmica de la rendibilitat de la modificació, i identificació de propietaris.

5.- Programa d'Actuació

6.- Plànols informatius i normatius

Plànols informatius:

1-1	Àmbit de la Modificació	e: 1/2.500
P-0	Planejament vigent	e: 1/2.000
P-1	Planejament vigent (nord)	e: 1/1.000
P-2	Planejament vigent (oest)	e: 1/1.000
P-3	Planejament vigent (est)	e: 1/1.000
P-4	Planejament vigent (sud)	e: 1/1.000

Plànols normatius:

M-0	Modificació proposada	e: 1/ 2.000
M-1	Modificació proposada (nord)	e: 1/ 1.000
M-2	Modificació proposada (oest)	e: 1/ 1.000
M-3	Modificació proposada (est)	e: 1/ 1.000
M-4	Modificació proposada (sud)	e: 1/ 1.000

7.- Annexes

- 7.1.- Convenis Urbanístics.
- 7.2.- Justificació de propietaris afectats.



1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTS

El 20 d'abril de 2007, s'aprova el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Rupià, esdevenint eficaç el 18 de juny de 2007, data de la seva publicació al DOGC.

Aquest planejament substituïa les antigues Normes Subsidiàries vigents al municipi des de 1986 i pretenia regularitzar la situació de diversos àmbits com Sobrevila, Atalaia o Carretera. En tots tres casos es pretenia millorar les condicions urbanístiques (de vialitat i de serveis) de zones ja edificades al llarg dels anys.

Així mateix el POUM preveu sistemes generals d'espais lliures públics i de serveis tècnics, com a actuacions urbanístiques aïllades; llur cost d'adquisició per la via expropiatòria s'imposa com a càrrega econòmica a les referides Àrees de l'Atalaia, Sobrevila i Carretera.

Finalment, pel que fa al desenvolupament del sòl urbà de Rupià, el POUM determina i delimita 3 polígons d'actuació urbanística en sòl urbà de característiques molts dispars.

A propòsit de tot el qual, s'exposa la següent:

PROBLEMÀTICA PLANTEJADA

A.- ÀREES DE L'ATALAIA, SOBREVILA I CARRETERA

A.1.- Problemàtica comuna

a) Tot i establir la voluntat clara de millorar vialitat i serveis en aquestes zones edificades al llarg dels anys, així com d'imposar-les la càrrega de costejar les despeses d'adquisició de sistemes externs, el POUM no utilitza prou rigor terminològic, en sentit tècnic i jurídic, al respecte.

Així, quan regula les Àrees de l'Atalaia (art. 48), Sobrevila (art.49), i Carretera (art.50) el POUM imposa que cadascuna d'elles i conjuntament amb les altres *"ha de contribuir /col·laborar econòmicament a l'obtenció dels terrenys de la zona verda tocant a la Riera de Santa Margarida i els destinats a equipaments prop de Mas Carbó (proporcionalment a l'edificabilitat de cada parcel·la)"*

És a dir, els està imposant la càrrega de suportar econòmicament el cost d'adquisició d'uns sistemes (espais lliures i equipaments) determinats, externs als àmbits d'Atalaia, Sobrevila i Carretera, els quals en tant que sistemes externs el POUM els preveu com a actuacions

aïllades subjectes a expropiació, quin cost expropiatori és el que han de suportar com a càrrega urbanística les Àrees d'Atalaia, Sobrevila i Carretera mitjançant l'oportuna reparcel·lació econòmica.

Com dèiem, cal millorar el redactat en sentit tècnic i jurídic de la regulació esmentada aclarint en la terminologia adient la càrrega imposada i els sistemes de gestió referits, delimitant un Polígon que defineixi aquest àmbit encara que sigui a aquests sols efectes.

b) Els usos admesos per aquestes zones resulten limitats, insuficients (pel que fa a l'ús hotel·ler) i no homogenis.

A.2.- Problemàtica específica Àrea de l'Atalaia

- a) El POUM defineix un tram de corriol sense sortida i que no es justifica per cap accessibilitat pública.
- b) El POUM defineix una àrea de verd privat (zona boscosa) dins les parcel·les i l'edificabilitat es computa sobre el sòl "no boscos" i no respecte de la parcel·la, comportant una càrrega de conservació no ponderada als efectes de repartiment de les càrregues econòmiques a suportar.

Alhora, es detecta millorable paisatgísticament i ambientalment la definició d'aquesta zona boscosa.

A.3.- Problemàtica específica Àrea de Sobrevila

- a) La normativa limita la densitat màxima total a 8 habitatges (5 existents i 3 nous), quan el POUM ha previst la creació de 4 noves parcel·les. Es fa necessari rectificar el total màxim a 9.
- b) El POUM crea una de les noves parcel·les sense possibilitat d'accés viari i per tant sense condició de solar (parcel·la identificada en el POUM amb el núm. 5).

A.4.- Problemàtica específica Àrea de Carretera

- a) El POUM preveu i defineix l'obertura d'un nou vial que no resol l'accés a la totalitat de parcel·les de l'àmbit, a la vegada que afecta innecessàriament una tanca de coníferes preexistent de considerable valor paisatgístic.
- b) Com conseqüència de l'anterior, el POUM crea una nova parcel·la sense accés viari i per tant sense condició de solar (parcel·la identificada en el POUM amb el núm. 6).



B.- POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Dels polígons d'actuació previstos pel POUM en sòl urbà en ressaltem les següents característiques:

- Tots són de molt escassa dimensió territorial
- Tots són de propietari únic
- Tots estan subjectes a planejament derivat mitjançant Pla de Millora Urbana
- Existeix una gran disparitat d'aprofitament i càrregues entre ells

Observi's la comparativa en el quadre-resum següent:

POLÍGON D'ACTUACIÓ 1			POLÍGON D'ACTUACIÓ 2			POLÍGON D'ACTUACIÓ 3		
	PA-1			PA-2			PA-3	
Espais lliures	0	0%	Espais lliures	0	0%	Espais lliures	3.567,19	30%
Sistema hídric	0	0%	Sistema hídric	0	0%	Sistema hídric	885,81	6%
Vialitat	74,67	3%	Vialitat	438,80	10%	Vialitat	600,00	5%
Pk públic	522,69	21%	Pk públic	570,44	13%	Pk públic	0	0%
TOTAL SISTEMES	597,36	24%	TOTAL SISTEMES	1.009,24	23%	TOTAL SISTEMES	4.853,00	41%
Residencial	1.891,64	76%	Residencial	3.378,76	77%	Residencial	6.910,00	59%
TOTAL ZONES	1.891,64	76%	TOTAL ZONES	3.378,76	77%	TOTAL ZONES	6.910,00	59%
TOTAL ÀMBIT	2.489,00	100%	TOTAL ÀMBIT	4.368,00	100%	TOTAL ÀMBIT	11.763,00	100%
APROFITAMENT			APROFITAMENT			APROFITAMENT		
Índex Edific. Bruta	0,45		Índex Edific. Bruta	0,1925		Índex Edific. Bruta	0,08	
Edificabilitat	1.120,05 m2/et		Edificabilitat	844,69 m2/et		Edificabilitat	712,80 m2/et	
Ocupació	35 %		Ocupació	15 %		Ocupació	10 %	
Densitat màxima	6 habitatges		Densitat màxima	4 habitatges		Densitat màxima	2 habitatges	
Densitat màx. / Ha	23,48 hab./Ha		Densitat màx. / Ha	9,13 hab./Ha		Densitat màx. / Ha	1,70 hab./Ha	
CÀRREGUES			CÀRREGUES			CÀRREGUES		
Aprofitament mig	SI		Aprofitament mig	SI		Aprofitament mig	SI	
Habitatge protegit	NO		Habitatge protegit	SI		Habitatge protegit	SI	
Obtenció sistemes	NO		Obtenció sistemes	NO		Obtenció sistemes	SI	

B.1.- Problemàtica comuna

- Atès el grau de concreció actual o possible del POUM en relació a les escasses dimensions i a l'aprofitament admès, és desmesurada i innecessària la subjecció a planejament derivat (PMU) pel desenvolupament dels polígons.
- Ateses les dimensions i el fet de propietari únic permet una gestió molt més àgil per mútua avinença, ja aconseguida mitjançant Convenis Urbanístics signats incorporats a la present Modificació.
- El nombre d'habitatges i el sostre edificable admesos estan sobredimensionats, fins i tot des del punt de vista de la mateixa propietat.

B.2.- Problemàtica específica Polígon d'actuació 1

El POUM preveu ampliar el vial existent, la qual cosa resulta innecessària i comporta l'enderroc d'un mur de pedra existent i les entrades a l'horta, d'alt valor paisatgístic.

B.3.- Problemàtica específica Polígon d'actuació 2

- a) El POUM preveu ampliar el vial existent, la qual cosa resulta innecessària i comporta la destrucció de la volta vegetal que corona el Camí de la Font pel marge sud, d'alt valor paisatgístic i ambiental .
- b) Les càrregues previstes pel POUM fan inviable el polígon
- c) L'obligació de construir-hi HPO és poc compatible amb la tipologia de la zona i inviable la seva realització.

B.4.- Problemàtica específica Polígon d'actuació 3

- a) L'obligació de construir-hi HPO és poc compatible amb la tipologia de la zona i inviable la seva realització.
- b) El polígon ha de contribuir econòmicament a l'obtenció de sistemes externs a diferència dels altres dos polígons, tot i tenir el percentatge de cessions gratuïtes més elevat, a la vegada que n'és el mateix propietari dels terrenys que n'ha de costejar l'expropiació; conduint aquest fet a un desequilibri i a una complexitat i dificultat de gestió innecessàries, resoluble mitjançant cessió gratuïta directa.

C.- SISTEMES GENERALS DE SERVEIS TÈCNICS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

C.1.- Sistemes tècnics.

Els sistemes tècnics, previstos prop de Mas Carbó, en sòl no urbanitzable, ho eren per a acollir una estació transformadora i l'estació depuradora, i el POUM els definia amb unes dimensions estimades en la seva època que s'adverteixen ostensiblement desmesurades.

La Depuradora ja s'ha construït (i adquirit el sòl), a l'altra banda de la riera, de conformitat amb el Pla Especial per a la seva relocalització aprovat ara fa tres anys quines dimensions reals han resultat efectivament molt menors.

Cal doncs redimensionar els sòls destinats a sistemes tècnics i refondre les qualificacions proposades al Pla Especial, conservant únicament, pendent d'adquisició, l'estimació per a l'estació transformadora elèctrica tot adequant-la a unes dimensions més realistes.

C.2.- Sistema d'espais lliures públics.

Tot i que serà objecte d'anàlisi i justificació pormenoritzades i específiques en capítol propi i independent, la problemàtica del sistema d'espai lliure previst en el POUM consisteix:

- a) L'únic espai lliure del sistema general extern previst és un camp de conreu, situat al rodal del municipi, en un indret gens cèntric ni de pas, envoltat d'altres conreus, de dubtosa funcionalitat i complicada accessibilitat .
- b) No es presenten protegits pel POUM altres corredors mediambientals de gran valor paisatgístic i ecològic pel municipi.



D.- POLÍTICA MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

El vigent POUM, redactat en el marc de la llei d'urbanisme Text Refós de 2005, preveu unes reserves de sòl per a habitatge protegit en els Polígons d'Actuació del sòl urbà no consolidat irrealitzables, com veurem més endavant.

Ahora, el Pla Local d'habitatge, detecta les necessitats d'habitatge assequible a Rupià, el qual objectiu és més viable mitjançant sòl de gestió pública municipal en un emplaçament a tal efecte i mitjançant l'alliberament de densitat i sostre per part dels mateixos Polígons d'Actuació implicats.

E.- ESMENA ERRADA MATERIAL TR-MP1 ILLA INDÚSTRIA-TRAMUNTANA

- a) El 18-03-10 es publicava l'acord de la CTUG donant conformitat al TR de la MP-1 amb la condició de "mantenir l'aprofitament urbanístic en la parcel·la situada a la cruïlla del carrer Indústria amb el carrer Tramuntana i no poder subdividir en dues parcel·les".
- b) Entre els objectius que portaren a la redacció del Text Refós de la MP-1, hi havia la voluntat de donar resposta a la proposta de la CTUG sobre la innecessarietat d'una afectació viària d'escassa incidència prevista en aquesta cruïlla. En aquest sentit, el TR eliminava l'afectació per vialitat, fet que permetia conservar una construcció d'alt valor paisatgístic fins aquell moment afectada. Aquesta reordenació mantenia, en tot moment, el mateix aprofitament urbanístic previst pel POUM tant pel que fa a l'edificabilitat, com als usos, com a la seva intensitat (o densitat), per tal de no haver d'aportar noves cessions per a dotacions.
- c) L'acord de la CTUG tenia la voluntat de clarificar la interpretació normativa, remarcant que caldria mantenir el mateix aprofitament previst pel POUM de Rupià, però afegint una segona sentència contrària a aquesta mateixa voluntat, en impedir la subdivisió parcel·l·ària. El planejament vigent permetia la creació de 3 noves finques i, consegüentment, de 3 nous habitatges (en definir la densitat màx. vinculada al nombre de parcel·les admeses), mentre que amb aquesta resolució s'impedia aquesta possibilitat reduint la densitat permesa (i per tant l'aprofitament) de 3 a 1 habitatges.
- d) És per aquest motiu que, seguint les indicacions de la CTUG, aquest document pretén també clarificar la interpretació de la normativa en termes de parcel·lació aplicable a la cruïlla dels carrers Indústria i Tramuntana i garantir l'aprofitament previst.



1.2.- MODIFICACIÓ PROPOSADA. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

Aquest document, en base a l'argumentació anterior, proposa una modificació que incideix en els següents aspectes:

a.-Clarificar els paràmetres que regulen l'entorn consolidat del centre històric de Rupià:

- 1.- Millorar la regulació tècnica i jurídica de l'assignació a les Àrees de l'Atalaia, Sobrevila i Carretera com a càrrega, l'obtenció de sistemes externs destinats a espais lliures i serveis tècnics definint els criteris per a garantir l'equidistribució i l'instrument per a la seva efectivitat.
- 2.- Equilibrar els polígons d'actuació, reduint el seu aprofitament i concretant les serves càrregues urbanístiques. Agilitzar la seva gestió mitjançant la cessió anticipada de sistemes i la seva assimilació urbanística (en quant a qualificació, paràmetres...) a l'entorn on s'insereixen, suprimint-ne la seva subjecció a planejament derivat.

b.- Adequar els sistemes a obtenir a les necessitats del municipi:

- 1.- Relocalitzar els espais lliures de manera que es millori la seva funcionalitat i accessibilitat (reduint el camp de cultiu situat a ponent del municipi i afegint-hi les Hortes d'en Martinell de Mas Maymó i del Sastre del bell mig del casc urbà i sense problemes d'accessibilitat). Canvi que permet protegir els murs de pedra que les delimiten i els diversos portals d'accés, en passar a ser peces públiques, al temps que garantir un paisatge a mig camí entre l'urbà i el natural, molt vulnerable, en una zona que, tot i ser actualment no urbanitzable, corre el risc de transformació en llinar amb un vial públic pel que han de passar tots els serveis.
- 2.- Protegir i connectar connectors mediambientals de gran valor paisatgístic i ecològic pel municipi: connectors del camí de la Font i de la Riera de Santa Margarida.
- 3.- Protegir i conservar elements construïts d'alt valor històric i paisatgístic com els antics pou i safareig emplaçats a l'Horta d'en Català (al Polígon d'Actuació1), a banda dels murs de pedra que delimiten aquestes peces de nous espais lliures.
- 4.- Redefinir la reserva de sòls destinats a Serveis Tècnics arrel de la construcció de la depuradora.



- 5.- Reservar sòl públic per a habitatge assequible, arrel de les necessitats detectades pel Pla Local d'Habitatge i l'alliberament d'aprofitament dels polígons modificats o suprimits.
- 6.- Crear un nou polígon per a l'obtenció d'espai lliure públic (PA-4 Horta del Sastre)

c.- Fer ajustos i esmenes a errades detectades:

- 1.- Homogeneïtzar usos admesos i reconèixer nous usos adients amb la tipologia i l'entorn en les Àrees d'Atalaia, Sobrevila i La Carretera.
- 2.- Donar accés a les parcel·les de nova creació previstes pel POUM.
- 3.- Esmenar la densitat màxima d'habitatges en el cas de Sobrevila.
- 4.- Donar un tractament més rigorós a la zona boscosa de l'Atalaia, seguint criteris mediambientals i paisatgístics.
- 5.- Aclarir i esmenar l'errada material del TR de la MP-1 en tant que, tot i la voluntat de mantenir l'aprofitament previst pel planejament vigent, el veu reduït arrel de la prohibició de subdividir en dues parcel·les, enfront les tres previstes pel POUM de Rupià.



1.3.- MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

EL POUM vigent preveu a l'art. 3.b. la redacció de modificacions sempre que això no impliqui alteracions substancials en les determinacions establertes.

Procedeix la tramitació de la pertinent modificació també a l'empara de l'article 96 de la legislació urbanística vigent, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (art. 38)

Al contenir el present projecte, entre altres determinacions, la modificació de sistemes urbanístics d'espais lliures - zones verdes, la tramitació s'haurà d'ajustar al procediment que estableix l'article 98 del DL 1/2010.

Al contenir també el present projecte un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial, la tramitació s'haurà d'ajustar al procediment que estableix els articles 99 i 100 del DL 1/2010.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1.- ESTUDI JUSTIFICATIU DE LA INCIDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ I DEL MANTENIMENT D'ESTÀNDARDS

En compliment de l'art. 3b del vigent POUM convé aclarir que la present modificació puntual no altera l'ordenació general establerta pel planejament vigent ni en suposa modificació substancial i manté els estàndards dels serveis públics, fins i tot ampliant els espais lliures i creant sòls de titularitat pública destinats a habitatge assequible.

En aquest sentit, passem a explicar i justificar les modificacions més significatives que afecten a l'ordenació vigent i, a continuació, els quadres generals comparatius i justificatius de classificacions, sistemes i compliment d'estàndards.

2.1.1- ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Pel que fa a espais lliures públics, la justificació és objecte d'estudi propi i independent en el següent capítol.

2.1.2.- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

Pel que fa a sistema de serveis tècnics, l'alteració no té altra motivació que ajustar el planejament a la realitat existent i a un dimensionat versemblant pels serveis pendents.

El POUM aprovat en el seu dia preveia una reserva de sistema general de serveis tècnics en sòl no urbanitzable per a futures estació depuradora i estació transformadora elèctrica, amb unes dimensions espaials i d'emplaçament estimatives i ostensiblement desmesurades.

Els terrenys per l'estació depuradora ja s'han adquirit i aquesta infraestructura ja s'ha executat i està en servei, ubicada en una superfície ja concretada efectivament molt menor a les reserves inicials, i en una localització a l'altra banda de la Riera de conformitat amb el Pla Especial aprovat.

Aquest fet, permet recuperar per la resta de finca destinada pel Pla Especial a la futura depuradora la clau d'origen: sol de protecció agrícola (clau 7a)

En conseqüència, la redefinició d'aquest sistema únicament consisteix en refondre el pla especial i deixar com a resta d'estimació i localització la part corresponent a l'estació transformadora adequada a unes dimensions més reals.

2.1.3.- POLÍTICA MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

Pel que fa a la política municipal de sòl i habitatge, el Planejament vigent redactat en el marc de la Llei d'Urbanisme Text Refós de 2005, preveu les oportunes reserves d'habitatge protegit que es concreten en el sòl urbanitzable delimitat (SUDs 6.1, 6.2 i 6.3) així com en dos dels Polígons d'Actuació definits (PA-2 i PA-3) en el sòl urbà.

En els polígons d'actuació 2 i 3 aquestes reserves imposen destinar el 20% del sostre fixat, per habitatge protegit:

	TOTAL Sostre Residencial	TOTAL Densitat D'habitatges	HPO Sostre reservat	HPO Nombre hab. estimat
PA-1	1.120,05 m2 st	6 habitatges	0	0
PA-2	844,69 m2 st	4 habitatges	168,94 m2 st	0,8 habitatges
PA-3	712,80 m2 st	2 habitatges	142,56 m2 st	0,4 habitatges
TOTAL	2.677,54 m2 st	12 habitatges	311,50 m2 st	1,2 habitatges

A la vista de les dades del quadre és evident que aquesta reserva per a habitatge protegit resulta irrealitzable o inexistent a efectes pràctics, i, en el millor dels casos hauria d' acabar-se substituint per aportacions econòmiques al Patrimoni Municipal del Sòl.

Si, a més, relacionem aquest quadre de dades amb la problemàtica exposada del sobredimensionament d'aprofitament d'alguns polígons (particularment el PA1 i PA2) que en aquesta modificació també es pretén corregir a la baixa, el resultat encara seria més negatiu.

Tanmateix la tipologia parcel·lària dels dos polígons generadors d'HPO és la d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les de més de 800 m2 cadascuna, configurant unes tipologies no adients per al producte HPO.

Aquesta tipologia , a banda de no adaptar-se gaire als models d'habitatge social, per la despesa econòmica que representa la seva construcció i el seu manteniment, tampoc funciona massa per la quantitat de sostre que es perd, en no poder optimitzar la relació: superfície de façana vs. superfície habitable. A aquests raonaments cal afegir que

l'ocupació màxima fixada als dos polígons es força baixa, això fa que els habitatges hagin de construir-se en dues plantes si es vol exhaurir el sostre admès.

També en ambdós polígons es perd el factor de control temporal de l'execució de l'HPO segons necessitats ja que la seva programació depèn completament de la iniciativa privada.

És per això que la viabilitat pràctica més eficaç per crear habitatge assequible necessari a Rupià passa per crear una nova zona de sòl públic de propietat municipal a aquests efectes, el nou aprofitament de la qual es nodrirà integrament de les renunciacions d'aprofitament i cessions gratuïtes addicionals dels referits Polígons (a més a més de les cessions per sistemes que ja els pertocuen segons POUM i que també atorguen) , totes elles atorgades de mutu acord amb els respectius propietaris mitjançant sengles Convenis incorporats a la present modificació, i segons el resultat següent:

	PA 1	PA 2	PA 3	TOTAL
Densitat (uts) habitatges POUM	6	4	2	12
Densitat hab. modificada	2	1	2	5
Densitat hab. renunciada	4	3	0	7
Sostre POUM (m2)	1.120,05	844,69	712,80	2.677,54
Sostre modificat	600,00	356,13	628,88	1.585,01
Sostre renunciat	520,05	488,56	83,92	1.092,53
Cessió gratuïta addicional per espais lliures (m2)			>1.000,00	> 1.000,00

Zona municipal per habitatge assequible de nova creació:

- Superfície neta : 4.049,97 m2
- Sostre màxim : 1.800 m2 sostre
- Densitat màxima: 10 habitatges

En conseqüència, i fins a l'exposat, el balanç d'increment net de 3 habitatges i 707,47 m2 de sostre per la zona d'habitatge assequible de nova creació respecte dels equivalents renunciats resulta compensat en escreix amb els >1.000 m2 de nous espais lliures cedits també gratuïtament (com veurem en els quadres resums de paràmetres finals).

Pel que fa a la tipologia de la nova zona d'habitatge assequible requereix la següent justificació:

1. Naturalesa de l'habitatge assequible.

La naturalesa de l'habitatge de protecció oficial de règim general o especial tipificats en la normativa general sobre habitatge no resulta el model adequat ni per donar resposta al perfil de població que presenta necessitats d'habitatge assequible a Rupià, ni pel model de gestió adient per les reduïdes dimensions i mitjans del municipi i l'Ajuntament.

Així, el perfil de necessitats a satisfer en aquesta matèria a Rupià pivota tant en l'interès públic municipal de fixar població estable de primera residència en el municipi com en l'interès social d'accés a l'habitatge de les persones potencialment afectades:

La problemàtica de Rupià és la gradual conversió en municipi de segona residència de mig-alt nivell que provoca un encariment desproporcionat del preu del sòl i d'habitatges existents lligat a l'escassetat de disponibilitat de producte en venda, el qual impedeix l'establiment en el municipi i continuïtat en ell tant de noves generacions filles del poble (sense segones propietats) com de població forània que s'hi establiria, tots els quals no necessàriament amb tal escassetat de recursos econòmics que els permetés encaixar en el perfil d'adquirents d'hpo de promoció pública típica, però sí amb impossibilitat d'accedir al excessivament car i escàs mercat actual.

El resultat és la migració de segones generacions de Rupià, i equivalent impediment de vinguda forània, produint-se una profundament preocupant pèrdua de població resident, tant en sentit numèric absolut, com en sentit de pèrdua de teixit viu del municipi, comproment-ne la futura continuïtat d'un municipi amb vida pròpia.

És per això que dèiem que les necessitats eren tant (o més) d'interès públic municipal com pròpiament socials (de bossa de població de greu precarietat econòmica) a les quals no respon el producte tipus d'hpo reglamentada.

En conseqüència, el model viable per a satisfer les necessitats d'habitatge assequible de Rupià passa per poder oferir sòl a preu assequible, essent promotor de l'edificació el mateix consumidor final, atès que el factor essencial de la problemàtica en el municipi és el del preu del sòl sumat a l'escassetat de sòl en venda.

En aquest sentit, i d'acord amb l'art. 57.3.b) del text refós de la llei d'urbanisme (nova redacció llei 3/2012), els àmbits de sòl urbà consolidat i no consolidat del POUM de Rupià



esdevenen exempts de la reserva del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública-tipus previstos en la normativa sobre habitatge, donant satisfacció, no obstant, a les necessitats d'habitatge assequible mitjançant el producte ja apuntat següent:

Creació d'una zona destinada a patrimoni municipal (actuació aïllada subjecta a expropiació, finançada amb el mateix producte de la seva venda), qualificada específicament per a ser destinada a habitatge assequible mitjançant fórmules de venda en lliure concurrència a preu assequible, que garantiran la immediata construcció per a primera residència i en limitaran la lliure transmissibilitat per part de l'adquirent impedit-ne el seu tràfic immobiliari especulatiu.

Justificació exempció nou HPO: en els dos anys previs a l'aprovació inicial de dit document només s'ha atorgat una llicència de construcció d'un habitatge de nova planta, sobre un padró sempre inferior a 250 habitants. Altrament el POUM vigent permet un màxim de 112 habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable (aquest darrer de molt difícil activació)

2.- Anàlisi d'alternatives

Com hem vist, les reserves teòriques per hpo en els Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat en realitat no produeixen gairebé cap resultat (1 habitatge) i son irrealitzables per la seva escassa entitat i atomització.

Per la seva part, l'alternativa de cercar l'hpo que hauria de provenir dels sectors de sòl urbanitzable resulta igualment estèril a curt termini per satisfer les necessitats actuals, atès que caldria forçar / obligar el desenvolupament d'algun sector de sòl urbanitzable contra la voluntat dels respectius propietaris, contra les necessitats del mercat lliure actual, i contra tot principi de proporcionalitat en el sentit de provocar operacions urbanístiques de magnitud a Rupià per l'únic interès d'obtenir-ne el 20% sostre hpo.

Pel que fa a la ubicació de la nova zona, s'ha cercat la conjunció de dos factors: la ubicació tècnicament adequada en sentit urbanístic en continuïtat amb el teixit urbà, i la avinença del propietari afectat atès que, recordem, estarà subjecta a expropiació i d'acord amb els criteris vigents de la llei de sòl, essent la ubicació que es planteja la que ha reunit ambdues característiques .



3.- Tipologia de l'habitatge assequible

Atesa la propietat municipal d'aquesta zona i, en conseqüència, la gestió municipal en la seva venda i dinàmica d'implantació, així com la morfologia de l'espai, es preveu la següent ordenació sota la tipologia d'habitatges unifamiliars aparellats:

- Superfície total reclassificada a sòl urbà: 4.261,22 m²
- Superfície destinada a vialitat (llinder nord): 211,25 m²
- Superfície neta edificable : 4.049,97 m²
- Ús únic admès: habitatge unifamiliar i garatge al seu servei
- Tipologia: aparellada, seguint la seqüència d'aparellament indicada als plànols.
- Parcel·la mínima : 225 m²
- Edificabilitat neta: 0,60 m² st/m² sòl, amb un topall màxim de 180,00 m²/st. per habitatge.
- Edificabilitat total màxima: 1.800,00 m² st.
- Densitat màxima: 10 habitatges
- Ocupació màxima: 60%
- Densitat: 1 habitatge unifamiliar per parcel·la.
- S'establiran criteris d'uniformització volumètrica i de materials per al conjunt en cas de construcció individual i no simultània.
- Alçada màxima: planta baixa i 1 planta pis, equivalent a una alçada entre 5,7 i 6,4 m. segons definició art. 14 normativa.

Conclusions

Amb tot el qual s'aconsegueix poder materialitzar efectivament i fer viable l'interès públic social general d'habitatge assequible:

- a) es redueix densitat i edificabilitat d'uns polígons que estaven sobredimensionats i amb tipologia i densitat impròpia del seu indret.
- b) L'habitatge social reservat en cada polígon era de dubtosa viabilitat efectiva tant per tipologia com per reduïdes dimensions dels polígons.
- c) La densitat i edificabilitat alliberades són adquirides gratuïtament per cessió pel Patrimoni Municipal de sòl per a ser destinat a habitatge assequible.
- d) L'Ajuntament crea un nou sòl destinat a acollir l'habitatge assequible on ara sí es possible i viable realitzar-lo, en el qual s'hi poden materialitzar 10 habitatges suficients per les necessitats del municipi, front al 1,2 habitatges per HPO dubtosament viables fragmentats en els diferents polígons d'actuació del planejament vigent que es modifica.

2.1.4. POLÍGONS D'ACTUACIÓ

Tal com hem apuntat en la descripció de la "problemàtica", els propietaris dels 3 polígons, mitjançant Conveni, han renunciat a aprofitament i atorgat les cessions per sistemes, resultant innecessària la seva subjecció a planejament derivat com precisa el POUM, i resultant més adient la regulació del seu aprofitament en concurrència amb el de la Zona on es troben, mantenint-ne el Polígon als únics efectes de les obres d'urbanització pendents o als sols efectes de constatar-ne el compliment de totes les obligacions de cessió que adquiriran validesa amb l'aprovació definitiva de la present Modificació, ressenyant-ne la síntesi següent:

Polígon d'Actuació núm. 1

POUM: 6 habitatges / renuncia a 4 hab. / resta amb 2 hab.

POUM: 1.120,05 M2 st. / renuncia a 520,05 m2 st / resta amb 600 m2 st.

POUM: cessions per vialitat i aparcament = 597,36 m2 (24%)

Cessions atorgades aparcament = 724,07 m2 (29,09 %)

Resta regulat com a Zona 5.a.6 amb límit de 300 m2 st per habitatge.

Resta delimitat com a polígon als sols efectes de les obres d'urbanització de l'aparcament , amb protecció dels elements històrics.

Polígon d'Actuació núm. 2

POUM: 4 habitatges / renuncia a 3 hab / resta 1 hab.

POUM: 844,69 m2 st / renuncia a 488,56 m2 st / resta amb 356,13 m2 st.

POUM: cessions per vialitat i aparcament: 1.009, 24 m2 (23%)

Cessions atorgades espais lliures: 549,05 m2 (12,51 %)

Resta regulat com a Zona 5.b.1 – Atalaia amb les mateixes càrregues de contribuir al cost d'expropiacions de sistemes com la resta de l'àrea Atalaia.

Resta delimitat com a polígon als sols efectes de constatar-ne l'efectivitat de les cessions que es produirà amb l'aprovació definitiva de la present modificació, sense estar subjecte a obres d'urbanització pròpies, i restant subjecte a les mateixes càrregues generals de la Zona 5.b.1.- Atalaia



Polígon d'Actuació núm. 3

POUM: 2 habitatges / resta amb 2 habitatges

POUM: 712,80 m² st / renuncia a 83,92 m² st / resta amb 628,88 m² st.

POUM: cessions vialitat 600 m² + espais lliures 3.567,19 m² = 4.167,19 m²

Cessions atorgades : vialitat 600 m² + espais lliures 12.497,28 m² = 13.097,28 m²

Resta regulat com a Zona 5,b.1- Atalaia excepte càrregues de la Zona Atalaia, atès que les ha superat en compliment afegides a les que ja li eren pròpies i atès que conserva les càrregues pròpies de cost d'urbanització.

Resta delimitat com a Polígon als sols efectes de les obres d'urbanització de la vialitat cedida i que l'afecten directament per la seva condició de solar.

Creació del nou Polígon d'Actuació núm. 4 Horta del Sastre

Independentment del que acabem d'exposar respecte dels polígons d'actuació existents, la Modificació preveu la creació d'un nou polígon d'actuació ("de l'Horta del Sastre"), justificat per l'adquisició gratuïta d'un espai lliure públic nou de gran centralitat en el nucli de Rupjà.

Superfície polígon: 4.668,67 m²

Cessió mínima per espai lliure: 53% (localització i dimensions segons plànol normatiu)

Densitat màxima d'habitatges: 2 habitatges

Edificabilitat neta, usos, i demés paràmetres i regulació de l'edificació: Segons qualificació com a Zona 5.a.6. on es troba inscrit.

Formalització de delimitació de nou Polígon d'Actuació núm. 5 "Atalaia, Sobrevila i la Carretera"

Tal com exposàvem en el diagnòstic de la problemàtica d'aquestes Àrees, cal formalitzar la delimitació d'un Polígon d'Actuació que integri les Àrees de l'Atalaia, Sobrevila i La Carretera als efectes de sistematitzar i instrumentar adequadament la gestió integrada de la càrrega que el POUM ja els imposa consistent en suportar econòmicament, mitjançant reparcel.lació econòmica, el cost d'adquisició per expropiació de sistemes externs a aquestes zones.

Superfície polígon: 208.614,50 m²

Densitat màxima : Àrea de l'Atalaia, 29 habitatges; Àrea de Sobrevila, 9 habitatges; Àrea de la Carretera, 7 habitatges = total 45 habitatges

Edificabilitat neta, usos i demés paràmetres i regulació de l'edificació : segons qualificacions com a clau 5.b.1 en l'Àrea de l'Atalaia, clau 5.b.2 en l'Àrea de Sobrevila, i clau 5.b.3 en l'Àrea de la Carretera.

Càrrega única : Suportar econòmicament (junt amb el PA-2), mitjançant reparcel·lació econòmica, el cost de l'adquisició per expropiació dels sòls externs a aquest àmbit destinats a Serveis Tècnics prop de Mas Carbó, i sistemes d'espais lliures públics de l'Horta d'en Martinell i de Mas Maymó, i interiors dins llurs àmbits.

2.1.5.- JUSTIFICACIÓ DE QUADRES GENERALS

Finalment, les dades generals resultants de la Modificació segons els paràmetres indicadors següents:

- **Reclassificació de sòl**

Es produeixen les següents reclassificacions i desclassificacions de sòl:

	SNU reclassificat a SU m²	SU desclassificat a SNU m²	Diferència m²
Espais lliures	4.224,40	4.286,07	- 61,67
Sòl edificable privat	2.194,27	0	2.194,27
Sòl edificable per habitatge assequible	4.049,97	0	4.049,97
Total	10.468,64	4.286,07	6.182,57

- **Balanç d'aprofitament**

A) DENSITAT

- Els Polígons d'Actuació en sòl urbà renuncien a 7 habitatges
- Es crea el nou Polígon Horta del Sastre PA-4 per obtenir 53 % de cessió per nou espai lliure de qualitat : 2 habitatges
- Nova zona per habitatge assequible: 10 habitatges

Balanç: increment de 5 habitatges per a habitatge assequible

B) SOSTRE

- Els Polígons d' Actuació en sòl urbà renuncien a 1.092,53 m² st.
- Nou Polígon Horta del Sastre : 450 m² st.
- Nova zona per habitatge assequible: 1.800 m² st.

Balanç: increment de 1.157,47 m² st. per a habitatge assequible

• **Balanç de sistemes**

	PLANEJAMENT VIGENT (en l'àmbit MP3)	MODIFICACIÓ PROPOSADA
Espais lliures	15.237,22 m ²	17.344,29 m ²
Sistemes tècnics	29.201,92 m ²	7.011,91 m ²
Sòls titularitat municipal destinats a habitatge assequible	0 m ²	4.049,97 m ²

= Increment espais lliures: 2.107,07 m²

*Els sistemes tècnics són tots ells en sòl no urbanitzable (depuradora i estació transformadora) i la seva reducció és per a ajustar-los a la realitat (front a la reserva estimativa del POUM) de la depuradora ja executada i existent.

• **Balanç de gestió dels espais lliures**

	POUM	MODIFICACIÓ PROPOSADA
Espais lliures de cessió gratuïta	3.363,22 m ²	15.594,29 m ²
Espais lliures per expropiació	11.874,00 m ²	1.750,00 m ²
Total m ² espais lliures	15.237,22 m ²	17.344,29 m ²

2.1.6.- JUSTIFICACIÓ INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES (art. 100 LU)

Dels quadres generals anteriors s'observa que la present Modificació comporta un balanç d'increment de sostre edificable i correlativa densitat d'ús residencial:

- Increment de 1.157,47 m² sostre d'ús residencial per a habitatges assequibles.
- Increment de densitat de 5 habitatges per a habitatges assequibles.

Tots ells en sòl urbà.

D'acord amb l'art. 100 LU :

- Increment de 1.157,47 m² sostre x 20% = 231,49 m² increment mínim per espais lliures.
- Increment de 5 habitatges x 10 m² = 50 m² increment mínim per espais lliures.

L'increment d'espais lliures resultant de la present modificació és de 2.107,07 m², i si es vol descomptar l'espai lliure-corredor mediambiental del Camí de la Font (1.288,66 m²) és de 818,41 m², cobrint en escreix els estàndards mínims legals.

2.1.7.- IDENTIFICACIÓ DE PROPIETARIS (art. 99.1.a. LU)

Produint-se un increment de sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial, i per tal d'evitar la dispersió de la informació en atenció a una millor comprensió de la mateixa, la identificació dels propietaris de les finques afectades es troba junt amb l'Avaluació Econòmica de la rendibilitat de la Modificació (art. 99.1.c LU), relacionant-se així directament el titular dels drets amb cadascuna de les rendibilitats avaluades (capítol 4)

Així mateix es fa constar que no es preveu la concessió de la gestió urbanística resultant de la present modificació a cap operador tercer, i per tant no hi ha cap adjudicatari.



2.2.- JUSTIFICACIÓ ESPECÍFICA PEL QUE FA A LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS: FUNCIONAL, QUANTITATIVA, QUALITATIVA I D'EMPLAÇAMENT

2.2.1. POUM vigent

El POUM vigent destina a espais lliures les dues peces de sòl emplaçades a ponent del municipi següents:

- a) La primera recull part de l'entorn natural de la Riera de Santa Margarida.
- b) La segona s'emplaça al sud de l'anterior constituïda principalment per un terreny de conreu (tota la part sud-est).

2.2.2. Problemàtica advertida

- a) La primera (entorn natural de la Riera de Santa Margarida) és adequada i necessària però esdevé aïllada i no té continuïtat des del punt de vista del seu valor de connector ambiental i paisatgístic amb la resta de connectors ecològics del municipi, la qual cosa en neutralitza notablement aquest valor, en tant que esdevé més vulnerable.
- b) La segona, està constituïda en gran part per un terreny de conreu, situat al rodal del municipi, en un indret poc cèntric ni de pas, envoltat d'altres conreus, de millorable funcionalitat i accessibilitat.
- c) S'adverteix la manca de previsió i de protecció pel POUM d'altres connectors mediambientals de gran valor paisatgístic i ecològic pel municipi.

2.3.3. Modificació proposada

- a) Relocalitzar els espais lliures, suprimint part de terreny de conreu de la peça sud i substituint-la pels de nova creació en les Hortes (Horta del Sastre, Horta d'en Martinell i Mas Maymó) situades molt més cèntriques, accessibles i al costat d'altres equipaments municipals com és el cas del futur aparcament públic del centre de la vila.
- b) Protegir i qualificar de nou connectors paisatgístics i ambientals de gran valor per Rupit, protegint la volta vegetal que corona el marge sud del Camí de la Font, en tant que patrimoni natural del municipi i creant una malla de corredors naturals que els permetin actuar com a sistema i arribar així a estadis de major maduresa.
- c) Ampliar la peça de l'entorn natural de la Riera de Santa Margarida, posant en valor la seva qualitat de connector ambiental i paisatgístic i relligant-la amb el connector ambiental del Camí de la Font, de nova creació, a fi de protegir i potenciar aquests ecosistemes.

- d) Les modificacions anteriors, alhora permeten protegir tot un conjunt de murs de pedra i portals d'accés a les hortes que es troben situats en aquests nous sòls qualificats i de gran valor patrimonial i paisatgístic.

2.2.4. Justificació quantitativa, qualitativa, funcional i d'emplaçament.

A.- Quantitativament

Quantitativament, la modificació proposada suposa un increment en termes absoluts dels espais lliures del POUM:

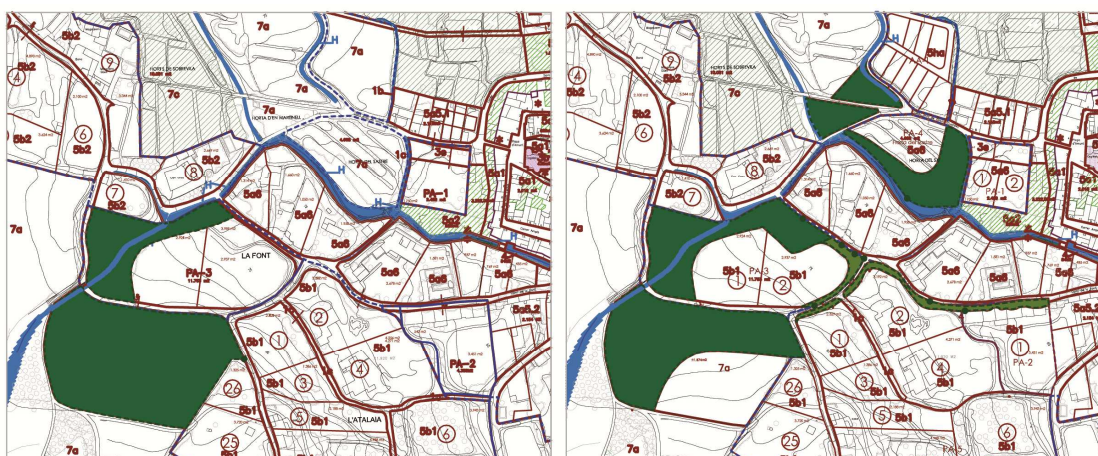
Planejament vigent:

- Parc Riera Santa Margarida (nord):	3.363,22 m ²
- Parc Riera Santa Margarida (sud):	11.874,00 m ²
Total espais lliures POUM vigent	15.237,22 m²

Planejament proposat:

- Corredor Camí de la Font:	1.288,66 m ²
- Parc Riera Santa Margarida (nord):	4.243,30 m ²
- Parc Riera Santa Margarida (sud):	7.587,93 m ²
- Parc de les Hortes:	4.224,40 m ²
Total espais lliures Modificació proposada	17.344,29 m²

Si es vol considerar el corredor del Camí de la Font diferenciable del seu ús com a espai lliure públic d'esbargiment per les seves característiques i morfologia, descomptant-lo a aquests efectes quantitativs del càlcul anterior, resulta encara un saldo d'increment en la modificació proposada (17.344,29 m² – 1.288,66 m² = 16.055,63 m²).



PLANEJAMENT VIGENT		
CONNECTORS MEDIAMBIENTALS		
PARCS DE LLEURE		
Parc Riera Sta.Margarida (nord)	3.363,22	22%
Parc Riera Sta.Margarida (sud)	11.874,00	78%
TOTAL ESPAIS LLIURES	15.237,22	100%

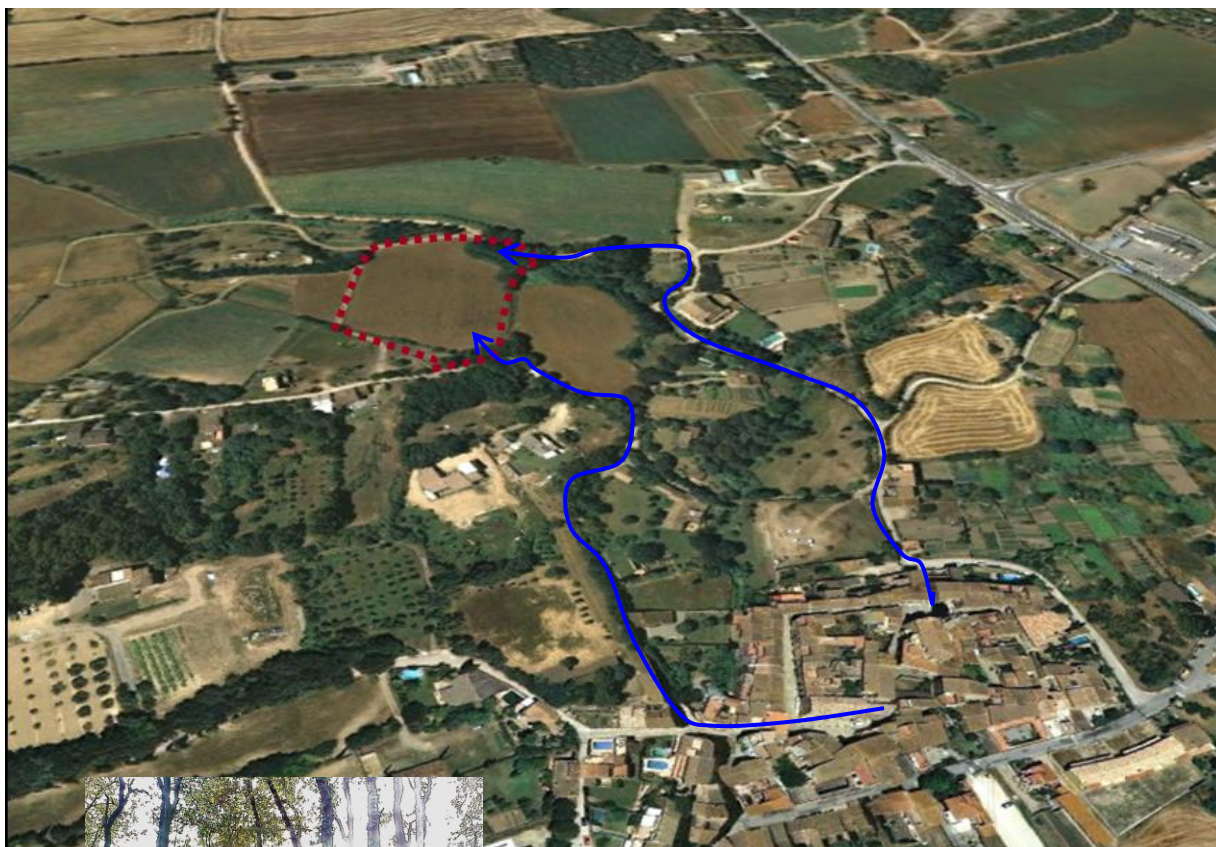
MODIFICACIÓ PROPOSADA		
CONNECTORS MEDIAMBIENTALS		
Corredor Camí de la Font	1.288,66	7%
PARCS DE LLEURE		
Parc Riera Sta.Margarida (nord)	4.243,30	25%
Parc Riera Sta.Margarida (sud)	7.587,93	44%
Parcs a les Hortes	4.224,40	24%
TOTAL ESPAIS LLIURES	17.344,29	100%



B.- Funcionalment i d'emplaçament

L'espai lliure que es redueix

- a) constitueix un camp de conreu, localitzat entre altres conreus
- b) de difícil accessibilitat: es situa sobreelevat, a una cota superior respecte del seu camí d'accés.
- c) La seva funcionalitat com a espai lliure públic en aquesta part sud-est és forçada i menys aprofitable de forma efectiva.
- d) Se situa més allunyat del centre urbà (0,5 Km) i, independentment de la distància mètrica, en un indret poc avinent, que no és un lloc de pas ni de tendència de la població de Rupià.



Desnivell des del
punt d'accés entre
4 i 5 m



Accés des del
camí de l'Atalaia



El nou Parc de les Hortes proposat:

- a) són les hortes emplaçades en els primers creixements urbans fora del nucli emmurallat, de gran coneixement popular
- b) la seva funcionalitat és idònia per a espais lliures d'esbargiment públic, atès el seu indret, la seva topografia, i el seu estat. Es tracta de terrenys plans, tancats amb murs de pedra amb portals d'accés conservats i en bon ús.
- c) la seva accessibilitat és adequada, es troben a escassos 200 metres del centre geomètric de la vila.
- d) en alguns casos, la preservació de les feixes horitzontals de treball agrícola i la posada en valor d'elements singulars, safareigs, recs,... doten al nou parc d'un valor afegit considerable.
- e) Independentment de la distància mètrica, és un indret molt avinent, de gran tradició de passeig i tendència de pas popular de Rupjà.



L'entorn natural de la Riera de Sant Margarida que es manté i s'amplia:

Funcionalment, es posa en valor l'entorn natural de la Riera de Santa Margarida integrant-lo en una retícula continua per l'est, i, sobretot, donant-li continuïtat cap al sud en aquella part que es manté com a espai lliure de la peça gran de conreu per tal que conformi una unitat i perllongació amb els espais boscosos del sòl no urbanitzable amb els que enllaça més al sud.



La protecció del connector mediambiental del Camí de la Font:

- a) La seva protecció permet recuperar un dels recorreguts paisatgístics de més interès a Rupjà.
- b) La volta arbrada del marge Sud del Camí de la Font és un element de gran valor patrimonial, natural i paisatgístic.
- c) El fet de relligar aquest corredor amb el de Santa Margarida i amb espais naturals pel sud en sòl no urbanitzable, permet crear una "malla" ecològica que potencïi l'assoliment d'estadis de major maduresa dels seus ecosistemes.



"Volta" arbrada del marge sud del Camí de la Font

C.- Qualitativament

De l'espai lliure que es redueix no en podem ressaltar cap valor qualitatiu més que oferir un considerable còmput mètric a efectes del compliment d'estàndards urbanístics.

Dels nous espais proposats n'hem de ressaltar els següents aspectes qualitius:

- a) Pel que fa al Parc de les Hortes, tant la gran qualitat d'interès públic per a l'ús d'esbargiment popular (com hem dit, per la seva centralitat, tradició i tendència), com per la gran qualitat de preservació paisatgística i natural: són les Hortes tradicionals a les portes del nucli de Rupjà, essent a la vegada un indret molt vulnerable per aquesta proximitat al nucli, en una zona que, tot i ser actualment no urbanitzable, corre el risc de transformació en llinar amb un vial públic pel que han de passar tots els serveis i que esdevé protegit amb la qualificació proposada, garantint-se aquest paisatge a mig camí entre l'urbà i el natural.



- b) Pel que fa a l'entorn de la Riera de Santa Margarida, la seva ampliació i connexió en retícula amb els connectors ambientals i paisatgístics posa en valor aquesta qualitat.

Es posa en valor l'entorn natural de la Riera de Santa Margarida integrant-lo en una retícula continua per l'est, i, sobretot, donant-li continuïtat cap al sud en aquella part que es manté com a espai lliure de la peça gran de conreu per tal que conformi una unitat i perllongació amb els espais boscosos del sòl no urbanitzable amb els que enllaça més al sud.

- c) Pel que fa al connector paisatgístic i ambiental del Camí de la Font, protegeix la volta vegetal que corona el marge sud d'aquest camí, de gran sensibilitat visual i paisatgística pel municipi.

Tot i que aquest corredor per les seves característiques podria voler-se no computable a efectes de càlcul dels estàndards de zones verdes, considerem que la seva inclusió dintre d'aquesta figura de planejament a partir de la seva qualificació hi aporta gran qualitat, i és necessària, en tant que ha de reforçar el seu caràcter de verd públic i



conseqüentment la seva preservació. La conservació d'aquests espais és veurà reforçada amb la incorporació al Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Rupià, en aquests moments en fase de tramitació.

- d) Conjuntament, els nous espais lliures a qualificar, alhora permeten protegir tot un conjunt de murs de pedra i portals d'accés existents en ells que conformen elements històrics-arquitectònics tradicionals i de notable valor paisatgístic, rematant les vialitats que amb aquestes qualificacions esdevenen protegides.

2.3.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONFORMITAT DE LES PROPOSTES AMB LES DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL

El Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines (en endavant Pla Territorial) es va aprovar definitivament el 14 de setembre de 2010 i publicada la normativa en el DOGC de 15 d'octubre de 2010.

D'acord amb l'art. 1.16.3 de la normativa del Pla Territorial, la present Memòria té per objecte justificar la conformitat de les presents propostes de la Modificació del POUM amb les determinacions del Pla Territorial.

1.- Sistema d'espais oberts

Pel que respecta al sistema d'espais oberts, entenem que la Modificació no presenta cap incoherència amb els objectius del Pla Territorial:

Incidència en sòl de protecció especial establert pel Pla Territorial:

- Es desclassifiquen 4.286,07 m² de sòl urbà destinat a espais lliures (per la seva menor qualitat com a tals. al nord-oest de l'Àrea Atalaia) que passen a sòl no urbanitzable dins el sòl de protecció especial PT.
- Es reclassifiquen 6.418,67 m² de sòl no urbanitzable dins el sòl de protecció especial PT (en l'indret on la Riera de Rupià entra al nucli urbà actual), per a ser destinats 4.224,40 m² a espais lliures i 2.194,27 m² a sòl edificable privat per (per a 2 habitatges).

Veiem, doncs, que es produeix un balanç de reclassificació de 2.132,60 m² de sòl de protecció especial PT, que no obstant entenem assumible fins i tot com a ajust de límits atesa la seva situació en un enclau interior envoltat de sòl urbà, i encara amb la finalitat d'aconseguir la cessió gratuïta d'una superfície superior (2.474,40 m²) per a espais lliures (Horta del Sastre a l'entorn i marges de la riera de Santa Margarita)

Incidència en sòl de protecció preventiva establert pel Pla Territorial

És en sòl de protecció preventiva on s'ubica la reclassificació de 4.049,97 m² destinats al patrimoni municipal del sòl per a habitatge assequible.

En conseqüència, entenem que el balanç resulta admissible pels objectius del Pla Territorial atès que els ajustos proposats ho són en millora qualitativa de les finalitats previstes per aquest, ja que la majoria de sòl de protecció especial reclassificat a urbà ho és per a ser destinat a espais lliures, i la porció destinada a edificable privat ho és per aconseguir la



cessió gratuïta del 53% de la finca per a espais lliures (Horta de Sastre a l'entorn i marges de la riera de Santa Margarida) i se situa en un reclau ja envoltat de sòl urbà.

Abonant en aquest aspecte, precisament un dels objectius essencials de la Modificació és aconseguir patrimonialitzar municipalment pel domini públic aquest entorn de la Riera per la seva actual vulnerabilitat i per la seva preservació tant dels valors naturals com de paisatge rural tradicional (i això només es pot aconseguir sòlidament reclassificant-ho a sòl urbà per a espai lliure públic).

Coherentment amb aquest objectiu i amb l'article 2.16 de la normativa Pla Territorial, aquests espais lliures de l'entorn de la Riera de Santa Margarida (o de Rupjà) no s'urbanitzaran (no mobiliari urbà, no construccions) sinó que es preserva el seu caràcter d'antigues hortes (murs de pedra preexistents ..) basat en elements vegetals naturals, de les espècies pròpies de l'ambient originari d'aquest indret (veure article 7 de la normativa de la Modificació).

Anotar, finalment, que la reclassificació ubicada en sòl de protecció preventiva ho és encara per a satisfer les necessitats socials d'habitatge .

2.- Sistema d'assentaments

Una mica és el negatiu de la justificació de l'apartat anterior, quin resum de balanç és el següent (desenvolupat i detallat en càlcul dins la Memòria justificativa, capítol 2.1.5 de la present Modificació):

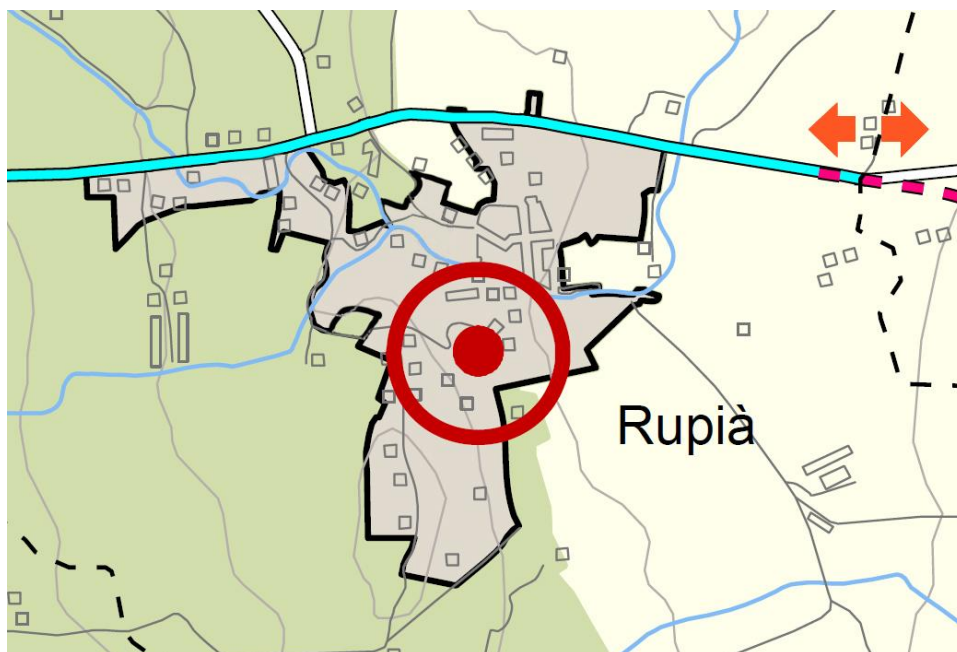
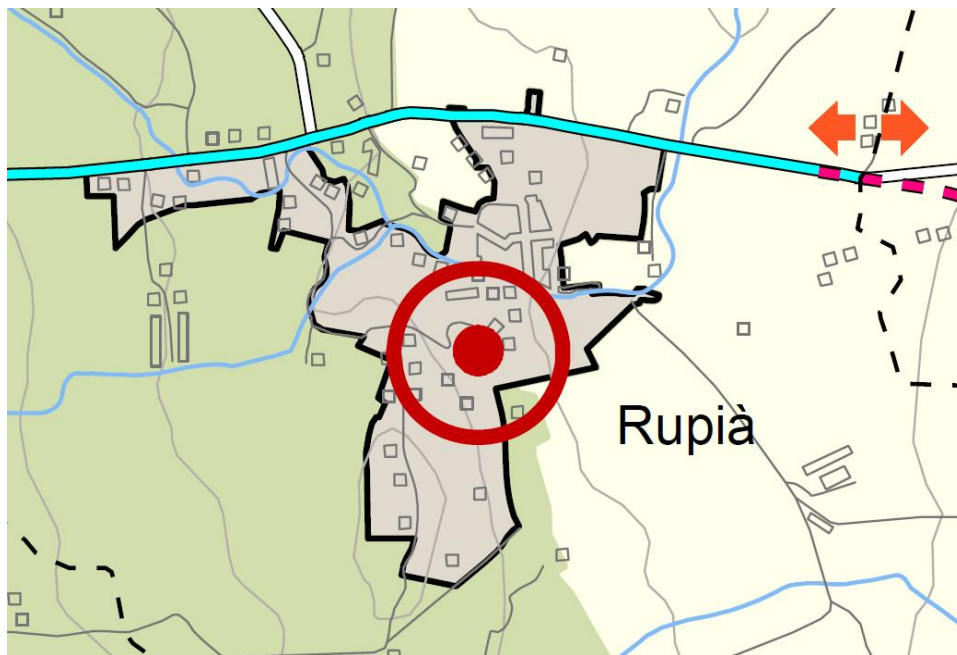
- Balanç reclassificacions de sòl: increment de 4.049,97 m2 de sòl urbà (porció de sòl urbà destinada a habitatge assequible) i de 2.132,60 m2 de sòl urbà (per aconseguir l'Horta del Sastre)
- Balanç de densitat: increment de 5 habitatges per a habitatge assequible.
- Balanç d'edificabilitat: increment de 1.157,47 m2 st. per a habitatge assequible.
- Balanç d'espais lliures: increment de 2.107,07 m2 d'espais lliures de gran valor qualitatiu.

En conseqüència :

- a).- El balanç d'increment del sistema assentaments resulta irrellevant (i encara per a ser destinat a necessitats socials d'habitatge assequible) i esdevé sobradament compensat amb l'increment d'espais lliures públics dins aquest sistema.

b).- Sense perjudici de l'anterior, la proposta no esgota el creixement que admet l'aplicació de l'estratègia de creixement moderat assenyalada en el Pla Territorial , essent coherent amb les determinacions d'aquest, i, en qualsevol cas, el mínim creixement proposat ho és "a compte" del total que permet l'estratègia del Pla Territorial (d'acord amb l'art. 3.7 de la normativa Pla Territorial).

De forma gràfica i atenent al sistema de representació dels plànols d'ordenació del Pla Territorial (dalt: actual / baix: modificat):



2.4- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS INFORMES SECTORIALS

Les determinacions observades en els informes sectorials que s'indiquen han estat incorporades en la forma i llocs que s'expressa :

1.- Informe urbanístic i territorial (informe 9-02-2012):

Incorporat al capítol 2.3 de justificació del compliment del Pla Territorial.

2.- Direcció General de Patrimoni Cultural (informe 3-9-2012):

Incorporat a l'article 15 de la normativa pel que fa al jaciment arqueològic de la Atalaia.

3.- Agència Catalana de l'Aigua (informe 13-11-2012):

Incorporat als art. 9 i 10 de la normativa pel que fa a la regulació de la zona de policia i competències de l'ACA en matèria de l'ús de l'aigua, d'abocaments d'aigües residuals, i normativa de protecció d'aigües subterrànies.

4.- Carreteres (informe 21-12-2012):

Incorporat als art. 6, 8 i 10 de la normativa pel que fa a l'aplicació de les disposicions en zones de protecció de la legislació en matèria de carreteres, i accessos i interseccions viàries en Àrees de Sobrevila i La Carretera, publicitat visible desde carretera, i protecció contra la contaminació acústica i lumínica.

5.- Acord Comissió d'Urbanisme de Girona de 21-11-2013 :

1.- Els plànols d'ordenació s'han grafiat a escala 1/1000 i s'han mantingut els PAU1, PAU2 i PAU3 concretant-ne llur delimitació i zones i sistemes.

2.- S'han confeccionat fitxes normatives de cada PAU i àmbit de gestió

3.- S'ha concretat l'ordenació de la zona d'habitatge assequible (en tipologia aparellada) per evitar la seva subjecció a ulterior planejament derivat, resultant una densitat bruta de 14,6 hab./Ha respecte de les superfícies vinculades a aquesta actuació

4.- S'ha mantingut la finca mas Rupiana com a sòl urbà en zona 5.b.2 (Àrea de Sobrevila), desestimant-ne la seva desclassificació a sòl no urbanitzable.

5.- S'ha limitat el vial de la zona Carretera a la seva longitud necessària (uns 80 metres) per donar accés a la parcel.la que ho requereix.

6.- S'han suprimit les limitacions discrecionals de l'ús hotelier de les Àrees de l'Atalaia, Sobrevila i La Carretera sense necessitat de substituir-les per altres atès que el model limitat pretès ja resulta de les pròpies limitacions de l'aprofitament edificatori de cada parcel.la .

6.- Agència Catalana de l'Aigua (informe 16-12-2013) :

S'han recollit i aplicat les determinacions de l'informe de referència en la següent forma:

- a).- S'ha incorporat a la normativa (art. 9) la determinació de l'informe de l'ACA relativa al Sector de sòl urbanitzable 6.3 pel que fa a la seva futura ordenació en relació amb els terrenys de la zona inundable per episodis extraordinaris.
- b).- S'ha aplicat ara ja la determinació relativa al PA4-Horta del Sastre: enlloc de posposar l'estudi de les mesures de protecció passiva per reduir el risc hidrològic en la zona inundable (com recomana l'informe ACA), ara ja s'ha modificat l'ordenació del PA de forma que tota la zona inundable actual (sense mesures passives) ja resta en zona no edificable, això és tota la T-100 resta dins l'espai lliure públic i també tota la T-500 llevat d'un petit extrem d'aquesta última que resta en zona privada no edificable per causa de la separació obligatòria normativa mínima de 5 metres (també grafiada en el plànol) de les edificacions respecte de límits de finca.

7.- Resolució sobre la Memòria Ambiental (Resolució 23-12-2013)

S'ha complert la condició establerta en la Resolució de referència consistent en el compliment de l'informe de l'ACA anterior (punt 6 anterior).

3.1- NORMATIVA

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació de la present normativa queda delimitat en els plànols de la sèrie M i correspon a les zones residencials claus 5a3, 5b1, 5b2 i 5b3,i 5ha, als polígons d'actuació 1,2 i 3 i de nova creació i als sistemes emplaçats en SU i SNU necessaris per a assolir els objectius de la Modificació.

Article 2.- Contingut

Els documents que constitueixen la Modificació del POUM de Rupjà a l'entorn consolidat del centre històric (MP-3) són els següents:

- 1.- Memòria Informativa
- 2.- Memòria Justificativa
- 3.- Normativa
- 4.- Informe de sostenibilitat econòmica
- 5.- Programa d'Actuació
- 6.- Plànols informatius i normatius
- 7.- Annexes: Convenis urbanístics i Justificació de propietaris afectats
- 8.- Estudis d'Inundabilitat, Informe de Sostenibilitat Ambiental i Memòria ambiental

Article 3.- Compliment del POUM

Les condicions d'ús i edificació de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Modificació de Pla es determinen pel previst en aquesta Normativa, i de manera subsidiària, en tot allò no previst explícitament, serà d'aplicació el text refós del POUM de Rupjà.

Article 4.- Reglamentació detallada d'usos en el sòl urbà

Es modifica el redactat de l'art. 20 de la normativa del POUM relatiu a la "*Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà*" pel que fa a la regulació dels usos de les Zones d'Atalaia (5.b.1), Sobrevila (5.b.2) i Carretera (5.b.3), que queda redactat de la forma que es descriu a continuació.

Restà inalterat i subsistent la resta de redactat vigent referit al Nucli Històric (clau 5 a 1) i Zones de Creixement i Edificació Aïllada (5.a.3, 5.a.4, 5.a.5, i 5.a.6)



“Zones de l’Atalaia (5.b.1) i la Carretera (5.b.3):

Usos admesos: habitatge, garatges al servei de l’habitatge, hoteler (en totes les modalitats) i de restauració, docent, esportiu, sanitari-assistencial i sòcio-cultural.

Usos prohibits: la resta.

Zona de Sobrevila (5.b.2):

Usos admesos: habitatge, magatzem per a l’ús de l’explotació, garatges al servei d’habitatge, agrícola i ramader, hoteler (en totes les modalitats) i de restauració, docent, esportiu, sanitari-assistencial i socio-cultural.

Usos prohibits: la resta”

Article 5.- Adquisició del sòl destinat a sistemes.

S’afegeix un nou apartat a l’article 31 de la normativa del POUM relatiu a l’ “Adquisició del sòl destinat a sistemes”, amb el redactat següent:

“6. D’acord amb el que s’estableix en els articles 48, 49 i 50 d’aquesta normativa, els terrenys compresos dins les Àrees de l’Atalaia (clau 5b1), de Sobrevila (clau 5b2) i de Carretera (clau 5 b3), i els del polígon d’actuació núm. 2 (en clau 5b1) estan subjectes a la càrrega de costejar les despeses d’adquisició dels sòls externs a aquests àmbits destinats a sistemes de serveis tècnics prop de Mas Carbó i sistemes d’espais lliures públics de l’Horta d’en Martinell i de Mas Maymó, tots els quals constitueixen actuacions urbanístiques aïllades a adquirir mitjançant l’institució expropiatòria, llevat que siguin cedits gratuïtament.

A aquests efectes, es delimita un polígon d’actuació urbanística (PA-5) amb els terrenys afectats per aquesta càrrega als sols efectes de repartiment de les despeses expressades, el qual repartiment es farà efectiu mitjançant reparcel·lació econòmica en funció dels paràmetres, degudament i justificadament ponderats pel projecte que es formuli, d’edificabilitat, densitat, superfícies de verd privat protegit sense aprofitament, i grau d’adquisició o materialització de l’aprofitament urbanístic per referència al POUM qui va imposar la present càrrega a aquests terrenys..”

Article 6.- Sistema viari (clau 1) :

Es modifica l’art. 32 de la normativa del POUM regulador del Sistema viari, en el seu apartat “Règim del sòl”, punt 1, quin redactat se suprimeix i se substitueix pel següent:



“1.- Les vies de la xarxa bàsica que tinguin la consideració de carreteres es regiran per les disposicions de la legislació en matèria de carreteres, avui Decret Legislatiu 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres a la que en el futur la substitueixi i en cada moment la desenvolupi”.

Article 7.- Sistema d'espais lliures (clau 4):

Es modifica l'art. 35 de la normativa del POUM regulador del Sistema d'espais lliures, afegint-hi el paràgraf següent, al final del redactat actual:

“Els espais lliures a l'entorn de trams fluvials (Riera de Santa Margarida o de Rupjà), de les Hortes del Sastre i de Martinell i el que ressegeix el marge del carrer de la Font, es preservaran en el seu estat actual de vegetació i conformació de paisatge, sense que puguin ser urbanitzats ni amb mobiliari urbà (llevat del mínim imprescindible) ni construccions ni elements de joc, esbargiment, etc... de tipologia urbana, havent-se de respectar els elements històrics de murs, etc.. i amb un tractament formal i compositiu eminentment rural.

En els trams fluvials, les actuacions s'adreçaran preferentment al manteniment o, en el seu cas, a la restauració de la vegetació ribera.”

Article 8.- Sistema de proteccions i servituds:

Es modifica l'art. 36 de la normativa del POUM regulador del Sistema de proteccions i servituds suprimint-se el redactat dels paràgrafs tercer i quart de l'article relatiu a les carreteres, i substituïnt-se pel redactat següent:

“En les zones de protecció de les carreteres s'hauran de respectar les limitacions que estableix el Títol Quart (Règim d'ús i protecció) del Decret Legislatiu 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres o aquella normativa que en el futur la pugui substituir i la que la desenvolupi.

En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 i 1/5.000 es grafia l'abast de la línia d'edificació a 25 metres respecte de l'aresta exterior de la calçada.

Les parcel·les de les Àrees de la Carretera i Sobrevila que confrontin amb la carretera GI-642 no tindran accés directe des d'aquesta, havent de tenir accés a través de la vialitat de la xarxa local.



Les interseccions de la vialitat local prevista en el POUM amb la carretera GI-642 en les Àrees de La Carretera i Sobrevila s'hauran d'ajustar als requeriments tècnics establerts en els art. 116 a 118 del Reglament General de Carreteres.

Pel que fa a la publicitat visible desde la carretera GI-642 caldrà respectar els requeriments establerts en l'art. 42 del Text Refós de la Llei de carreteres, modificat per la llei 10/2011 de 29 de desembre”

Article 9.- Sistema hidrogràfic

Es modifica l'article 37 de la normativa del POUM regulador del Sistema hidrogràfic en el sentit d'afegir-hi els següents paràgrafs al final:

“L'ordenació del sector 6.3, que ocupa parcialment terrenys de la zona inundable per episodis extraordinaris de la riera de Rupjà, s'establirà d'acord amb la directriu de preservació front el risc d'inundacions (art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol) i amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006.”

“En l'àmbit de la franja de la zona de policia que determina la vigent Llei d'Aigües (R-D-Leg. 1/2001 de 20 de juliol pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües , a aquella norma que en el futur la pugui substituir) de 100 metres a cada costat de les lleres públiques, en tot l'àmbit del terme municipal, qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigüa sempre i quan el planejament urbanístic no hagi sigut informat prèviament i s'hagin incorporat les prescripcions formulades per l'ACA”.

Art. 10.- Disposicions en matèria d'aigües i ambientals

S'afegeix un nou article 37 bis en la normativa del POUM amb el següent redactat:

“Art. 37 bis.- Disposicions en matèria d'aigües i ambientals

1.- Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel



R-D 849/1986 d'11 d'abril i la legislació en matèria d'intervenció administrativa en les activitats amb incidència ambiental.

2.- Es fa menció expressa de l'aplicació de les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per a l'ús de les aigües subterrànies, d'acord amb el que estableix el Decret 328/1988 d'11 d'octubre sobre la declaració de zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i les normes concordants, o aquella normativa que les substitueixi.

3.- Serà obligatori el compliment de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn".

Article 11.- Divisió en zones del sòl urbà

Es modifica l'article 39 de la normativa del POUM, regulador de la "Divisió en zones" del sòl urbà en el sentit d'afegir-hi la nova Zona "habitatge assequible (clau 5ha)", quedant subsistents i inalterats la resta de redactat i de relació de zones.

Article 12.- Zona de Creixement 1 (clau 5 a 3)

Es clarifica l'art. 43 relatiu a la Zona de Creixement 1 (Clau 5.a.3), modificant-ne el redactat, que queda íntegrament substituït pel que es transcriu a continuació.

"Zona de Creixement 1 (clau 5a3):

Aquesta zona abasta part dels terrenys de l'illa delimitada pels carrers de la Tramuntana i de la Indústria i la carretera de Parlavà i del carrer Tramuntana més pròxims al nucli històric de Rupit on s'ha anat produint uns dels creixements d'aquest nucli.

Façana mínima de la parcel·la edificable: 11,- metres.

Ocupació màxima: 35% (excepte la parcel·la emplaçada a la cruïlla c/ Indústria amb c/ Tramuntana, amb la condició de conservar l'envolvent de l'edificació en cantonada (volumetria i materials originals dels fronts de façana)).

Coefficient d'edificabilitat màxim: 0,55 m² de sostre/m² de sòl. A més a més es podrà edificar un cos auxiliar de 20 m² en planta baixa i cobert amb teula que haurà de respectar les mateixes condicions de separació a carrer que l'edificació principal



amb ús de garatge privat, traster, vestidors de piscines, elements d'instal·lacions o similars. En cap cas es destinaran a l'ús d'habitatge.

En el cas de la parcel·la emplaçada a la cruïlla dels carrers Indústria i Tramuntana el coeficient d'edificabilitat màxima s'aplicarà sobre la superfície aprovada pel POUM de Rupit i grafiada als plànols d'ordenació de 691 m².

Densitat: 1 habitatge unifamiliar per parcel·la.

Separacions mínimes de l'edificació:

- A carrer: 3 metres de separació mínima (excepte la parcel·la emplaçada a la cruïlla c/ Indústria amb c/ Tramuntana, amb la condició de conservar l'envolent de l'edificació en cantonada (volumetria i materials originals dels fronts de façana i coberta)).
- A laterals de parcel·la: 3 metres a la partió sud. Es podrà adossar l'edificació a la partió nord de la parcel·la només en planta baixa i, en aquesta part, amb coberta resultant no practicable. La planta pis respectarà la separació de 3 metres a la partió nord.
- A fons de parcel·la: 3 metres

Mitjançant projecte unitari podrà proposar-se l'agrupació de l'edificació en parcel·les aparellades 2 a 2 amb la condició de que el sostre i el nombre d'habitatges resultant de la ordenació aparellada no excedeixi del que resultaria de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la zona de que es tracti.

Alçada màxima: Planta baixa i un pis, equivalent a una alçada d'entre 5,7 i 6,4 m. tal i com es defineix a l'art. 14 de la normativa del POUM.

Parcel·lació: parcel·la mínima de 200 m². En cas de parcel·les que permetin la segregació per ser la seva superfície superior a dues vegades la mínima, amb edificacions preexistents que no s'ajustin estrictament als paràmetres de l'ordenació ni de la possible parcel·lació, però que justifiquin el seu manteniment pel seu valor arquitectònic ja sigui consolidat, rehabilitable o fins i tot ampliable (en el cas de no tenir esgotada l'edificabilitat), s'acceptaran parcel·lacions incorporant aquestes condicions, sempre que l'edificabilitat i la densitat resultants del conjunt siguin les corresponents a la parcel·la mare inicial, amb un estudi que justifiqui la bona



implantació de la volumetria resultant de la parcel·lació i de la seva possible ampliació d'acord amb aquestes condicions preexistents.

En el cas de la parcel·la emplaçada a la cruïlla dels carrers Indústria i Tramuntana i, en tant que el TR-MP1 obliga a la conservació de part de les construccions atès el valor arquitectònic i paisatgístic, es garanteix la divisibilitat prevista pel planejament, i s'admet la subdivisió en 3 parcel·les.

Planta soterrani: S'admet la construcció d'una planta soterrani o semisoterrani per sota de la planta baixa, coincident amb aquesta, amb l'ús d'aparcament, dependències auxiliars a l'habitatge (celler, rebost, trasters...) o instal·lacions tècniques de l'edifici. La seva alçada lliure mínima serà de 2,2 metres. En el cas en que es destini a aparcament, es podrà disposar la rampa d'accés en la franja de separació o en l'espai lliure d'edificació, sense superar la pendent del 20%, que serà com a màxim del 5% en els tres primers metres des del carrer.

Usos:

- Principals permisos: habitatge unifamiliar i garatge propi al servei d'aquest.
- Compatibles: segons art. 20
- Usos prohibits: la resta."

Article 13.- Zona d'habitatge assequible

S'afegeix un nou article 46.bis a la normativa del POUM amb el redactat següent:

"Art. 46 bis.- Zona d'habitatge assequible (clau 5ha)

Situada a l'oest del nucli històric, per a ser adquirida per l'Ajuntament per a ser destinada a la venda de sòl per a habitatge assequible sota la tipologia d'habitatges unifamiliars aparellats.

Gestió: actuació aïllada en sòl urbà subjecta a expropiació .

Serà destinada a la venda en lots per a consumidor final individual a prevu assequible mitjançant fórmules que en garanteixin la seva construcció sense dilacions i per a primera residència i en limitin la lliure transmissibilitat per part de l'adquirent, que n'haurà de ser consumidor final i autopromotor de l'edificació, impedit-ne el seu tràfic immobiliari especulatiu.



Ordenació:

- Ús únic admès: *habitatge unifamiliar i garatge al seu servei*
- Tipologia: *aparellada, seguint la seqüència d'aparellament indicada als plànols.*
- Parcel·la mínima : 225 m²
- Edificabilitat neta: 0,60 m² st/m² sòl, amb un topall màxim de 180,00 m²/st. per habitatge.
- Edificabilitat total màxima: 1.800,00 m² st.
- Densitat màxima: 10 habitatges
- Ocupació màxima: 60%
- Densitat: 1 habitatge unifamiliar per parcel·la.
- S'establiran criteris d'uniformització volumètrica i de materials per al conjunt en cas de construcció individual i no simultània.
- Alçada màxima: *planta baixa i 1 planta pis, equivalent a una alçada entre 5,7 i 6,4 m. segons definició art. 14 normativa.*
- S'hauran d'aplicar obligatòriament criteris i mecanismes de sostenibilitat ambiental en les edificacions."

Article 14.- Polígons d'Actuació Urbanística

Es suprimeix el redactat de l'article 47 de la normativa del POUM, regulador dels "Polígons d'Actuació", quedant substituït pel redactat següent:

1.- "Polígon d'Actuació 1 (Clau P.A.1):

Aprofitament: *densitat màxima 2 habitatges amb un sostre edificable màxim de 300 m²/sostre per cada habitatge*

Tipologia: habitatge unifamiliar aïllat

Parcel·lació: divisible en dues parcel·les

Pel demés regeix la normativa de la Zona 5.a.6.

Gestió: *Ja ha donat compliment a totes les càrregues de cessions les quals adquiriran efectes amb l'aprovació definitiva de la present disposició, restant únicament pendent de compliment el deure d'urbanitzar l'aparcament públic ja cedit així com el vial al que afronta, amb la portada de serveis necessaris fins les parcel·les del polígon desde llur connexió amb les xarxes existents .*

En la urbanització de l'aparcament caldrà respectar el mur de pedra de tancament existent excepte per practicar-ne els accessos, i es conservarà el pou i el safareig situats en ell.

Sistema de Gestió: *reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.*



2.- Polígon d'Actuació 2 (Clau PA.2):

Aprofitament: densitat màxima 1 habitatge unifamiliar aïllat en la parcel·la única grafiada en el plànol, i en la seva totalitat regulat per la normativa i subjecte al règim jurídic de la Zona 5.b.1 de l'Atalaia, incloses les càrregues que afecten aquesta.

Gestió: Ja ha donat compliment a totes les càrregues de cessions que li són pròpies les quals adquiriran efectes amb l'aprovació definitiva de la present disposició i no està subjecte a obres d'urbanització pròpies, mantenint-se la delimitació del present polígon als sols efectes de constatar-ne l'efectivitat de les cessions esmentades.

Una vegada efectiu el compliment de les càrregues pròpies expressades en l'apartat anterior, els terrenys inclosos en el polígon resten subjectes únicament al règim general de la Zona 5.b.1 de l'Atalaia, incloses llurs càrregues de suportar econòmicament l'adquisició per expropiació de sistemes externs, juntament amb les Zones 5.b.2 de Sobrevila i 5.b.3 de la Carretera, a quins efectes aquestes Zones constitueixen a la seva vegada el Polígon d'Actuació núm. 5 amb el qual se suma aquest PA2 als efectes de repartiment.

Sistema de Gestió: reparcel·lació, modalitat cooperació

3.- Polígon d'Actuació 3 (Clau PA3):

Aprofitament: densitat màxima 2 habitatges: un habitatge unifamiliar aïllat per parcel·la de les grafiades en els plànols.

Pel demés regeix la normativa de la Zona 5.b.1 de l'Atalaia

Gestió: Ja ha donat compliment a totes les càrregues de cessions les quals adquiriran efectes amb l'aprovació definitiva de la present disposició, i en aquest sentit no està subjecte a les càrregues que hagi de suportar la zona 5.b.1 restant únicament pendent de compliment el deure d'urbanitzar la vitalitat pública ja cedida inclosa l'obra necessària per salvar la riera.

Sistema de Gestió: reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

4.- Polígon d'Actuació 4 "de l'Horta del Sastre" (Clau PA4):

Definició: es tracta d'uns terrenys situats a l'oest del nucli històric, molts propers a l'antiga porta de la muralla, coneguts com "Horta del Sastre". La seva finalitat és l'obtenció d'un espai lliure públic.

Superfície: 4.668,67 m²

Cessions: 53% de la superfície de sòl privat aportat per a ser destinada a espai lliure públic amb el seu vol existent i el 10% de l'aprofitament urbanístic.

Densitat: 1 habitatge/parcel·la.

Densitat màxima total: 2 habitatges

Parcel·lació: la determinació de la forma de les dues parcel·les màximes admissibles i consegüent parcel·lació es concretarà en el projecte de reparcel·lació a formular en el seu dia.

Edificabilitat neta, usos, i demés paràmetres i regulació de l'edificació: Segons qualificació com a Zona 5.a.6.

Reserva del 20% del sostre edificable per a habitatge protegit.

Càrregues d'urbanització: Té el deure de costejar les despeses d'urbanització de la vialitat que afronta el seu àmbit, amb la portada dels serveis necessaris fins les parcel·les resultants des de llur connexió amb les xarxes existents; mentre que estarà exempt de les despeses d'urbanització de l'espai lliure públic objecte de cessió gratuïta.

Altres càrregues: Caldrà mantenir la totalitat dels murs antics de tancament de la finca original, tan si es situen en espai de domini públic com en parcel·la edificable privada. S'hi permetran les obertures mínimes per al correcte ús de les parcel·les, mitjançant una actuació acurada amb el valor del tancament.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació, modalitat cooperació.

Condicions de gestió: Atesa la inviabilitat de materialitzar físicament dins l'àmbit del polígon la cessió gratuïta en terrenys autònoms del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, ni la destinació individualitzada del percentatge d'habitatge protegit que li correspon, el compliment d'aquests deures urbanístics serà fet efectiu mitjançant la seva substitució per l'equivalent del seu valor econòmic, per a ser destinat al patrimoni municipal de sòl."



5.- Polígon d'Actuació 5 "Atalaia, Sobrevila, i la Carretera" (Clau PA5):

Superfície: Àrea de l'Atalaia (145.315,26 m²), Àrea de Sobrevila (35.013 m²), Àrea de La Carretera (30.339 m²) = Superfície total 210.667,26 m²

Densitat: Àrea de l'Atalaia 29 habitatges; Àrea de Sobrevila 9 habitatges; Àrea de la Carretera 7 habitatges = Densitat total 45 habitatges

Aprofitament: en la seva totalitat regulat per la normativa específica respectiva de la Zona de l'Atalaia Clau 5.b.1; Zona de Sobrevila Clau 5.b.2; i Zona de la Carretera Clau 5.b.3.

Gestió i càrregues: El present polígon es delimita als sols i únics efectes de sistematitzar i instrumentar la gestió integrada de la càrrega única a la que estan subjectes els terrenys que l'integren consistent en suportar econòmicament, mitjançant reparcel·lació econòmica, el cost d'adquisició per expropiació (actuacions aïllades) dels sòls externs a aquest àmbit destinats a Serveis Tècnics prop de Mas Carbó, i sistemes d'espais lliures públics de l'Horta d'en Martinell i de Mas Maymó.

El repartiment de les despeses resultants de la càrrega expressada es farà efectiu mitjançant reparcel·lació econòmica en funció dels paràmetres degudament i justificadament ponderats pel projecte que es formuli, d'edificabilitat, densitat, superfícies de verd privat protegit sense aprofitament, i grau d'adquisició o materialització de l'aprofitament urbanístic per referència al POUM qui va imposar la present càrrega a aquests terrenys.

La càrrega i la seva gestió descrites en els paràgrafs anteriors serà suportada per aquest Polígon i també conjuntament amb el Polígon d'Actuació núm. 2.

Sistema de Gestió: Reparcel·lació modalitat Cooperació

Article 15.- Àrea de l'Atalaia

Es modifica el redactat de l'article 48 de la normativa del POUM regulador de l' "Àrea de l'Atalaia (clau 5.b.1)", en el sentit següent:

Primer.- Se suprimeix el segon paràgraf de l'article 48, substituint-lo pel nou redactat següent:

"Els terrenys inclosos dins l'Àrea de l'Atalaia estaran subjectes al compliment dels deures següents:



- a) *Costejar les despeses d'execució d'un tram de corriol de tres metres d'amplada previst en la part nord de l'Àrea. La urbanització d'aquest corriol haurà de garantir l'accés rodat a les finques que en fan la cessió gratuïta.*
- b) *Costejar, junt amb el Polígon d'Actuació núm. 2, les despeses d'adquisició de sistemes i sòls públics prevista en l'article 31.6 i a aquests efectes s'integren en el Polígon d'Actuació núm. 5 junt amb les Àrees de Sobrevila i Carretera."*

Segon.- Es modifica la superfície quedant fixada en: 145.315,26 m2.

Tercer.- Es modifica la regulació dels "Usos", substituint l'actual redactat pel següent:

"Usos: segons l'establert en l'article 20."

Quart.- S'afegeix un últim paràgraf, al final del text actual, amb el redactat següent:

"Als efectes del paràgraf anterior, la localització de la zona boscosa grafiada en el POUM s'entén indicativa a partir del grau de precisió cartogràfica disponible en el moment de formular el POUM. En aquest sentit, el Pla de Millora Urbana anirà acompanyat i recolzat per un estudi amb major grau de precisió que avaluarà els condicionants ambientals i paisatgístics d'aquest entorn amb l'objectiu de definir de forma més rigorosa la delimitació de la zona verda privada del seu àmbit, que permetrà, a partir d'aquest coneixement, garantir que aquest espai natural assoleixi estadis de maduresa que permetin acollir ecosistemes més complexes (introduint espècies naturals autòctones més adequades per a aquest terreny que ha deixat de ser un espai per al cultiu de vinya i oliverar), alhora que permeti localitzar els nous habitatges sota criteris d'integració paisatgística i correcta convivència amb la resta d'edificacions del seu entorn.

En qualsevol cas, el potencial ajust de localització de la zona verda privada per al que esdevé habilitat el PMU haurà de mantenir sempre les superfícies quantitativament normativitzades pel POUM (tant la boscosa com la superfície lliure computable a efectes de càlcul d'edificabilitat).

Finalment, i d'acord amb la densitat de dos habitatges prevista en les parcel·les incloses en l'àmbit del PMU, les parcel·les actuals seran susceptibles de divisió per tal d'acollir i viabilitzar aquest paràmetre en parcel·les independents per a cadascun dels habitatges .

Aiximateix, atès que a l'extrem sud de l'Àrea de l'Atalaia es localitza el jaciment arqueològic de La Atalaia, tant el PMU com qualsevol projecte urbanístic que s'hi puguin desenvolupar i que siguin coincidents amb el polígon arqueològic definit a l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic, hauran de contemplar un estudi arqueològic previ amb l'objecte d'avaluar l'existència de restes en el subsòl, la seva entitat i la viabilitat de la proposta.



L'esmentat estudi haurà de ser realitzat per un arqueòleg, prèvia autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural".

Article 16.- Àrea de Sobrevila

Es modifica el redactat de l'article 49 de la normativa del POUM, regulador de l' "Àrea de Sobrevila (clau 5.b.2)", en el sentit següent:

Primer.- Se suprimeix el primer paràgraf ("Definició") de l'article 49, substituint-lo pel nou redactat següent:

"Definició:

Es tracta d'una zona situada entre la carretera GI-642 i la Riera de Santa Margarida i organitzada al llarg de l'antic Camí de Girona, que al llarg del temps s'ha anat ocupant amb masies i edificis relacionats amb explotacions agrícoles i ramaderes de caràcter tradicional. L'objectiu consisteix en compaginar les edificacions existents i les de nova construcció amb el paisatge agrícola i millorar les connexions de la zona oest del casc urbà de Rupià i de la zona de l'Atalaia i Camí de la Font.

Càrregues:

Els terrenys inclosos dins l'Àrea de Sobrevila estan subjectes al compliment dels deures següents:

- a) Costejar les despeses d'adquisició i/o cessió gratuïta per part dels terrenys beneficiaris, i urbanització de la nova vialitat inclosa dins aquesta Àrea.*
- b) Costejar, junt amb el Polígon d'Actuació núm. 2, les despeses d'adquisició de sistemes i sòls públics prevista en l'article 31.6 i a aquests efectes s'integra en el Polígon d'Actuació núm. 5 junt amb les Àrees de l'Atalaia i Carretera"*

Segon.- Es modifica la superfície quedant fixada en: 35.013 m².

Tercer.- Es modifica el paràgraf relatiu a la "parcel·lació", substituint l'actual redactat pel següent:

"Parcel·lació: la senyalada al plànol O.3.1"

Quart.- Es modifica la regulació de la "Densitat", substituint l'actual redactat pel següent:

"Densitat: Un habitatge unifamiliar a les parcel·les de nova creació. Total màxim: 9 habitatges (5 existents i 4 de nova creació)".

Cinquè.- Es modifica la regulació dels "Usos", substituint l'actual redactat pel següent:

"Usos: segons l'establert en l'article 20".



Article 17.- Àrea de La Carretera

Es modifica el redactat de l'article 50 de la normativa del POUM, regulador de la "Zona de la Carretera (clau 5.b.3)", en el sentit següent:

Primer.- Es modifica l'enunciat de l'article substituint el terme "Zona de La Carretera" pel terme "Àrea de La Carretera" en consonància amb l'article 39 de la normativa.

Segon.- Se suprimeix el segon paràgraf de l'article 50, substituint-lo pel nou redactat següent:

"Càrregues:

Els terrenys inclosos dins l'Àrea de La Carretera estan subjectes al compliment dels deures següents:

- a) *Costejar les despeses d'adquisició i/o cessió gratuïta per part dels terrenys beneficiaris, i urbanització de la vialitat inclosa dins aquesta Àrea i de la perllongació del vial en el seu tram exterior al sud de l'Àrea.*
- b) *Costejar, junt amb el Polígon d'Actuació núm. 2, les despeses d'adquisició de sistemes i sòls públics prevista en l'article 31.6 i a aquests efectes s'integra en el Polígon d'Actuació núm. 5 junt amb les Àrees de l'Atalaia i de Sobrevila".*

Tercer.- Es modifica la regulació dels "Usos", substituint l'actual redactat pel següent:

"Usos: segons l'establert en l'article 20".

Quart.- S'anul·la l'últim paràgraf de l'article relatiu a les "cessions".



3.2.- FITXES NORMATIVES DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA AÏLLADA

Als efectes d'un recull integral sistematitzat de totes les actuacions de gestió urbanística resultants de la present Modificació, s'inclouen les fitxes normatives següents, tant de Polígons d'Actuació Urbanística com d'Actuacions Urbanístiques Aïllades :

Fitxes:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PA1.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1

PA2.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2

PA3.- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3

PA4.- Polígon d'Actuació Urbanística "Horta del Sastre" núm. 4

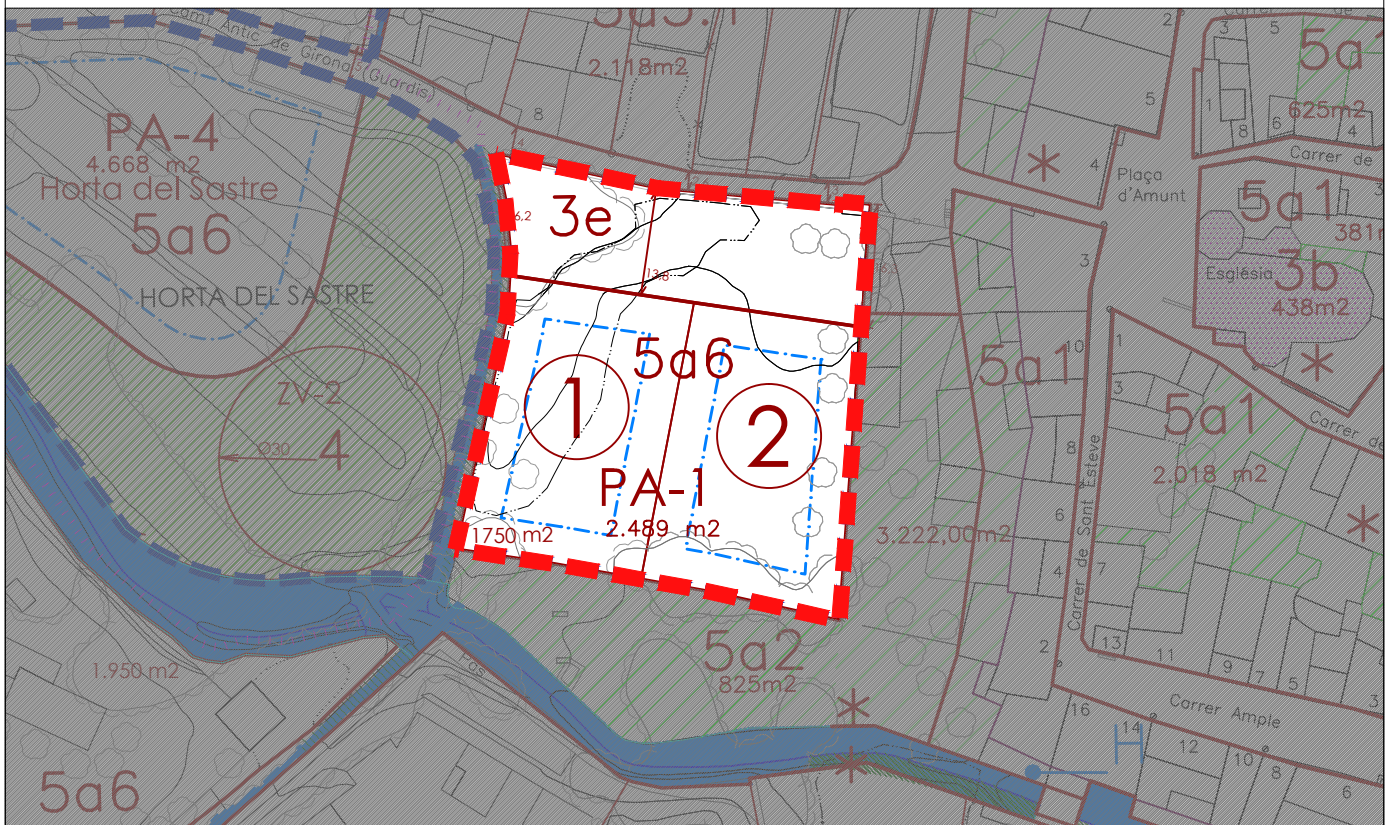
PA5.- Polígon d'Actuació Urbanística "Atalaia, Sobrevila i la Carretera" núm. 5

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES AÏLLEDES

AA1.- Habitatge assequible

PA 1

Esc.: 1/1.000 0 10 20 30 40 50 m.



1.- Objectiu

PAU provinent del POUM 2007. Objectiu: reducció d'aprofitament (densitat i edificabilitat) per creació de nova zona d'habitatge assequible, increment de cessions, conservació d'elements constructius històrics, i simplificació de la seva ordenació i gestió.

2.- Paràmetres d'ordenació i ús

Superfície polígon	2.489,00 m ²	100,00 %	Densitat màxima	2 habitatges renda lliure
Sistemes:	724,07 m ²	29,09 %	Sostre màxim	600,00 m ² sostre
Aparcament públic	724,07 m ²	29,09 %	Índex densitat bruta	8 hab./Ha.
Zones:	1.764,93 m ²	70,91 %	Índex edificabilitat bruta	0,24 m ² sostre/m ² sòl
Edificació aïllada (clau 5.a.6)	1.764,93 m ²	70,91 %		

3.- Gestió, condicions i obligacions

Obligacions de cessió no està subjecte a cap altra cessió ultra les esmenades per sistemes en el quadre anterior.

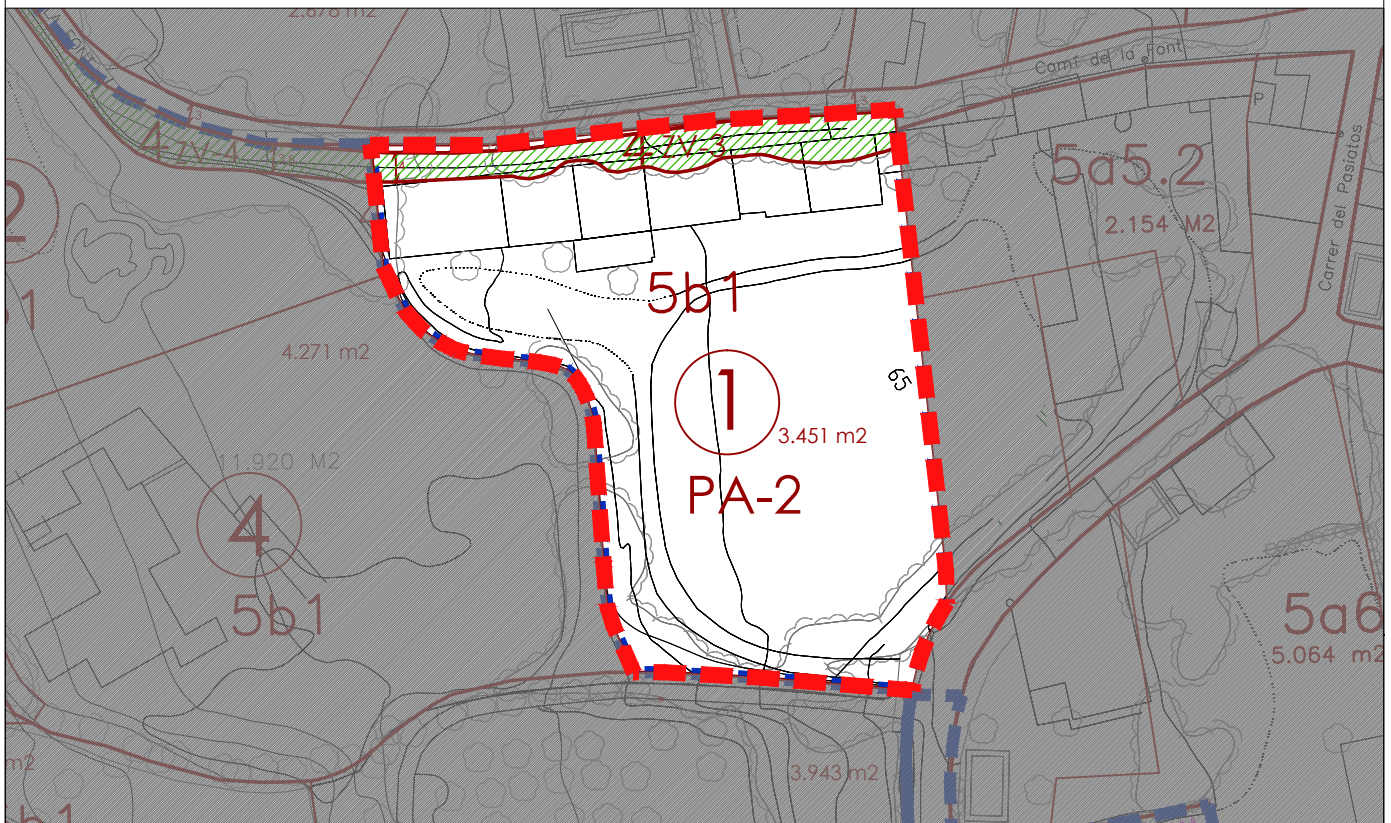
Gestió Ja ha donat compliment a totes les càrregues de cessions les quals adquiriran efectes amb l'aprovació definitiva de la present disposició, restant únicament pendent de compliment el deure d'urbanitzar l'aparcament públic ja cedit així com el vial al que afronta, amb la portada de serveis necessaris fins les parcel·les del polígon des de llur connexió amb les xarxes existents .

En la urbanització de l'aparcament caldrà respectar el mur de pedra de tancament existent excepte per practicar-ne els accessos, i es conservarà el pou i el safareig situats en ell.

Sistema de gestió reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

PA 2

Esc.: 1/1.000 0 10 20 30 40 50 m.



1.- Objectiu

PAU provinent del POUM 2007. Objectius: reducció d'aprofitament (densitat i edificabilitat) per creació de nova zona d'habitatge assequible, conservació d'elements naturals d'alt valor paisatgístic, i simplificació de la seva ordenació i gestió.

2.- Paràmetres d'ordenació i ús

Superfície polígon	4.000,67 m ²	100,00 %	Densitat màxima	1 habitatge renda lliure
Sistemes:	549,05 m ²	13,72 %	Sostre màxim	356,13 m ² sostre
Vialitat pública	113,66 m ²	2,84 %	Índex densitat bruta	2,5 hab./Ha.
Espai lliure	435,39 m ²	10,88 %	Índex edificabilitat bruta	0,09 m ² sostre/m ² sòl
Zones:	3.451,62 m ²	86,28 %		
Edificació aïllada (clau 5.b.1)	3.451,62 m ²	86,28 %		

3.- Gestió, condicions i obligacions

Obligacions de cessió *no està subjecte a cap altra cessió ultra les esmenades per sistemes en el quadre anterior.*

Gestió *Ja ha donat compliment a totes les càrregues de cessions que li són pròpies les quals adquiriran efectes amb l'aprovació definitiva de la present disposició i no està subjecte a obres d'urbanització pròpies, mantenint-se la delimitació del present polígon als sols efectes de constatar-ne l'efectivitat de les cessions esmentades.*

Una vegada efectiu el compliment de les càrregues pròpies expressades en l'apartat anterior, els terrenys inclosos en el polígon resten subjectes únicament al règim general de la Zona 5.b.1 de l'Atalaia, incloses llurs càrregues de suportar econòmicament l'adquisició per expropiació de sistemes externs, juntament amb les Zones 5.b.2 de Sobrevila i 5.b.3 de La Carretera, a quins efectes aquestes Zones constitueixen a la seva vegada el Polígon d'Actuació núm. 5 amb el qual se suma aquest PA2 als efectes de repartiment.

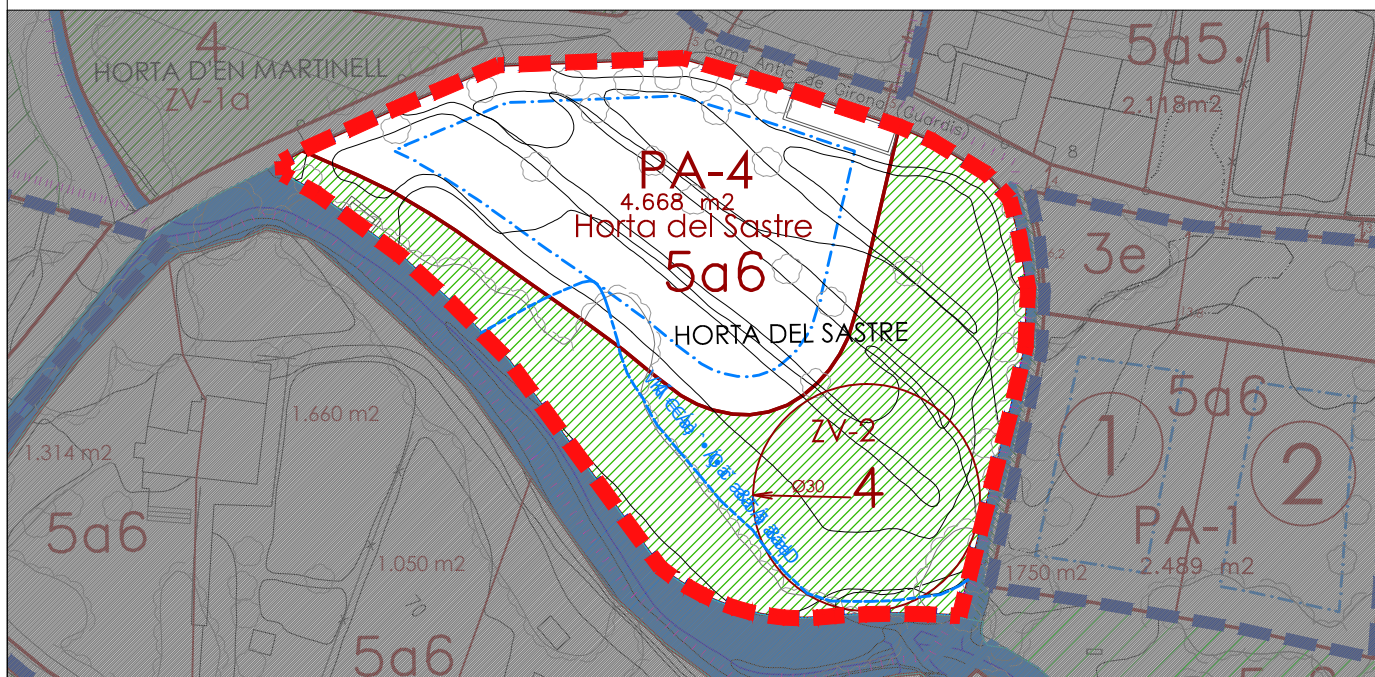
Sistema de gestió

reparcel·lació, modalitat cooperació

PA 4 "Horta del Sastre"

Esc.: 1/1.000

0 10 20 30 40 50 m.



1.- Objectiu

Obtenció de cessió del 53 % de la superfície del seu àmbit per a espai lliure d'alt valor paisatgístic i conservació/protecció d'elements constructius històrics

2.- Paràmetres d'ordenació i ús

Superfície polígon	4.668,67 m ²	100,00 %	Densitat màxima	2 habitatges renda lliure
Sistemes:	2.474,40 m ²	53,00 %	Sostre màxim	450,00 m ² sostre
Espais lliures	2.474,40 m ²	53,00 %	Índex densitat bruta	4,28 hab./Ha.
Zones:	2.194,27 m ²	47,00 %	Índex edificabilitat bruta	0,096 m ² sostre/m ² sòl
Edificació aïllada (clau 5.a.6)	2.194,27 m ²	47,00 %		

3.- Gestió, condicions i obligacions

Obligacions

Subjecte a la cessió del 10 % d'aprofitament urbanístic i a la reserva del 20% del sostre edificable per a habitatge protegit.

Càrregues d'urbanització

Té el deure de costejar les despeses d'urbanització de la vialitat que afronta el seu àmbit, amb la portada dels serveis necessaris fins les parcel·les resultants des de llur connexió amb les xarxes existents; mentre que estarà exempt de les despeses d'urbanització de l'espai lliure públic objecte de cessió gratuïta.

Altres càrregues

Caldrà mantenir la totalitat dels murs antics de tancament de la finca original, tan si es situen en espai de domini públic com en parcel·la edificable privada. S'hi permetran les obertures mínimes per al correcte ús de les parcel·les, mitjançant una actuació acurada amb el valor del tancament.

Sistema de gestió

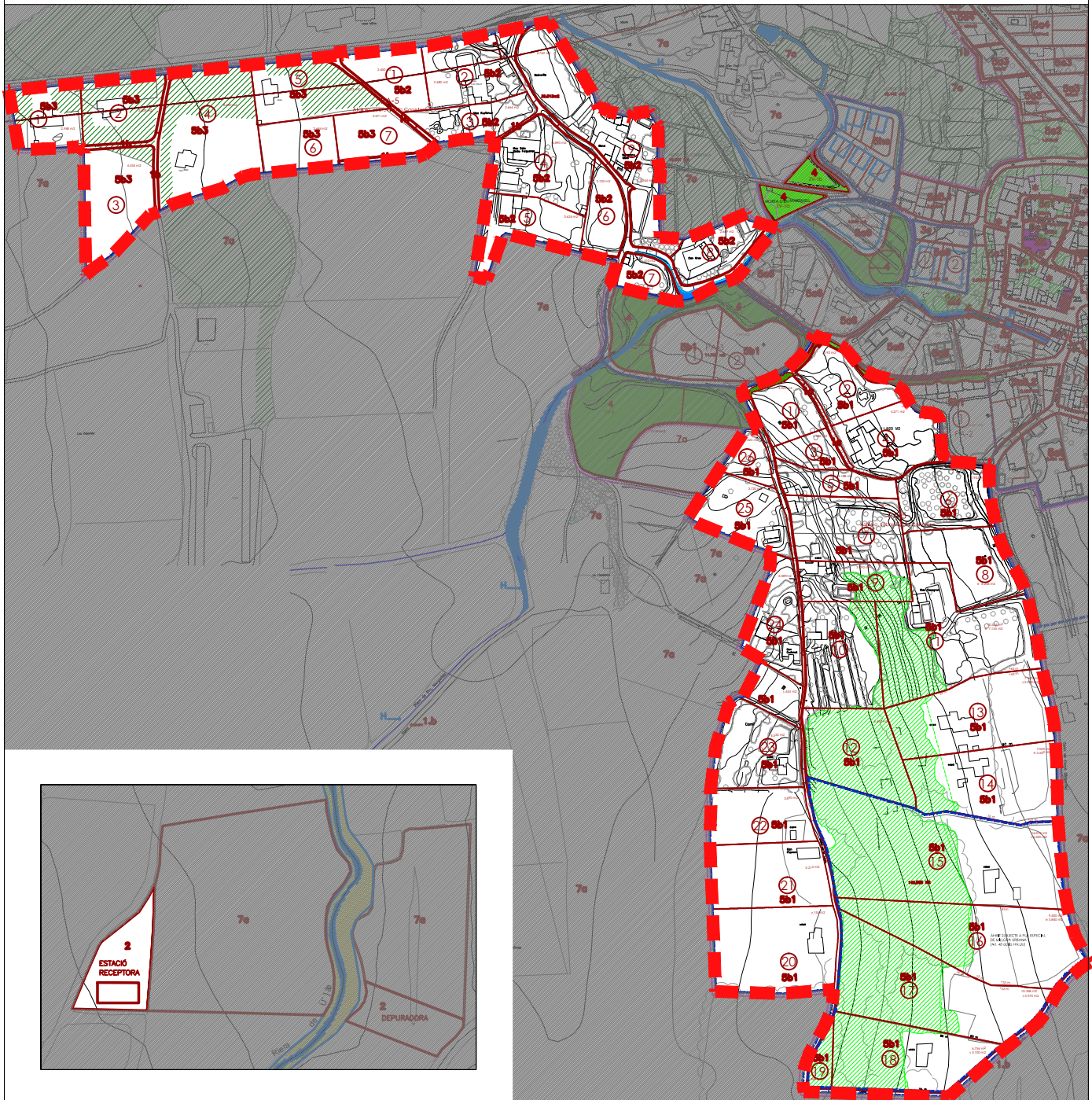
reparcel·lació, modalitat cooperació

Condicions de gestió

Atesa la inviabilitat de materialitzar físicament dins l'àmbit del polígon la cessió gratuïta en terrenys autònoms del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, ni la destinació individualitzada del percentatge d'habitatge protegit que li correspon, el compliment d'aquests deures urbanístics serà fet efectiu mitjançant la seva substitució per l'equivalent del seu valor econòmic, per a ser destinat al patrimoni municipal de sòl."

PA 5 "Atalaia, Sobrevila i la Carretera"

Esc.: 1/5.000 0 50 100 150 200 250 m.



1.- Objectiu

Àrea de repartiment de càrregues urbanístiques provinent del POUM 2007. Es formalitza la delimitació d'un Polígon d'Actuació que integra les Àrees de l'Atalaia, Sobrevila i La Carretera, als efectes de sistematitzar i instrumentar adequadament la gestió integrada de la càrrega que el POUM 2007 ja imposava a aquests terrenys.

PA 5

2.- Paràmetres d'ordenació i ús

Superfície polígon	210.667,26 m2	Aprofitament	en la seva totalitat regulat per la normativa específica respectiva de la Zona de l'Atalaia Clau 5.b.1; Zona de Sobrevila Clau 5.b.2; i Zona de la Carretera Clau 5.b.3.
Àrea de l'Atalaia:	145.315,26 m2		
Àrea de Sobrevila:	35.013,00 m2		
Àrea de la Carretera:	30.339,00 m2		
Densitat	45 hab. unif. aïllats renda lliure	Índex densitat bruta	2 hab./Ha.
Àrea de l'Atalaia:	29 habitatges	Edificabilitat	No resulta fiable l'establiment de l'edificabilitat total en termes absoluts ni correlativament el seu Índex d'Edificabilitat Bruta en termes relatius atès que el POUM regula l'edificabilitat neta segons tamany de cada parcel·la : "Parcel·les inferiors a 1.500 m2 = 0,12 m2 sostre/m2 sòl; Parcel·les entre 1.500 i 2.500 m2 = 180 m2 sostre fix + 0,10 m2 sostre/m2 sòl de l'excés de 1.500 m2 de superfície; i Parcel·les superiors a 2.500 m2 = 280 m2 sostre fix + 0,08 m2 sostre/m2 sòl de l'excés de 2.500 m2 de superfície; amb un topall màxim absolut de 600 m2 sostre per parcel·la."
Àrea de Sobrevila:	9 habitatges		
Àrea de la Carretera:	7 habitatges		

3.- Gestió, condicions i obligacions

Gestió i càrregues

El present polígon es delimita als sols i únics efectes de sistematitzar i instrumentar la gestió integrada de la càrrega única a la que estan subjectes els terrenys que l'integren consistent en suportar econòmicament, mitjançant reparcel·lació econòmica, el cost d'adquisició per expropiació (actuacions aïllades) dels sòls externs a aquest àmbit destinats a Serveis Tècnics prop de Mas Carbó (7.011,91 m2 en sòl no urbanitzable), i sistemes d'espais lliures públics de l'Horta d'en Martinell (995 m2 en sòl urbà) i de Mas Maymó (755 m2 en sòl urbà)segons es grafien en el plànol separata de la prese nt fitxa.

El repartiment de les despeses resultants de la càrrega expressada es farà efectiu mitjançant reparcel·lació econòmica en funció dels paràmetres degudament i justificadament ponderats pel projecte que es formuli, d'edificabilitat, densitat, superfícies de verd privat protegit sense aprofitament, i grau d'adquisició o materialització de l'aprofitament urbanístic per referència al POUM qui va imposar la present càrrega a aquests terrenys.

La càrrega i la seva gestió descrites en els paràgrafs anteriors serà suportada per aquest Polígon i també conjuntament amb el Polígon d'Actuació núm. 2.

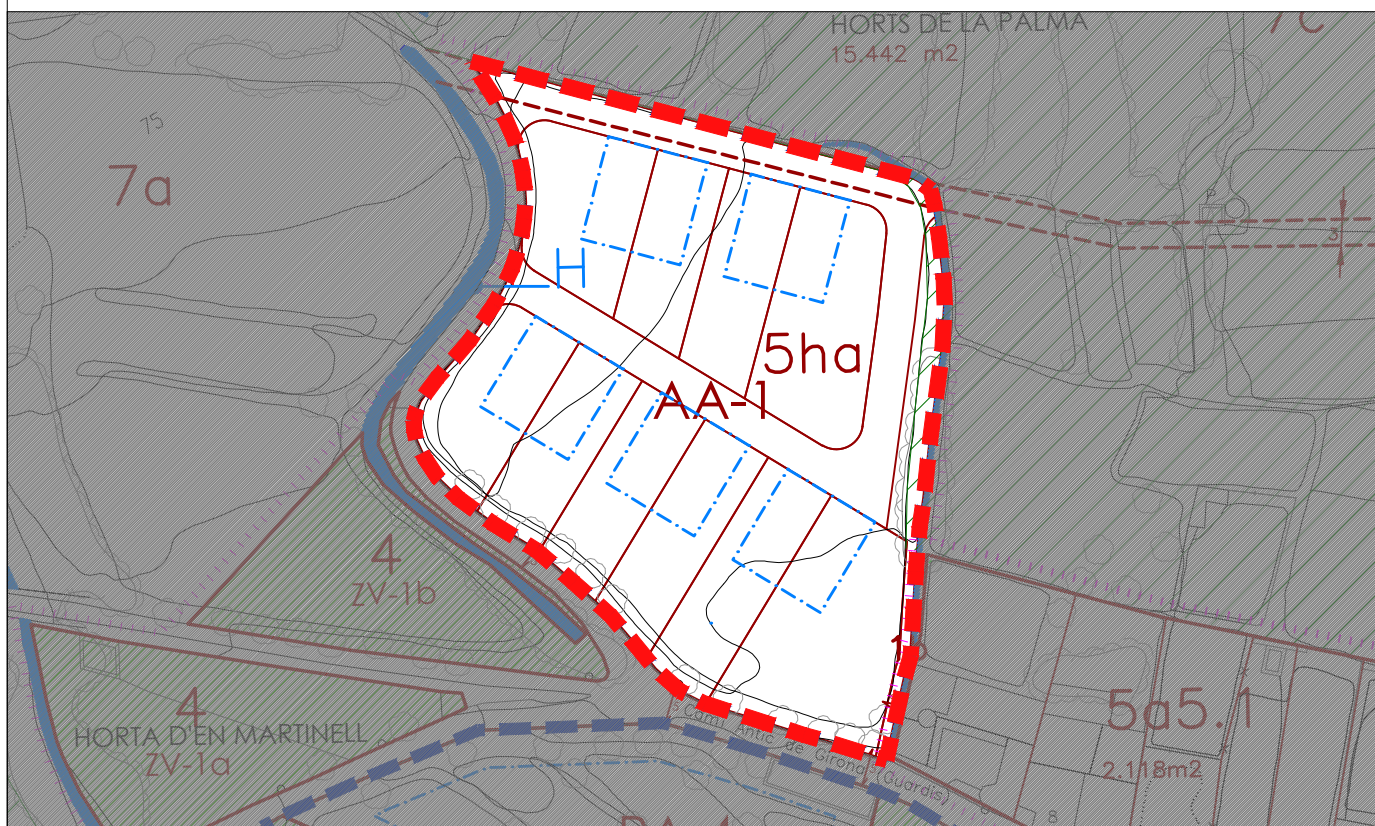
Sistema de gestió *reparcel·lació, modalitat cooperació*

No està subjecte a cap altra cessió ni càrrega ultra les esmentades expressament en els paràgrafs anteriors d'aquesta fitxa.

AA 1 "Habitatge assequible"

Actuació urbanística aïllada núm. 1

Esc.: 1/1.000 0 10 20 30 40 50 m.



1.- Objectiu

Zona de nova creació amb el seu aprofitament provinent de renunciècies voluntàries d'aprofitament (densitat i edificabilitat) dels Polígons d'Actuació PA1, PA2 i PA3 i de cessions voluntàries d'espais lliures addicionals del PA3, per a ser adquirida per l'Ajuntament per a ser destinada a la venda de sòl per a habitatge assequible sota la tipologia d'habitatges unifamiliars aparellats, seguint la seqüència indicada al plànol.

2.- Paràmetres d'ordenació i ús

Superfície total actuació 4.261,22 m²

Sistema viari 211,25 m²

Edific. aparellada (clau 5ha) 4.049,97 m²

Densitat màxima 10 habitatges renda lliure

Sostre màxim 1.800 m² sostre
(180 m² sostre cada hab.)

Índex densitat i edificabilitat brutes

No procedeix l'establiment d'aquests índexs atès que la zona no constitueix un àmbit poligonal i el seu àmbit virtual hauria d'incloure també l'increment de 2.586,38 m² d'espais lliures addicionals cedits voluntàriament al sud del PA3 per a fer-la possible. En el seu cas resultaria una densitat bruta de 14,6 hab/Ha i una edificabilitat bruta de 0,26 m² sostre/m² sòl

3.- Gestió

Sistema de gestió

Actuació aïllada en sòl urbà subjecta a expropiació

Condicions de gestió

Serà destinada a la venda en lots per a consumidor final a preu assequible mitjançant fórmules que en garanteixin la seva construcció sense dilacions i per a primera residència i en limitin la lliure transmissibilitat per part de l'adquirent, que n'haurà de ser consumidor final i autopromotor de l'edificació, impeding-ne el seu tràfic immobiliari especulatiu.

4.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

S'estima que no hi ha variacions significatives a destacar en la sostenibilitat econòmica del POUM que es derivin de la present modificació, i en el cas de ser-hi resulten favorables d'acord amb les següents observacions.

Pel que fa a ingressos o despeses fixes per l'Ajuntament derivats de la modificació no s'observen variacions significatives, més enllà de les despeses de manteniment de 2.107,07 m2 més d'espais lliures respecte del POUM vigent, però que en atenció a l'interès general d'aquests sistemes i tenint en compte les seves característiques rurals a Rupià resulta una despesa no significativa i viable, que, si es vol pormenoritzar, quedaria coberta amb l'increment d'ingressos recurrents per l'IBI dels cinc habitatges més que permet aquesta modificació.

Pel que fa a despeses de gestió derivades de la modificació, la única despesa observable en qualsevol cas milloraria i seria la tensió de tresoreria per gestionar les expropiacions (únicament diem la tensió de tresoreria atès que totes les expropiacions venen finançades en el seu cost d'adquisició: els espais lliures i serveis tècnics suportats per reparcel·lació econòmica a càrrec de les Zones de l'Atalaia, Sobrevila i Carretera i PA2; i la zona d'habitatge assequible finançada amb el producte de la seva venda).

Observem, doncs, que milloraria aquesta única despesa a considerar de la tensió de tresoreria atès que amb el POUM vigent cal expropiar 41.075,92 m2 (11.874,00 m2 d'espais lliures i 29.201,92 m2 de serveis tècnics), mentre que amb la modificació proposada la superfície a expropiar es redueix a 13.023,16 m2 (1.750,00 m2 d'espais lliures, 7.011,91 m2 de serveis tècnics i 4.261,22 m2 per habitatge assequible).

SEPARATA

4.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ EN LA MESURA QUE COMPORTA UN INCREMENT DE SOSTRE EDIFICABLE I DE LA DENSITAT DE L'US RESIDENCIAL (art. 99.1.c. LU)

4.2.1.- BALANÇ D'APROFITAMENT

La present Modificació comporta un **increment** global de sostre edificable de **1.154,47 m2 sostre** per a ús residencial i de **densitat** de l'ús residencial en **5 habitatges** resultant de la següent síntesi d'operacions :

C) DENSITAT

- Els Polígons d'Actuació en sòl urbà renunciem a 7 habitatges
- Es crea el nou Polígon Horta del Sastre per obtenir 53 % de cessió per nou espai lliure de qualitat : 2 habitatges
- Nova zona per habitatge assequible: 10 habitatges

Balanç: increment de 5 habitatges per a habitatge assequible

D) SOSTRE

- Els Polígons d'Actuació en sòl urbà renunciem a 1.092,53 m2 st.
- Nou Polígon Horta del Sastre : 450 m2 st.
- Nova zona per habitatge assequible: 1.800 m2 st.

Balanç: increment de 1.157,47 m2 st. per a habitatge assequible.

4.2.2.- METODOLOGIA

4.2.2.1.- En aquest sentit, atesa la diversa procedència i destinació de les fonts en alta i baixa d'aprofitament que nodreixen aquest balanç, cal formular l'avaluació econòmica de la rendibilitat separatament en cadascuna d'elles.

4.2.2.2.- Pel que fa a les valoracions econòmiques, s'han adoptat els mòduls següents a setembre 2013:



a).- essent el valor mitjà a la província de Girona per a solars edificables per a habitatges unifamiliars aïllats de 120€/m², el coneixement del mercat immobiliari de Rupià ens permet concretar en ponderacions per dimensions de parcel·la i alhora constatar la problemàtica que advertíem en el capital de "necessitat d'habitatge assequible" relativa a un nivell considerablement més alt del preu en venda de sòl respecte de la mitjana.

Així, el valor en venda a Rupià de solars edificables per a habitatges unifamiliar aïllats respondria a la següent escala que adoptem com a base de càlcul:

Parcel·la de fins 400 m² : 225€/m² = 90.000 €

(excés de superfície fins 800 m² : 90 €/m²)

Parcel·la de 800 m² : 160€/m² = 128.000€

(excés de superfície fins 1.500 m² : 20% del preu unitari = 32€/m²)

(excés de superfície fins 4.000 m² : 5% del preu unitari = 8€/m²)

Es compren l'escalat anterior atès que el valor bàsic del sòl es correspon a l'aprofitament de densitat, és a dir, la possibilitat d'edificar un habitatge, mentre que l'excés de superfície a partir de la superfície mínima, si bé afegeix edificabilitat, aquest increment no resulta directament proporcional en valor i va esdevenint gradualment residual per a ús de jardí.

Pel que fa a habitatges aparellats no s'alteren els preus adoptats atès que el minusvalor teòric que comportaria aquesta tipologia respecte de l'aïllat esdevé compensat al trobar-se en tipologies de parcel·les iguals o inferiors a 400 m² en les que, atès el que acabem d'exposar, llur valor unitari seria superior.

b).- Pel que fa al valor d'expropiació que haurem de manejar en diversos casos, aquest, tot i localitzar-se en sòl classificat pel POUM com a urbà, es veurà subjecte a les regles de valoració del Text Refós de la Llei de sòl (R-D-Leg. 2/2008 de 20 de juny) i el seu Reglament (R-D 1492/2011 de 24 d'octubre), resultant ésser catalogat com a "sòl rural" a efectes expropiatoris, ateses les seves característiques, per la qual cosa, tot i la seva situació urbana que provoca la ponderació de coeficient 2, hem d'adoptar un valor de 10€/m².

Més encara ocorre en la valoració de sòl quan ja és directament sòl no urbanitzable.

c).- Apart dels valors del sòl esmentats, no entrem a valorar el sostre edificable de forma específica atès que sempre segueix sensiblement paral·lel a l'increment o decrement de densitat i superfície de sòl que hem adoptat com a valor, i quan no és així encara produiria un resultat més desfavorable (en interès de la transparència de la present avaluació econòmica).

d).- Tampoc hem adoptat valors d'obres d'urbanització en els casos en que es donarien tant en l'escenari d'Ordenació Vigent com de Nova Ordenació, en atenció a simplificar l'avaluació i atès que no alterarien el resultat.

4.2.3.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

4.2.3.1.- Polígon d'Actuació 1

a) Ordenació Vigent

- 1.891'64 m2 sòl net per a 6 habitatges amb 1.120'05 m2/sostre total
- Subjecte a 10% de cessió aprofitament.

Valoració :

$1.891'64 \text{ m}^2 / 6 = 315'27 \text{ m}^2 \text{ sòl per parcel·la}$
 $(315'27 \text{ m}^2 \times 225 \text{ € / m}^2) \times 6 = 425.614'50 \text{ €}$
 $425.614'50 \text{ €} - 10\% \text{ aprofitament cessió} = 383.053'05 \text{ €}$

b).- Nova Ordenació

- 1.765 m2 sòl net per a 2 habitatges amb 600 m2/sostre total.

Valoració :

$1.765 \text{ m}^2 / 2 = 882'50 \text{ m}^2 \text{ sòl per parcel·la}$
 $[(800 \text{ m}^2 \times 160 \text{ € / m}^2) + (82'50 \text{ m}^2 \times 32 \text{ € / m}^2)] \times 2 = 261.280'00 \text{ €}$

c).- Rendibilitat de la modificació :

$261.280'00 \text{ €} - 383.053'05 \text{ €} = - 121.773'05 \text{ €}$

* Signat Conveni de mutu acord amb propietari, en el que ha cedit més superfície que el 24% exigint en el POUM.

4.2.3.2.- Polígon d'Actuació 2

a).- Ordenació Vigent

- 3.378'76 m2 sòl net per a 4 habitatges amb 844'69 m2/ sostre total.
- Subjecte a 10 % de cessió aprofitament (inclòs en el 20 % següent)
- Subjecte a 20 % hpo



Valoració:

$3.378'76 \text{ m}^2 / 4 = 844'69 \text{ m}^2$ sòl per parcel·la

$[(800 \text{ m}^2 \times 160 \text{ € / m}^2) + (44'69 \text{ m}^2 \times 32 \text{ € / m}^2)] \times 4 = 517.720'32 \text{ €}$

$517.720'32 \text{ €} - 20\% \text{ hpo (inclou el 10\% aprofitament cessió)} = 414.176'26 \text{ €}$

b).- Nova Ordenació

- $3.451,62 \text{ m}^2$ sòl net per a 1 habitatge amb $356,13 \text{ m}^2$ / sostre total

Valoració:

$[(800 \text{ m}^2 \times 160 \text{ € / m}^2) + (700 \text{ m}^2 \times 32 \text{ € / m}^2) + (1.951,62 \text{ m}^2 \times 8 \text{ € / m}^2)] \times 1 = 166.012,96 \text{ €}$

c).- Rendibilitat de la modificació

$166.012,96 \text{ €} - 414.176'26 \text{ €} = - 248.163,30 \text{ €}$

* Signat Conveni de mutu acord amb propietari.

4.2.3.3.- Polígon d'Actuació 3

a).- Ordenació Vigent

- $6.910,00 \text{ m}^2$ sòl net per a 2 habitatges amb $712'80 \text{ m}^2$ / sostre total
- Subjecte a 10 % de cessió aprofitament (inclòs en el 20 % següent)
- Subjecte a 20 % hpo
- Expropiació de 11.874 m^2 per espai lliure públic colindant exterior al polígon, del mateix propietari.
- Càrregues: suportar junt amb els propietaris de les àrees d'Atalaia, Sobrevila i Carretera els costos d'expropiació de sistemes externs al propi polígon, estimats en 9.000 €

Valoració:

$6.910'00 \text{ m}^2 / 2 = 3.455'00 \text{ m}^2$ sòl per parcel·la

$[(800 \text{ m}^2 \times 160 \text{ € / m}^2) + (700 \text{ m}^2 \times 32 \text{ € / m}^2) + (1.955'00 \text{ m}^2 \times 8 \text{ € / m}^2)] \times 2 = 332.080'00 \text{ €}$

$332.080'00 \text{ €} - 20\% \text{ hpo (inclou 10\% aprofitament cessió)} = 265.664'00 \text{ €}$

Expropiació $11.874 \text{ m}^2 \times 10 \text{ € / m}^2 = 118.740 \text{ €}$

Total : $265.664 \text{ €} + 118.740 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 375.404'00 \text{ €}$

b).- Nova Ordenació

- $5.860,91 \text{ m}^2$ sòl net per a 2 habitatges amb $628'88 \text{ m}^2$ / sostre total (ha cedit gratuïtament els $8.930,09 \text{ m}^2$ d'espai lliure a expropiar)

Valoració:

5.860,91 m² / 2 = 2.930,45 m² sòl per parcel·la

$[(800 \text{ m}^2 \times 160 \text{ €/m}^2) + (700 \text{ m}^2 \times 32 \text{ €/m}^2) + (1.430,45 \text{ m}^2 \times 8 \text{ €/m}^2)] \times 2 = 323.687,20 \text{ €}$

c).- Rendibilitat de la modificació

323.687,20 € - 375.404'00 € = - 51.716'80 €

*Signat conveni de mutu acord amb propietari.

4.2.3.4.- Polígon d'Actuació 4 Horta del Sostre

a).- Ordenació Vigent

Sòl : 4.668'67 m² no urbanitzable

Vol : Mur antic de pedra de tancament de 2 m alt per 166 m llarg + bassa antiga de reg a tocar de camí (60 m²) + bassa antiga de rec a tocar riera (12 m²).

Valoració:

Sòl : 4.668'67 m² x 10 €/m² = 46.686'70 €

Vol : 80.000 €

Total : 126.686'70

b).- Nova Ordenació

2.194'27 m² sòl net per a 2 habitatges amb 450 m² / sostre total

- Subjecte a 20 % hpo (inclou 10% aprofitament cessió)

Valoració:

2.194'27 m² / 2 = 1.097'14 m² sòl per parcel·la

$[(800 \text{ m}^2 \times 160 \text{ €/m}^2) + (297'14 \text{ m}^2 \times 32 \text{ €/m}^2)] \times 2 = 275.016'96 \text{ €}$

275.016'96 € - 20% hpo (inclou 10% aprofitament cessió) = 220.013'57 €

220.013'57 € - despeses urbanització 60.000'00 € = 160.013'57 €

c).- Rendibilitat de la modificació

160.013'57 € - 126.686'70 € = 33.326'87 €

* Es crea aquest nou polígon per aconseguir la cessió gratuïta del 53 % de la finca 2.474'40 m² per a espai lliure de gran centralitat i alt valor paisatgístic i tradicional.

* En la Modificació entre Polígons d'Actuació, l'increment de sostre i densitat d'aquest polígon de nova creació es nodreix amb escreix de les renunciés correlatives dels tres polígons precedents avaluats.



4.2.3.5.- Zona Habitatge assequible

a).- Ordenació Vigent

- 4.261'22 m2 de sòl no urbanitzable

Valoració:

4.261'22 m2 x 10 € / m2 = 42.612'20 €

b).- Nova Ordenació

- 4.261'22 m2 de sòl urbà afectats d'expropiació per a ser destinats a habitatges assequibles (211'25 m2 viabilitat + 4049,97 m2 sòl edificable), per a 10 habitatges i 1.800'00 m2 sostre total.

Valoració:

Expropiació sòl rural : 4.261'22 m2 x 10 € / m2 = 42.612'20€

c).- Rendibilitat de la modificació

42.612'20€ - 42.612'20€ = 0'00 € (propietari)

Per a l'Ajuntament tampoc existeix rendibilitat econòmica atès que el producte de la venda dels solar resultants, una vegada detret el cost d'expropiació i el cost d'urbanització, en la mesura que resti sobrant serà destinat a finalitats d'interès municipal de les previstes per la LU per al patrimoni municipal del sòl.

4.2.4.- IDENTIFICACIÓ DE PROPIETARIS (art. 99.1.a LU)

D'acord amb l'art. 99.1.a LU, la identificació de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals durant els cinc anys anteriors sobre les finques afectades per les modificacions d'aprofitament avaluades anteriorment són els següents, constant llur respectiva acreditació mitjançant documentació emesa pel Registre de la Propietat en l'Annex 7.2 :

Polígon d'Actuació 1

Obres i Construccions Joan Fusté SL (CIF B17351081) : propietari des de 10 de setembre de 2008 per títol de compravenda.

Perez & Salom & Serraclara SL: propietari anterior des de 27 d'abril de 2007 per títol de compravenda.

Sra. Celia Català Palomo: propietari anterior des de 20 de març de 1978 per títol d'herència.

Polígon d'Actuació 2

Sr. Jordi Ribot Baulida (NIF 77.997.511-A), nu propietari per títol d'herència; i Sr Vicente Ribot Baulida, usdefruit vitalici per títol de llegat, ambdós desde 30 de gener de 1988.

Polígon d'Actuació 3

Sr. Juan Pagès Garriga (NIF 40.261.291-K) i Sra. Manuela Gomez Rodriguez (NIF 77.997.118-R) : propietaris per meitats indivises i amb pacte de sobrevivència des de 10 d'agost de 2012 per títol de compravenda.

Sr. Jose Magrans Garcia (NIF 37.424.400 -L) : propietari anterior des de 22 de maig de 1970 per títol de compravenda.

Polígon d'Actuació 4 Horta de Sastre

Sra. Encarnación Ferrer Montseny (NIF 40.261.256-D) : propietària des de 30 de maig de 1995 per herència de la nua propietat, i des de 20 de maig de 2000 per consolidació de l'usdefruit.

Zona d'habitatge assequible

Sra. Joaquina Bassa Ponseti: propietària des de 20 de setembre de 1960 per títol de compravenda, i des de 10 d'abril de 1958 per títol de compravenda.



5.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Atès el que estableix l'art. 99.1.b LU, i en atenció a l'interès públic municipal que ha motivat la present Modificació tant en la millora dels espais lliures com en la consecució i posada a disposició del mercat de sòl a preu assequible per a primera residència, el planejament urbanístic que es deriva de la present Modificació s'executarà immediatament i en un termini màxim d'1 any per a l'aprovació inicial dels expedients i de 2 anys per a la seva aprovació definitiva, excepte la reparcel·lació econòmica de les Àrees de l'Atalaia, Sobrevila i La Carretera pel finançament de les expropiacions (de major complexitat) quins terminis seran de 2 anys i de 4 anys respectivament.



6.- PLÀNOLS INFORMATIUS I NORMATIUS

Plànols informatius:

1-1	Àmbit de la Modificació	e: 1/2.500
P-0	Planejament vigent	e: 1/2.000
P-1	Planejament vigent (nord)	e: 1/1.000
P-2	Planejament vigent (oest)	e: 1/1.000
P-3	Planejament vigent (est)	e: 1/1.000
P-4	Planejament vigent (sud)	e: 1/1.000

Plànols normatius:

M-0	Modificació proposada	e: 1/ 2.000
M-1	Modificació proposada (nord)	e: 1/ 1.000
M-2	Modificació proposada (oest)	e: 1/ 1.000
M-3	Modificació proposada (est)	e: 1/ 1.000
M-4	Modificació proposada (sud)	e: 1/ 1.000

7.- ANNEXES

7.1.- Convenis Urbanístics.

7.2.- Justificació de propietaris afectats.

Rupià, febrer de 2014

Xavier Montal Roura, arquitecte

Màrius Valls Plans
Secretari d'Administració Local
Llicenciat en dret

Èrik Sureda Causadias, advocat



Ajuntament de Rupia

6.- PLÀNOLS INFORMATIUS I NORMATIUS