

# PLA DE MILLORA URBANA



PMU-u

Pla de Millora Urbana d'usos  
Sant Esteve de Guialbes.

Text Refós x aprovació definitiva

Juliol 2022

**Promotor:**

**Oranego S.L**

Carretera Creu a General s/n (GIV-5142)

17468 Sant Esteve de Guialbes (Vilademuls)

**Equip redactor:**



Nuria Diaz , *arquitecte*

Xavier Canosa , *arquitecte*

**AgC<sub>a+u</sub>** PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANÍSME.

MALL, 51 17220 GIRONA –

+600436542

agranolleras@gmail.com

Amalia Granolleras Castelló, *arquitecte*

## CONTINGUT

El document de planejament derivat de **PLA DE MILLORA URBANA d'usos** al sector PMU-u al nucli de Sant Esteve de Guialbes al municipi de Vilademuls , té el següent contingut:

## ÍNDEX

<b>1. MEMÒRIA INFORMATIVA .....</b>	<b>7</b>
1.1 ANTECEDENTS .....	9
1.2 INTRODUCCIÓ.....	20
1.2.1 Encaix territorial .....	20
1.2.2 Àmbit i encaix local .....	21
1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ .....	22
1.3.1 Topografia, estat actual i usos .....	22
1.3.2 Valors ambientals i paisatgístics.....	24
1.3.3 Condicionants i riscos .....	24
1.3.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis .....	25
1.3.5 Estructura de la propietat i promoció del planejament .....	26
1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	28
1.4.1 Antecedents urbanístics.....	28
1.4.2 Normes Subsidiàries de Planejament de Vilademuls .....	28
1.4.3 Llicència d'obres. 2003 .....	29
1.4.4 POUM de Vilademuls .....	30
1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC .....	33
<b>2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....</b>	<b>35</b>
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	37
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	37
2.2.1 Justificació de la iniciativa.....	37
2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat.....	37
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS .....	38
2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ .....	39
2.4.1 Estructura general de l'ordenació .....	39
2.4.2 Classificació i qualificació del sòl .....	41
Sòls d'ús privat: Zona Residencial Temporal. St Esteve Guialbes (clau 8.b).....	42
Sistema viari (clau X).....	42
2.4.3 Tractament de l'espai públic .....	43
• Carrers.....	43
• Aparcament .....	43
2.5 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE .....	45
2.5.1 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent .....	45
2.5.2 Justificació dels paràmetres bàsics .....	46
2.5.3 Justificació dels paràmetres d'ordenació en volumetria específica.....	48

2.6	QUADRE RESUM COMPARATIU: PMU VS POUM.....	52
<b>3.</b>	<b>GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I PLA D'ETAPES.....</b>	<b>53</b>
3.1	SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	55
3.2	PLA D'ETAPES.....	55
3.3	DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT .....	56
3.4	CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC .....	57
3.4.1	Justificació de la cessió del 10% del sostre terciari .....	57
3.4.2	Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament .....	59
3.4.3	Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	60
3.5	LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.....	60
<b>4.</b>	<b>NORMATIVA .....</b>	<b>63</b>
article 1.	Definició, àmbit i marc legal .....	65
article 2.	Objecte.....	65
article 3.	Contingut.....	65
article 4.	Règim general.....	65
article 5.	Interpretació del contingut del PMU .....	66
article 6.	Modificacions .....	66
article 7.	Ajustos i precisió de límits.....	66
article 8.	Iniciativa .....	66
article 9.	Sistema d'actuació .....	66
article 10.	Desenvolupament i execució del Pla .....	66
article 11.	Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització .....	67
article 12.	Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització .....	67
article 13.	Altres condicions relatives al projecte d'urbanització .....	67
article 14.	Edificació simultània a les obres d'urbanització .....	67
article 15.	Llicències .....	67
article 16.	Qualificació del sòl .....	68
article 17.	Tipus de sistemes .....	68
article 18.	Tipus de zones.....	68
article 19.	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes .....	68
article 20.	Sistema Viari (SX).....	69
article 21.	Disposició general.....	69
article 22.	Definició de conceptes .....	69
article 23.	Zona Residencial Temporal ( Clau 8.b).....	69
article 24.	Condicions de sostenibilitat ambiental i eco eficiència.....	73
<b>5.</b>	<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....</b>	<b>75</b>
5.1	INTRODUCCIÓ.....	77
5.2	ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR.....	77
5.2.1	Metodologia de la valoració urbanística .....	77
5.2.2	Valors de venda .....	77
5.2.3	Estimació dels costos d'urbanització.....	80
5.2.4	Estimació dels costos de construcció de l'edificació .....	81
5.2.5	Valoració urbanística: Formulació del Mètode Residual Dinàmic .....	82



5.2.6	Conclusions sobre la viabilitat econòmica del sector.....	84
5.3	IMPACTE DE L'ACTUACIÓ PREVISTES SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES.....	85
5.3.1	Criteris d'avaluació i consideracions prèvies.....	85
5.3.2	Estimació de les despeses municipals generades.....	86
5.3.3	Estimació del ingressos municipals generats.....	86
5.3.4	Balanç econòmic i conclusions.....	87
<b>6.</b>	<b>JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....</b>	<b>90</b>
6.1	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....	92
6.2	MESURES AMBIENTALS RECOMANADES.....	92
6.2.1	Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual.....	92
6.2.2	Mesures de prevenció i extinció d'incendis.....	93
6.2.3	Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric.....	93
6.2.4	Mesures per evitar contaminació sonora.....	95
6.2.5	Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat.....	95
6.2.6	Mesures ambientals pel medi socioeconòmic.....	95
6.2.7	Mesures ambientals pel cicle de l'aigua, residus i energia.....	97
<b>7.</b>	<b>PAISATGE.....</b>	<b>99</b>
7.0	INTRODUCCIÓ.....	100
7.1.	DADES BÀSIQUES.....	102
	Síntesi de l'actuació.....	102
7.2.	PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE.....	104
<b>8.</b>	<b>PLÀNOLS.....</b>	<b>122</b>

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

i.01 ENCAIX TERRITORIAL	E 1/100.000
i.02 SITUACIÓ	E 1/10.000
i.03 PLANEJAMENT VIGENT POUM 2017	E 1/2.000
i.04 TOPOGRAFIA	E 1/2.000
I.05 ORTOFOTO	E 1/2.000
i.06 CLASSIFICACIÓ POUM	E 1/2.000
i.07 QUALIFICACIÓ POUM	E 1/2.000
I.08 PREEXISTENCIES	E 1/1.000
i.09 ESTRUCTURA PROPIETAT	E 1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

o. 01 PLANEJAMENT PROPOSAT	E 1/1000
o. 02 ANIVELLAMENTS I RASANTS	E 1/1000
o. 03 PLANTES NORMATIVES	E 1/1000
o. 04 SECCIONS NORMATIVES	E 1/1000
o. 05 ORDENACIÓ CONJUNT	E 1/1000

o. 06 URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	E 1/1000
o. 07 ESQUEMES SERVEIS	E 1/1000
o. 08 ENDERROCS	E 1/1000

MEMÒRIA INFORMATIVA

1



1.1 ANTECEDENTS

## INFORME

### **RESPOSTA a l'acord de la CTUG de 14 de febrer de 2020 i justificació de les modificacions introduïdes al document del PMU-U de Sant Esteve de Guialbes, en el TM de Vilademuls**

Referència del document

CU: 28

Expedient:2019 / 070726 / G

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 14 de febrer de 2020, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :**

#### **Objecte**

L'expedient del Pla de millora urbana d'usos de Sant Esteve de Guialbes, ha estat promogut per ORANEGO SL i tramès per l'Ajuntament, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

L'objecte és la regulació de les edificacions per a la implantació d'usos turístics que completaran l'activitat de la finca confrontant del Mas Pagès, situada en sòl no urbanitzable

#### **Valoració de l'expedient**

Analitzada la documentació tramesa, es constata el següent:

La proposta de Pla de millora es tramita amb l'objecte de reordenar els usos i paràmetres en una parcel·la singular, tant per la morfologia i la topografia, amb fortes pendents, com pels usos turístics admesos en un entorn d'habitatges unifamiliars.

Aquest àmbit conté unes construccions inacabades, fruit dels treballs iniciats per a la construcció d'11 apartaments turístics. Aquestes construccions es troben amb diferents nivells de consolidació, algunes amb fonaments, altres amb parets de totxo aixecades i altres amb cobertes de plaques de fibrociment.

El document analitza les preexistències, i determina la necessitat de modificar a la banda nord la línia límit d'edificació que establia el POUM per tal de mantenir tres edificacions afectades per aquesta línia a canvi de l'enderroc de dos volums situats a la banda de ponent de l'àmbit.

Pel que fa a aquesta línia el POUM va determinar el següent: *"Els terrenys provinents de SNU i que el POUM classifica ara com a urbà no podran acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu, ja que tenen un pendent superior al 20%."*

D'acord amb l'article 13 de la Llei d'urbanisme, el principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diversos instruments de planejament urbanístic.

Per tant, la proposta que fa el PMU excedeix les seves competències, pel que caldria plantejar una proposta que s'adapti a les determinacions del POUM.

D'altra banda, es detecta que l'actuació excedeix l'àmbit del Pla de millora urbana per la banda de ponent, on la plataforma on es situen les edificacions i el mur de contenció van més enllà de l'àmbit del Pla de millora, fet que caldria aclarir.

Pel que fa al número de plantes, el document posa de manifest que totes les noves construccions consten únicament d'una planta baixa, si bé, de la secció recollida al plànol d'ordenació O.04d dels apartaments 3 i 4 es pot despendre que es tracta de dues plantes, i per tant caldrà fer un aclariment al respecte o bé reconduir la proposta.

En relació amb les tanques, regulades a l'article 10 de la normativa, el document admet 1,5m opac i fins a 2,5m amb reixes, calat o vegetació. Pels habitatges amb què confronta, qualificats com a zona aïllada densitat alta, clau 6a, el POUM estableix una regulació de menor alçada, amb una part massissa de 0,90m i tanca vegetal i reixat metàl·lic fins a 1,5m. Per tant, en coherència amb les construccions amb què confronta caldria adequar la regulació a la de l'entorn.

En el cas dels murs de contenció s'observa que en alguns punts arriben a alçades considerables, pel que caldrà establir una regulació que procuri una transició més adaptada d'acord amb el pendent natural del terreny.

Pel que fa a la cessió dels sistemes per aparcament davant del cementiri es detecta una petita errada en la superfície, ja que la documentació escrita preveu 705m<sup>2</sup> i la gràfica 706m<sup>2</sup>.

## **Proposta**

Per tot el que s'ha exposat, vist l'informe tècnic emès, es proposa a la Comissió Territorial

d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

-1 Suspendre l'emissió de l'informe previst a l'article 87 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació amb el Pla de millora urbana d'usos de Sant Esteve de Guialbes, a Vilademuls, fins que s'ajusti a l'apartat 3 de l'article 276 del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació d'aquest sector, d'acord amb l'exposat a l'apartat valoratiu d'aquest acord.

-2 Així mateix, caldrà incorporar les següents consideracions:

- 2.1 Cal reconduir l'ordenació dels apartaments 3 i 4, ja que del plànol d'ordenació O.04d es pot despendre que es tracta de dues plantes.
- 2.2 Cal modificar la regulació de l'article 10, en relació amb les tanques, de manera que s'adeqüi a l'entorn, d'acord amb l'apartat valoratiu d'aquest informe.
- 2.3 Cal regular els murs de contenció de manera que les alçades siguin menors, buscant una major adaptació al pendent natural del terreny.
- 2.4 Cal corregir una petita errada material entre la documentació escrita i la gràfica, pel que fa a la superfície de la zona d'aparcament davant del cementiri.

-3 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe és vinculant pel que fa a les prescripcions fonamentades en motius de legalitat contemplats en l'article 87.4 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Així mateix, s'indica a l'Ajuntament que, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'haurà de sotmetre novament a informe d'aquesta

Comissió, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

## **JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES AL TEXT REFÓS DEL PMU USOS DE SANT ESTEVE DE GUIALBES per a donar compliment al punt primer de l'ACORD de 14 de febrer de 2020 de SUSPENSÍÓ de l'emissió de l'informe previst a l'art 87 del TRLUC en relació al Pla de millora urbana d'usos de Sant Esteve de Guialbes de la CTUG**

**1- Ajustar el document a l'apartat 3 de l'article 276 del POUM, que regula els paràmetres d'ordenació d'aquest sector, d'acord amb l'exposat a l'apartat valoratiu de l'acord de la CTUG.**

### **Art. 276 PLA DE MILLORA URBANA D'USOS "SANT ESTEVE DE GUIALBES"**

#### 1. AMBIT

Zona nord i oest del nucli de Sant Esteve de Guialbes

Superfície 1.360 m<sup>2</sup>

Sòl urbà no consolidat

#### 2. OBJECTIUS

Objectius específics

Reordenació d'usos i paràmetres urbanístics per tal d'adaptar-se millor a la topografia existent i complementar els usos del sòl no urbanitzable. Les edificacions situades en sòls amb un pendent superior al 30% es limitarà la seva alçada a la planta baixa (4,5m) El PMU haurà de justificar que l'activitat que s'hi desenvolupa està vinculada i complementa a l'activitat del camp de pitch & putt "Mas Pagès" adjacent

Execució de mur de contenció que permeti a les parcel·les adjacent tenir el pati exterior a nivell de l'edificació . El mur ha de ser homogeni per donar un final uniforme. He de permetre evacuar les aigües pluvials de les parcel·les que es troben a una cota superior.

Dotar el nucli d'espais de zona d'aparcament viari a la zona del cementiri municipal, i connectar peatonalment amb el nucli urbà . La parcel·la situada en sòl no urbanitzable i vinculada a aquest sector és la següent:

Finca cadastral 17232AO1100007 (705 m<sup>2</sup> aparcament i vorera)

#### **3. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS-**

**Superfície prevista sol privat 1.360,00 m<sup>2</sup>**

**Tipus d'ordenació: Estudi detallat de les edificacions com s'insereixen en la topografia i la relació amb el sòl no urbanitzable, destinades a allotjament turístic. L'ordenació detallada del sector s'especificarà en la redacció del pla de millora urbana.**

**Edificabilitat bruta: 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges. Només els 2 habitatges existents situats al costat de la carretera GIV-5142 es poden destinar a vivenda habitual.**

**Nombre màxim d'unitats d'apartaments turístics: 11 unitats.**

**Usos admesos: Residencial (habitatge, establiment hotelier, establiment d'apartament turístic, establiment de turisme rural o habitatges d'ús turístic).**

**Els terrenys provinents del sòl no urbanitzable i que el POUM classifica ara com a sòl urbà no podran acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la**

**morfologia del relleu, d'acord amb l'article 7.1.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme ja que tenen un pendent superior al 20%.**

**Al plànol "0-02 Ordenació Nucli Sant Esteve de Guialbes" queda grafiada aquesta limitació amb una trama quadriculada.**

#### 4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

Percentatge mínim de sòl públic 0%

Cessió del 10% de l'aprofitament privat d'acord amb l'article 43 de la Llei d'urbanisme

Sistema d'actuació : reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica

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

#### 5. REGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS

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

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

#### 6. ALTRES

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

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

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

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



## Paràmetres del sector PMU-u

Per tal de donar compliment a l'art 273, i en concret al punt 3 de les NNUU del POUM que fa referència a les CONDICIONS D'ORDENACIÓ I ÚS ens referirem primerament al quadre de característiques del PMU on es pot comprovar que es troba dins dels paràmetres establerts per a aquest sector pel POUM vigent:

QUADRE RESUM COMPARATIU POUM 2017 / PMU-u TR AD 2022 SANT ESTEVE DE GUJALBES					
		Planejament vigent POUM 2017		PROPOSTA PMU-u AD 2022	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
<b>superficie sector</b>		<b>1,360.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,360.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>
<b>ZONES</b>		<b>1,360.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,360.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>
Hab i Resid Temporal	<b>8a</b>	1,360.00 m <sup>2</sup> s	100.00%	1,360.00 m <sup>2</sup> s	100.00%
<b>SISTEMES (cessions externes)</b>		<b>705.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	<b>705.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>
Viari	<b>SX</b>	155.00 m <sup>2</sup> s	22.0%	155.00 m <sup>2</sup> s	21.99%
Aparcament	<b>SX</b>	550.00 m <sup>2</sup> s	78.01%	550.00 m <sup>2</sup> s	78.01%
<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>		<b>0.48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		<b>0.44 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
<b>Densitat bruta habitatges</b>		<b>0.15 hab./Ha</b>		<b>0.15 hab./Ha</b>	
Nº màx habitatges		2.00 hab.		2.00 hab.	
sostr/HLL		102.50 m <sup>2</sup> st/hab.		76.00 m <sup>2</sup> st/hab.	
<b>Sostre residencial</b>		<b>n.d</b>		<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>25.59%</b>
<b>Sostre hoteler</b>		<b>n.d.</b>		<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>74.41%</b>
hotelera APARTAMENTS				397.69 m <sup>2</sup> st	90.00%
cessio A.M,10%				44.19 m <sup>2</sup> st	10.00%
<b>Aparcament</b>				<b>2</b>	<b>100.00%</b>
Per Habitatge 1 p. hab.nova llicencia				0	
Per hotelera 1 p/.8 uts allotjament tur				2	100.00%
<b>Sostre TOTAL</b>		<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>		<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>RESUM DADES ORDENACIÓ</b>					
Perímetre regulador		825.00 m <sup>2</sup> sòl		730.70 m <sup>2</sup> sòl	
separació a límits		2.50 m		existent > 6m	
ocupació total		688.30 m <sup>2</sup> sòl		535.50 m <sup>2</sup> sòl	
unitats allotjament		11		10	
unitats habitatge		2		2	
sostre construït habitatge		206.00 m <sup>2</sup> st		152.00 m <sup>2</sup> st	
sostre construït allotjament temporal		473.80 m <sup>2</sup> st		441.88 m <sup>2</sup> st	
total sostre		679.80 m <sup>2</sup> st		593.88 m <sup>2</sup> st	
<b>Càlcul cessions mínimes</b>					
art 65.3: 10%		10% sòl a.m.		101.19 m <sup>2</sup> sòl	
art 65.3: 20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> st		min zv/str hab		30.40 m <sup>2</sup> sòl	
art 65.3: 20 m <sup>2</sup> s/hab		min zv/hab		40.00 m <sup>2</sup> sòl	
FITXA Sector PMU-u Sant Esteve G.		<b>705.00 m<sup>2</sup> sòl</b>		<b>705.00 m<sup>2</sup> sòl</b>	
<b>TOTAL SISTEMES</b>				<b>705.00 m<sup>2</sup> sòl</b>	

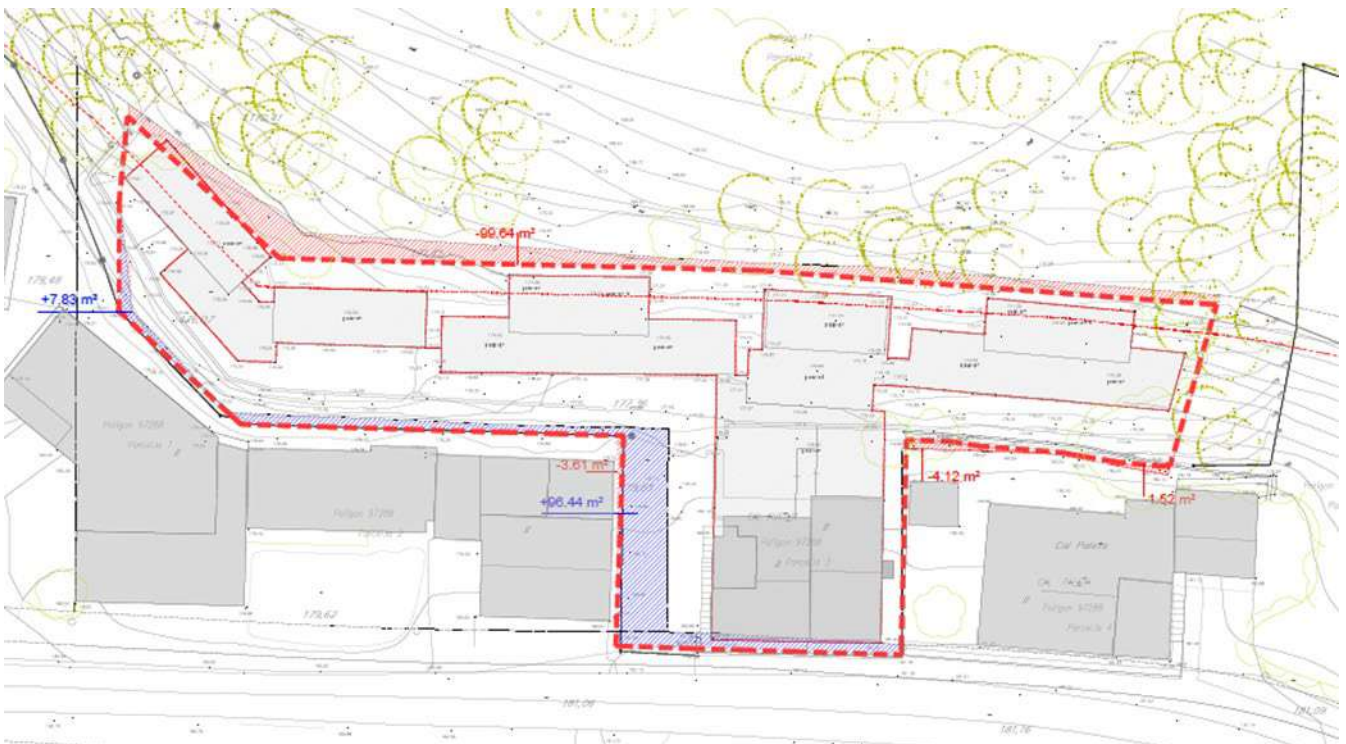
## Ocupació de l'edificació

En segon lloc, en relació amb la posició de les noves edificacions l'ordenació estableix el gàlib màxim de l'edificació prenent com a límit nord, enfrontat amb el sòl no urbanitzable, la línia que estableix el POUM com a límit d'edificació ( i que recull l'antic límit del sòl urbà amb el sòl no urbanitzable).

Aquesta línia i la conseqüent redistribució de la ocupació de les noves edificacions s'ha situat sobre la topografia actualitzada.

En els plànols d'informació s'identifiquen, es quantifiquen i es grafien els ajustaments que ha calgut efectuar per tal d'adequar l'àmbit d'actuació i la posició de les noves edificacions a la realitat física.

En concret en els plànols informatius i d'ordenació I.08(Preexistències) i O.08 (Enderrocs) del present PMU es grafia la nova posició de les edificacions respecte les estructures preexistents en l'àmbit així com els desajustos resultants de la superposició dels límits de propietat amb la delimitació de l'àmbit, que ha calgut adequar als límits reals de les finques veïnes.



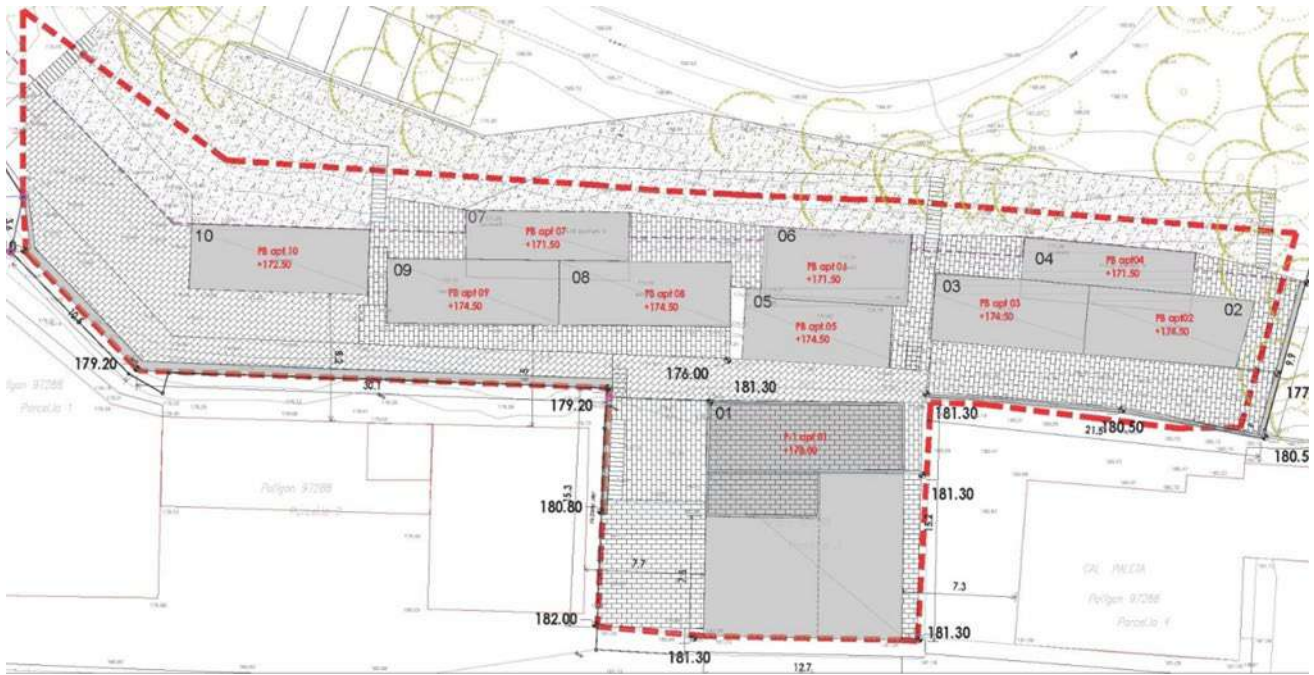
Img 2 Plànol informació Ajustament límits Sector

Això suposa que 4 de les 11 edificacions existents es troben parcialment sobre els terrenys que el POUM classifica com a sòl urbà però que *no poden acollir edificacions ni altres actuacions que alterin la morfologia del relleu.*

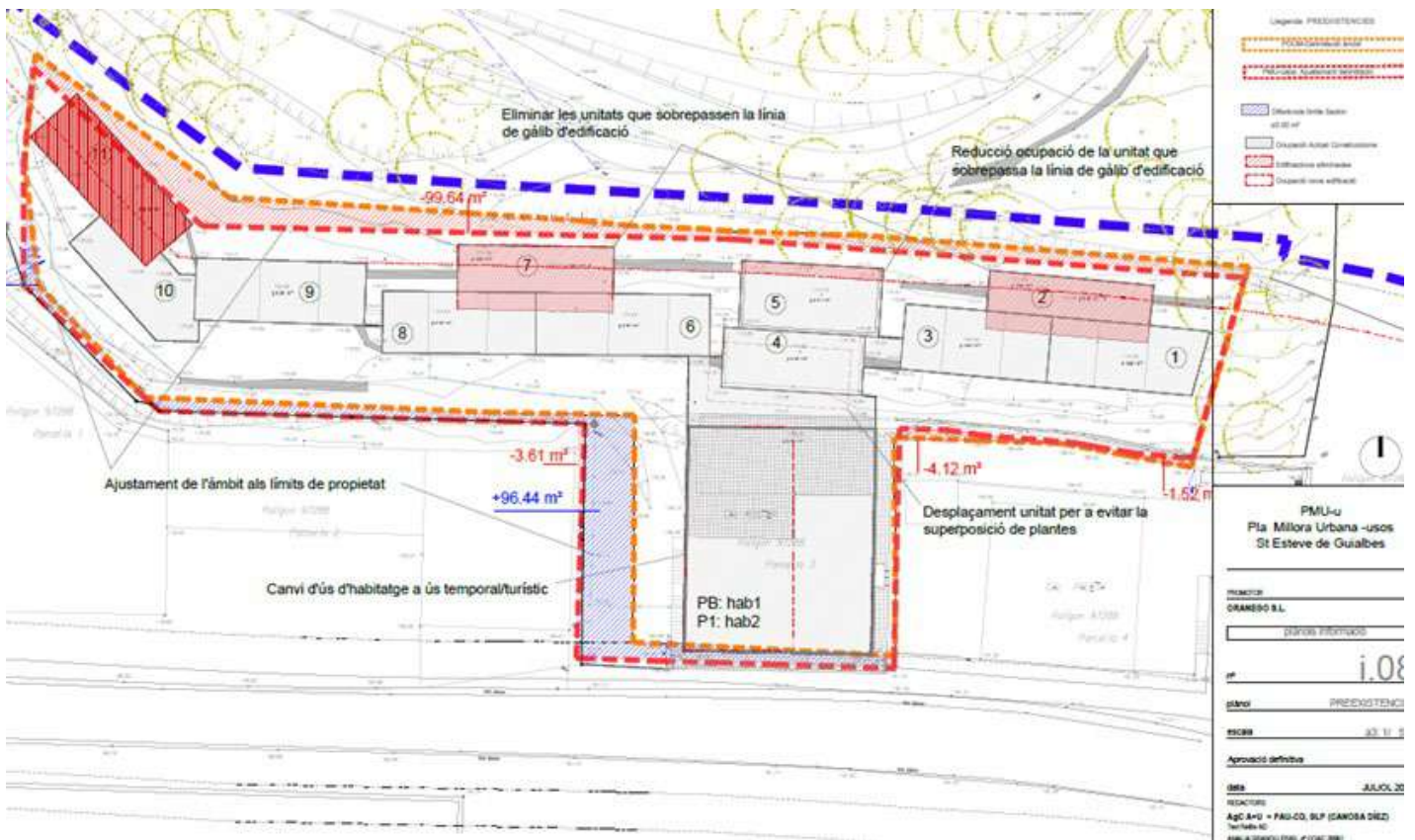
La proposta del PMU és :

- l'eliminació de l'edificació situada a l'oest del sector (antiga nº 11) ,
- l'eliminació de les unitats 7 i 4 de l'ordenació del PMU aprovació provisional Es tracta dels volums situats a la cota inferior de la parcel·la i que superen la línia d'edificació definida al POUM
- Reducció de l'ocupació de les unitats 10 i 6 de l'antic PMU fins a ajustar la façana a la línia d'edificació definida al POUM
- Canvi d'ús d'una part del sostre existent d'habitatge a ús temporal / turístic per a ubicar dues unitats d'allotjament (noves nº 1 i 2 )

MEMÒRIA INFORMATIVA



Img 3 . Planol d'ordenació PMU.u Aprovació Provisional



Img 4 Plànol d'informació.08 Preexistències



## Reordenació del sostre edificable

En el conjunt de l'edificació que ordena el PMU es redueix l'ocupació total del sòl, que passa dels actuals 688,30 m<sup>2</sup> per a 11 unitats segons llicència d'obres de 2003 a 552,07 m<sup>2</sup> per a 10 unitats d'allotjament.

RESIDENCIAL										
		habitatges	nivell			NºP	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Escriptura div hor 2002	DIFERENCIA	
HABITATGES EXISTENTS		hab 1	pl primera			P1	57.00 m <sup>2</sup> st	110.16 m <sup>2</sup> st	-53.16 m <sup>2</sup> st	
		hab 2	planta baixa			PB+ P1	95.00 m <sup>2</sup> st	148.28 m <sup>2</sup> st	-53.28 m <sup>2</sup> st	
<b>Sostres total habitatge</b>							<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>258.44 m<sup>2</sup>st</b>	<b>-106.44 m<sup>2</sup>st</b>	
HOTELER										
		APT nº	cota PB	NIVELL	ocupacio	h max (edificacio)	NºP	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicencia 2003	DIFERENCIA
CANVIUS HAB-APART		1	+ 181,30	2	54.00 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	56.16 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
		2	+ 181,30	2	53.28 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	53.28 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
APARTAMENTS		11	+176	1	39.25 m <sup>2</sup> s	4.50 m	B	0.00 m <sup>2</sup> st	46.20 m <sup>2</sup> st	-46.20 m <sup>2</sup> st
		9	+171,5	0	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	0.00 m <sup>2</sup> st	39.50 m <sup>2</sup> st	-39.50 m <sup>2</sup> st
		6	+172,5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	0.00 m <sup>2</sup> st	38.85 m <sup>2</sup> st	-38.85 m <sup>2</sup> st
		4	+171,5	0	44.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	0.00 m <sup>2</sup> st	40.66 m <sup>2</sup> st	-40.66 m <sup>2</sup> st
		10	+176	1	42.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	42.00 m <sup>2</sup> st	42.90 m <sup>2</sup> st	-0.90 m <sup>2</sup> st
		9	+172,5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	39.76 m <sup>2</sup> st	5.34 m <sup>2</sup> st
		8	+174,5	1	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	38.99 m <sup>2</sup> st	6.11 m <sup>2</sup> st
		7	+174,5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st	-0.83 m <sup>2</sup> st
		6	+171,5	0	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.01 m <sup>2</sup> st	4.11 m <sup>2</sup> st
		5	+174,5	1	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.28 m <sup>2</sup> st	3.84 m <sup>2</sup> st
	4	+174,5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st	-0.83 m <sup>2</sup> st	
	3	+174,5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st	-0.83 m <sup>2</sup> st	
<b>Sostre total hotelier</b>				<b>552.07 m<sup>2</sup>s</b>			<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>481.64 m<sup>2</sup>st</b>	<b>-149.20 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>Sostre total àmbit</b>							<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>633.64 m<sup>2</sup>st</b>	<b>-39.76 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>sostre màxim PMU-u</b>							<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>		<b>-58.92 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>àmbit PMU-u</b>							<b>1,360 m<sup>2</sup> sòl</b>			

## CONCLUSIÓ

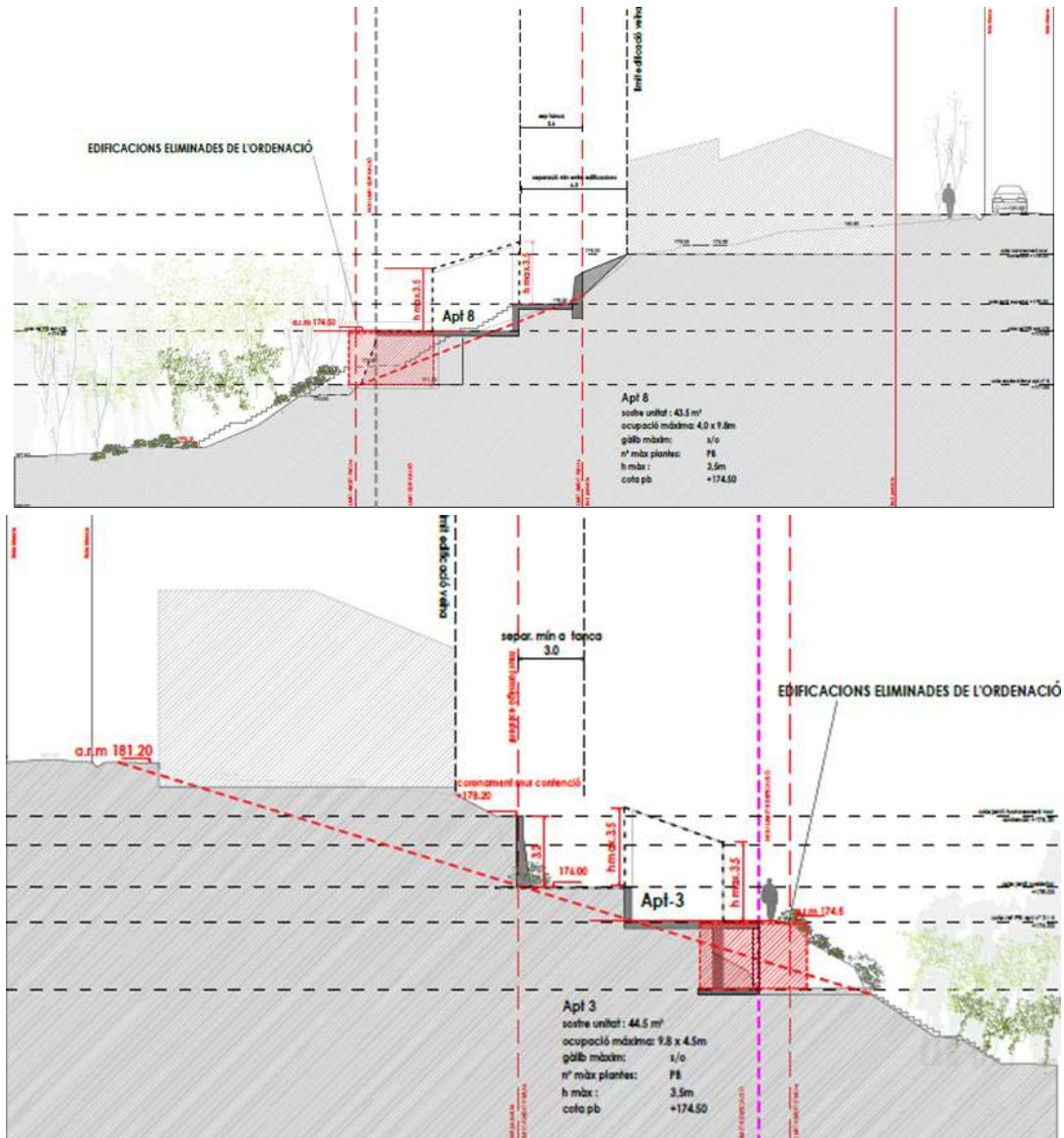
Després de revisar els paràmetres del sector l'ocupació de l'edificació dins dels gàlibs determinats per la separació a límits entre parcel·les i al límit d'edificació definit als plànols del POUM i després de reordenar el sostre edificable en 10 unitats d'allotjament els redactors d'aquest document considerem que es dona compliment als criteris d'ordenació i ús establerts al punt 3 de l'article 273 de les Normes Urbanístiques del POUM i es resolen les diferències entre l'ordenació establerta pel POUM i la realitat física de les edificacions parcialment executades d'acord amb la llicència de 2003.

Fora de l'ocupació de les edificacions, els terrenys lliures privats seran enjardinats amb vegetació del lloc i acabats amb materials que permetin la permeabilitat del terreny.

## 2- Altres consideracions recollides a l'acta de la CTUG de 14 de febrer de 2020

### 2.1 Cal reconduir l'ordenació dels apartaments 3 i 4, ja que del plànol d'ordenació O.04d es pot despendre que es tracta de dues plantes.

La normativa del PMU i els plànols d'ordenació mitjançant el **perímetre i el perfil regulador** concreten la posició i volums edificatoris garantint que totes les construccions tindran una sola planta i una alçada màxima de 3.5 m sobre la rasant del nivells d'aterrassament del terreny existents.



Imatge . Planol d'ordenació PMU.u Seccions 2 i 7

Es justifica la no superposició dels apartaments 2 i 3 sobre l'apartament 4 o els apartaments 7 i 8 sobre l'apartament 9 , ja que s'ha eliminat les unitats 4 i 9 situada a nivell +171.5m ja que es troben afectades per la línia màxima d'edificació definida en el POUM, al nord del sector Per tant la nova ordenació de les unitats ha eliminat la superposició de volums.

**2.2 Cal modificar la regulació de l'article 10, en relació amb les tanques, de manera que s'adeqüi a l'entorn, d'acord amb l'apartat valoratiu d'aquest informe.**

Les tanques regulades a l'art 10 de la NNUU del PMU s'han adaptat a les definides a l'art 265 del POUM "Condicions per a la subzona aïllada densitat alta, clau 6a" amb una part massissa de 0,90m i tanca vegetal i reixat metàl·lic fins a 1,5m.

**2.3 Cal regular els murs de contenció de manera que les alçades siguin menors, buscant una major adaptació al pendent natural del terreny.**

Es defineix a l'apartat segon de l'art. 276 de les NNUU del POUM, que el PMU-U de "SANT ESTEVE DE GUIALBES" té com a objectius :

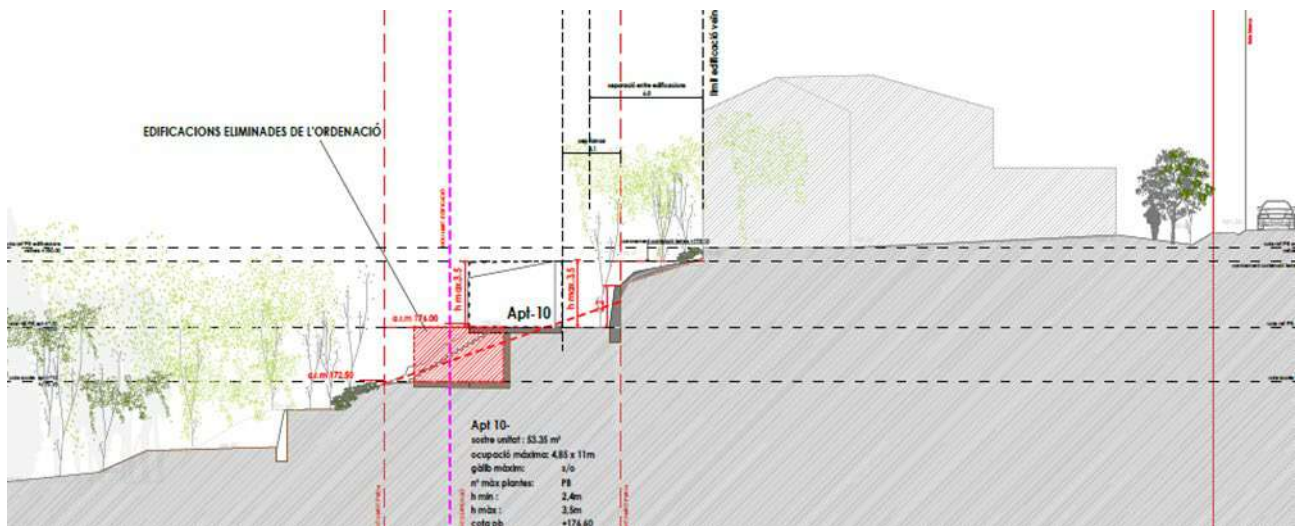
**2. OBJECTIUS**

Objectius específics:

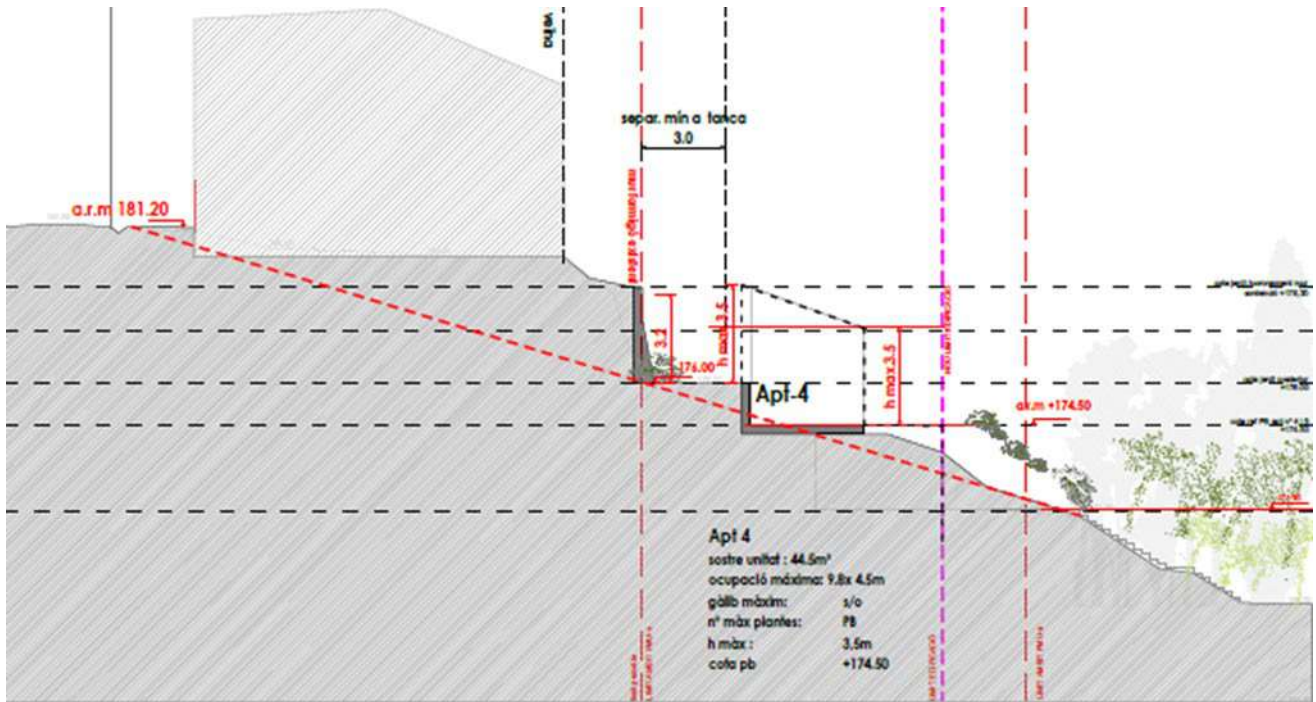
Reordenació d'usos i paràmetres urbanístics per tal d'adaptar-se millor a la topografia existent, i complementar els usos del sòl no urbanitzable. Les edificacions situades en sòls amb un pendent superior al 30% es limitarà la seva alçada a planta baixa (4,50 m). El PMU haurà de justificar que l'activitat que s'hi desenvolupa està vinculada, i complementa, a l'activitat del camp de pitch&putt "Mas Pagés", adjacent.

*Execució de mur de contenció que permeti a les parcel·les adjacents tenir el pati exterior a nivell de l'edificació. El mur ha de ser homogeni per donar un final uniforme. Ha de permetre evacuar les aigües pluvials de les parcel·les que es troben a una cota superior.*

El compliment d'aquesta norma i amb l'objectiu de reduir l'alçada dels murs de contenció dels jardins situats al pati de les edificacions veïnes es preveu la construcció d'un nou mur d'una alçada màxima total de 2.20m



Img 4 Secció a ponent del sector



Img 5 Secció a llevant del sector.

**2.4 Cal corregir una petita errada material entre la documentació escrita i la gràfica, pel que fa a la superfície de la zona d'aparcament davant del cementiri.**

Es corregeix la discrepància entre la documentació gràfica i escrita, La superfície de l'aparcament de cessió davant del cementiri és de 705 m<sup>2</sup>

## 1.2 INTRODUCCIÓ

### 1.2.1 Encaix territorial

El municipi de Vilademuls es troba situat a l'est de la comarca del Pla de l'Estany, de la que en forma part. S'estén per una superfície que des de la dreta del riu Fluvià, arriba fins prop de la riba del riu Ter, a l'est de la comarca. Presenta una extensió de 6.210 Ha. i una població total de 766 habitants (2010).

Limita pel nord amb el municipi de Navata, pel nord-est amb el de Pontós, per l'est amb el de Bàscara, pel sud-est amb els de Viladasens i Cervià de Ter, pel sud amb el de Sant Julià de Ramis, i per l'oest amb Cornellà del Terri, Fontcoberta i Esponellà. A part del cap de municipi, Vilademuls, comprèn els pobles de Galliners, Sant Marçal de Quarentella, Ollers, Vilamarí, Sant Esteve de Guialbes, Olives, Vilafreser, Terradelles, Vilademí, Orfes i Parets.

Els diferents pobles que integren el municipi es recolzen en la xarxa viària principal que conformen les carreteres locals i comarcals GI-554, d'Esponellà a Bàscara; la GI-513, la C-66; la GI-V-5132 ; GI-V-5131; GI-V-5133; GI-V-5141; GI-V-5142; GI-V-5143; i GI-V-5144.

La xarxa viària principal és complementada per una extensa xarxa secundària formada per la trama de camins rurals que travessen el terme i connecten els diferents veïnats i masies amb la xarxa principal.

Geogràficament el terme de Vilademuls es lleugerament accidentat, amb un seguit de turons i carenes al costat de petites valls on transcorren torrents i rieres.

La part més baixa i planera del municipi es troba a la seva banda nord-est, al costat del riu Fluvià, a una alçada mitjana de 55 metres sobre el nivell del mar. Aquesta zona és ocupada principalment per camps de conreu i la població és molt dispersa.

La part més muntanyosa es troba a l'extrem nord-oest del terme, amb grans extensions de boscos poc accessibles i un poblament molt reduït. Es troba a una alçada mitjana de 200 metres sobre el nivell del mar.

La resta del terme municipal es formada per un terreny lleugerament accidentat on les superfícies de bosc s'alternen amb les terres de conreu, els pobles, els veïnats i les masies. Es troba una alçada entre 100 i 175 metres sobre el nivell del mar.

Vilademuls és un municipi amb una important xarxa hidrogràfica. Són nombrosos els torrents i rieres que el travessen, que és complementada per una extensa quantitat de fonts. El riu Fluvià transcorre per la part més meridional del municipi, servint en alguns trams de límit amb els municipis veïns. La majoria de torrents i rieres aboquen les seves aigües al riu Fluvià, i a les rieres del Cinyana i de Farga. Aquestes dues rieres aboquen les seves aigües al riu Ter, fora del terme municipal.





Fig 1 .Plànol d'encaix territorial

### 1.2.2 Àmbit i encaix local

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) s'ubica al nucli de Sant Esteve de Guialbes del municipi de Vilademuls. Forma part del sol urbà del nucli i té la consideració de no consolidat. La finca fou objecte de transformació amb la llicència d'obres obtinguda en data 29/05/2003, de concessió a ORANEGO de la llicència d'obres per a la construcció de 12 apartaments turístics, en el marc jurídic i d'ordenació del planejament anterior (NNSS de Planejament de Vilademuls, aprovades definitivament el 15 d'abril de 1997 i publicades al DOGC el 20 de juny de 1997 i Text Refós de les NNSS aprovades el 29 de setembre de 2005 i publicades el 10 de març de 2006).

Posteriorment, per acord de Ple de 09/09/2008 es declarà la nul·litat de ple dret de la llicència d'obres atorgada i mitjançant decret d'alcaldia de 15 d'abril de 2015 es notificà a la propietat la incoació del procediment de restauració de la realitat física alterada, en els terrenys que actualment formen el polígon del PMU-usos de SE de Guialbes..

La delimitació d'un Pla de Millora Urbana d'usos d'aquest àmbit com a sol urbà no consolidat dins la trama urbana del nucli de Sant Esteve de Guialbes per part del vigent POUM de Vilademuls té com a objectiu la regulació de l'edificació i els seus usos. La transformació del sol en base als paràmetres establerts pel POUM ha de garantir la consolidació dels terrenys amb benefici sobre les parcel·les residencials que envolten el polígon així com la correcta implantació dels usos turístics que completaran l'activitat de la finca col·lidant del Mas Pagès.

Els límits d'aquest polígon PMU-u són els següents: al nord la finca del Mas Pagès, ref cad. 17232A01100007, rústica; a l'est amb finca ref cad.17232A01100010 parcel·la rústica, clau 20a; a l'est i al sud en part amb finca Cal Paleta (ref cad. 9728804DG8692N), al sud amb carretera de St Esteve de Guialbes, al sud i oest amb parcel·la urbana ref cad 9728802DG8692N i a oest amb parcel·la urbana ref cad 9728801DG8692N. Té un total de 1.360 m<sup>2</sup>, segons aixecament topogràfic.

Fora del sol urbà i del polígon d'actuació es delimita un àmbit de 706 m<sup>2</sup> de superfície, segons l'aixecament topogràfic, destinat a sistema viari (ref cadastral 17232A01100007, en el límit de la finca Mas Pagès amb la carretera GI-V-5142 de St Esteve de Guialbes)

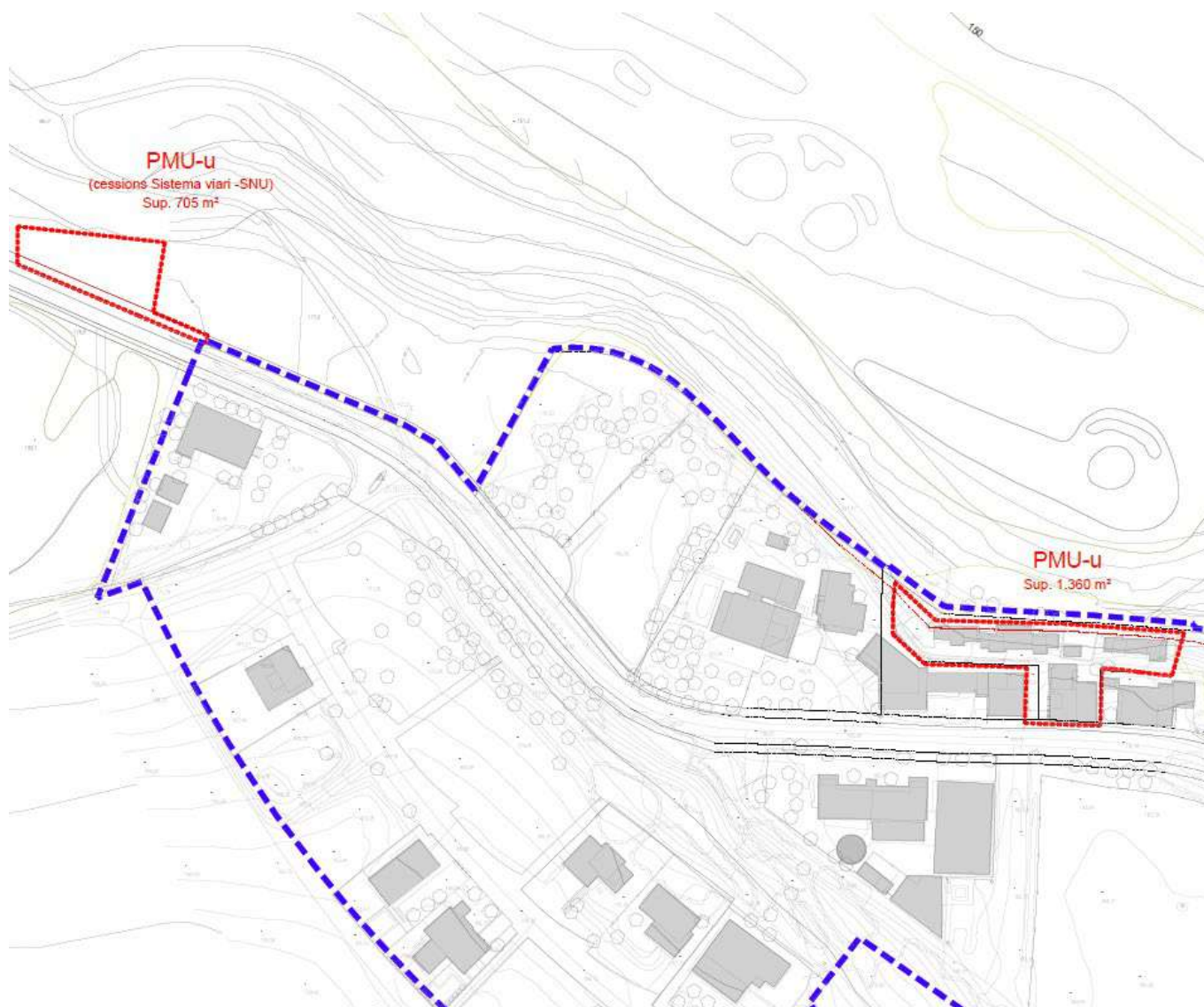


Fig 2. Plànol d'emplaçament del PMU d'usos de Sant Esteves de Guialbes

### 1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

#### 1.3.1 Topografia, estat actual i usos

L'àmbit d'actuació té un pendent molt pronunciat en sentit nord-sud. La part més elevada son els terrenys situats és la part sud-est, en el límit amb les parcel·les que afronten la carretera GI-V-5142, amb 181,15m d'altitud en l'accés des del vial. La cota més baixa del sector es troba sobre el límit nord, en els entorns del camí d'accés que transcorre dins la finca de Mas Pagès fins a la parcel·la, amb 168,50 m d'altitud.

Els desnivells mitjans, en alguns punts superen el 20% de pendent amb un fort desnivell entre el límit de la parcel·la que dona front a la carretera de GI-V- 5142, ( cota 181.30) i els terrenys on es situen les edificacions (cota 174,50 fins a 171,50)



Fig 3. Plànol topogràfic E 1/2000

Actualment el polígon conté al sud una edificació, anomenada Cal Fuster ubicada sobre el front de vial amb la carretera de St Esteve de Guialbes, i en la part nord, les restes d'unes construccions inacabades, fruit dels treballs iniciats l'any 2005 segons projecte i llicència d'obres atorgada l'any 2003 per la construcció d'11 apartaments turístics .

La construcció existent té una superfície total edificada segons cadastre de 206 m2 repartits en tres entitats i amb ús principal d'habitatge.

La resta d'edificacions sobre aquesta parcel·la ocupen una superfície total de 437m2 amb nivells de consolidació desiguals, alguns elements de fonament, altres amb pavimentació i altres amb coberta i tancaments acabats.

Els espais lliures de la parcel·la estan formats per marges naturals i vegetació i alguns trams d'escullera de roca . Els límits de la parcel·la amb el sòl no urbanitzable estan formats per coberta vegetal i algunes zones de matolls i arbres.



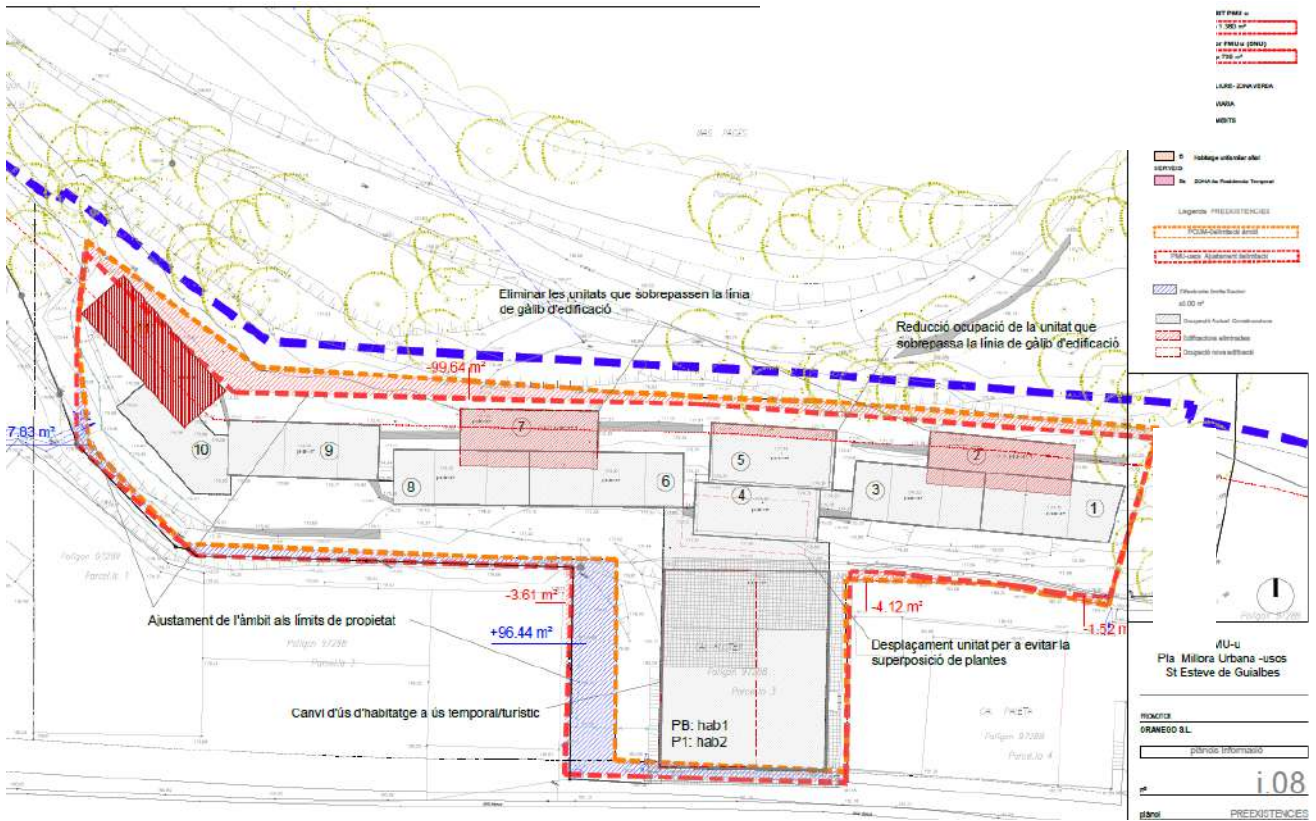


Fig 4. Plànol de preexistències E 1/2000

### 1.3.2 Valors ambientals i paisatgístics

L'àmbit del PMU-u es situa dins del mapa de cobertes del sòl de Catalunya com a zona urbanitzada. Per tant, no correspon a cap hàbitat d'interès comunitari ni s'inclou dins dels espais protegits del Pla d'espais d'interès natural o Xarxa Natura 2000.

L'àmbit d'estudi, com la resta de municipi de Vilademuls- es troba envoltat per la zona d'àrees d'interès agrícola AEVAA. Aquesta àrea engloba tots els nuclis de Vilademuls: municipis de Galliners, Sant Marçal de Quarentella, Ollers, Vilamarí, St. Esteve de Guialbes, Olives, Vilafreser, Terradelles, Vilademí, Orfes i Parets.

La importància del sector agrari, que contrasta fortament amb l'escassa rellevància que pren en el context comarcal, així com la pràctica inexistència de desenvolupaments urbanístics recents ha facilitat el manteniment de l'estructura en mosaic del paisatge tradicional (Terraprimers d'Empordà, segons Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010).

L'objectiu del POUM es controlar i garantir el desenvolupament sostenible del municipi amb models que continguin la ocupació del sòl, evitin la dispersió en el territori i atenguin a la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicional a les àrees rurals i assolir els objectius ambientals, preservar els recursos naturals i els valors i la qualitat paisatgística, arqueològica històrica i cultural de la

### 1.3.3 Condicionants i riscos

**Pendents.** L'àmbit objecte d'aquest PMU inclou terrenys amb pendents superiors al 20% que han de protegir-se del desenvolupament urbanístic, tal com recullen els objectius del POUM per al sector i d'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC i RLUC).

**Inundabilitat.** El sector PMU-u No està subjecte a cap tipus de risc d'inundabilitat.

**Sismicitat.** Segons les dades de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, el terme municipal de Vilademuls es troba situat a una zona d'intensitat sísmica Z2, grau VII per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de l'I al XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència – donat que el risc sísmic no es considera baix- serà necessari adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció Sismorresistent NCSE-02 i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en el moment de redactar els projectes constructius.

**Incendis.** L'Àmbit del present PMU presenta un risc d'incendis baix a moderat segons l'anàlisi ofert per la Generalitat de Catalunya. Tot i que el risc d'incendi sota condicions mediterrànies és sempre elevat, Vilademuls disposa d'un paisatge que permet aprofitar els espais agrícoles com a tallafocs. El manteniment dels marges i el llaurat de rostolls i el desbrancatge en les vores boscoses dels nuclis de població és necessari per a mantenir el risc d'incendi controlat. El municipi de Vilademuls està obligat i disposa del Pla D'actuació Municipal per a incendis forestals (INFOCAT) homologat per la Comissió de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya.

**Contaminació lumínica.** Segons el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'àmbit forma part de la zona E3 de protecció moderada envers la contaminació lumínica. El decret determina les característiques de les instal·lacions lumíniques d'acord amb la zona de protecció i regula el seu funcionament.

**Contaminació acústica.** La zona té índex de soroll LN <55 dB(A) segons les dades obtingudes en el Mapa Estratègic del Soroll pel període 2012-2017.

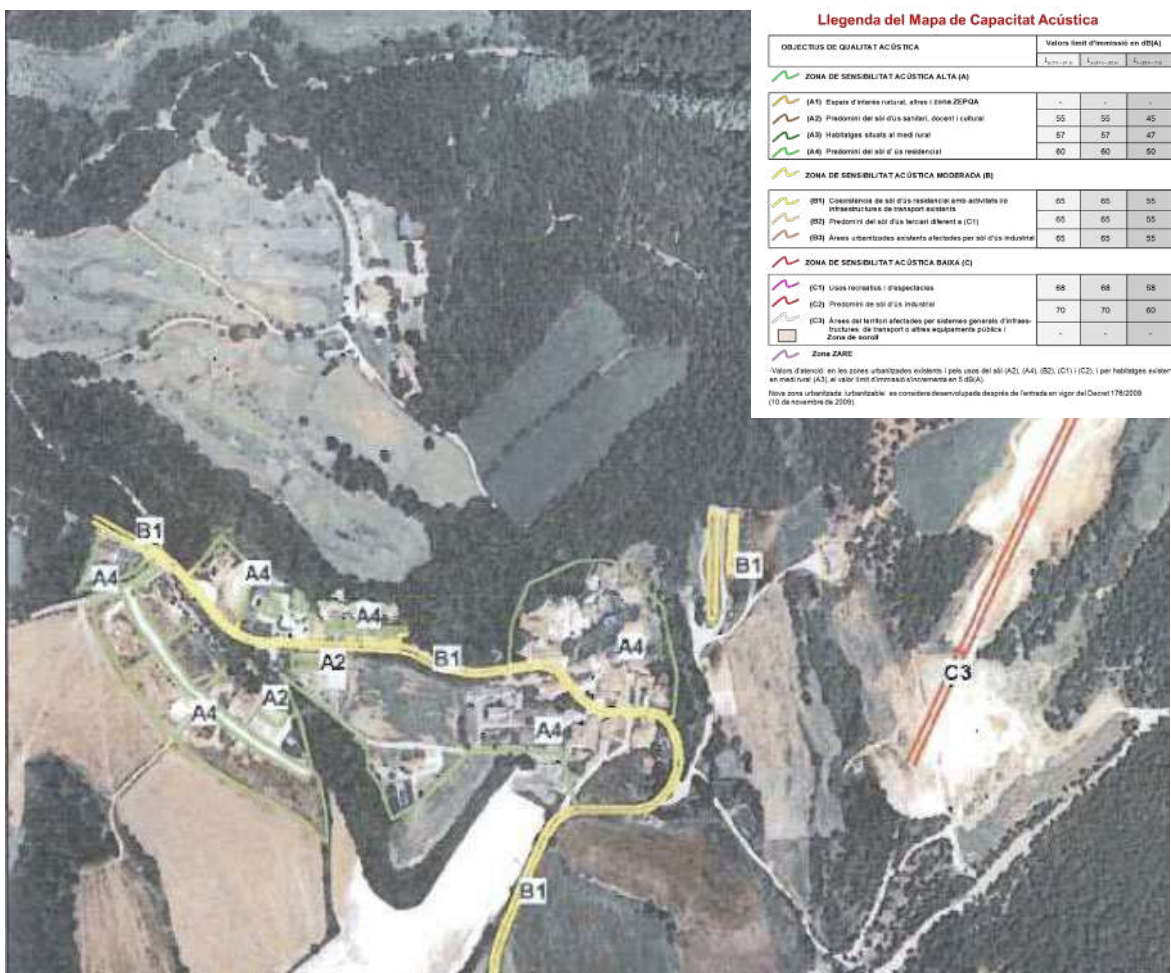


Fig 5. Índex de soroll dia-vespre-nit (2012-2017) segons el Mapa Estratègic de Soroll de Catalunya

**1.3.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis**

El terreny del PMU disposa de les següents infraestructures i serveis:

**Accés rodad.** El sector té accés rodat pel sud, sobre el front de la via GI-V 5142. El segon accés, a nivell de les edificacions es dona a través de la finca de Mas Pagès, a través d'un camí privat (no asfaltat) al servei de l'activitat del golf.

**Transport públic.** L'àmbit objecte del present PMU té accés a la xarxa de transport públic Inter municipal amb la línia Figueres-Barcelona / Barcelona-Figueres des del nucli d'Orriols.

Existeixen diversos serveis de transport escolar:

La línia 6P, comença a Terradelles, passant pel veïnat de les Barraques, Vilamarí i acaba al CEIP de St Esteve de Guialbes.

La línia 3S, que surt de Ca la Sausa, passa per la cruïlla de Sant mer, Sant Esteve de Guialbes, Terradelles, Vilamarí i Pujals dels Pagesos, finalitat el recorregut a l'IES Josep Brugulat de Banyoles .

**Xarxes de subministrament i evacuació.** L'àmbit objecte d'estudi compta amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant LUC): escomesa d'aigua, evacuació d'aigües i xarxa elèctrica de baixa tensió

### 1.3.5 Estructura de la propietat i promoció del planejament

El polígon PMU-u de St Esteve de Guialbes està format per una parcel·la cadastral (ref cad : 9728803DG8692N ) propietat de la societat Oranego SL. que representa el 100% de la superfície del PMU.

La parcel·la conté una edificació de 288 m2 amb divisió horitzontal amb una distribució de la participació segons les dades cadastrals que es detallen en el següent quadre de superfícies. La titularitat segons consta al registre de la propietat també queda reflectida en el quadre adjunt (fig 6.2 ).

El quadre relaciona les dades cadastrals subministrades per la Oficina Virtual del Cadastre i les dades extretes de l'aixecament topogràfic.

Es fa notar que la superfície de parcel·la cadastral, la registral i la superfície de l'àmbit no són coincidents.

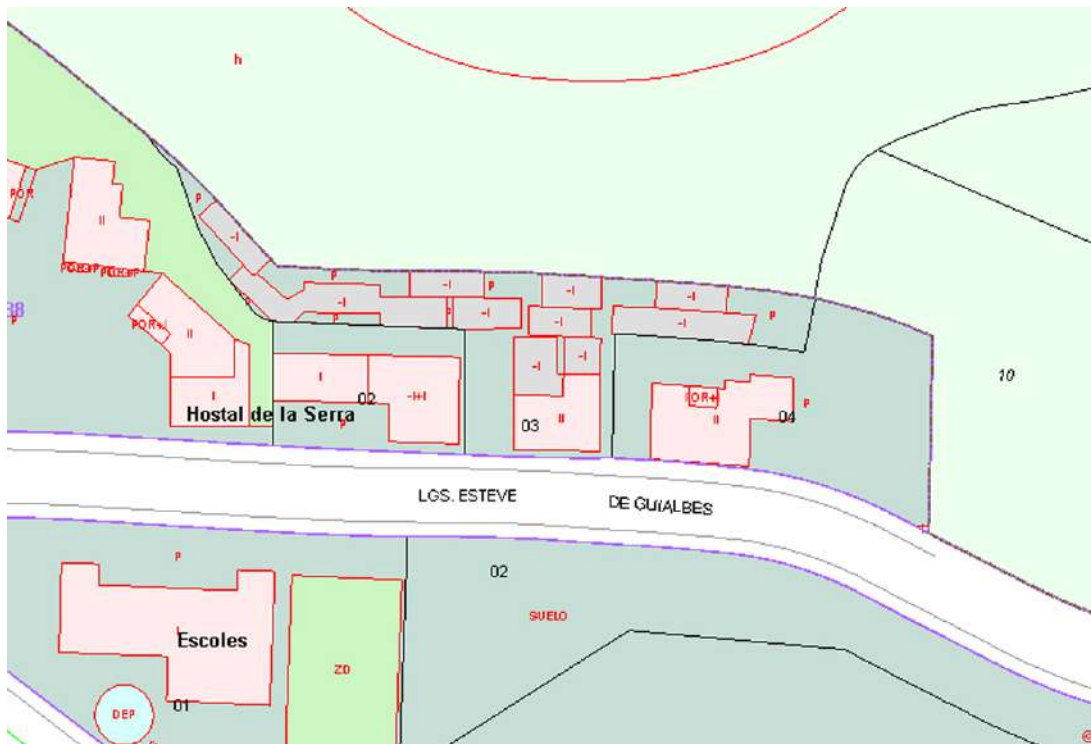


Fig 6.1. Plànol de l'estructura de la propietat. Font Sede electrònica de Catastro. OVC

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. PARCEL·LA URBANA. (Can Fuster) REF CAD. 9728803DG892N

Usos actuals		TITULAR		DIRECCIÓ		DADES CADASTRALS			DADES REGISTRALS			DADES TOPOGRÀFIC			
nºd						Referència	Superfície	Sostre	Particip %	Entitat	FR	t	f	Superfície	Sostre
Habitatge	<b>h3</b>	ORANEGO S.L.	PE Sant Esteve de Guialbes	Esc 01	Pl 00	9728803DG8892N0001QE		95,00 m²st	46,00%	1	1920	3514	53	89	95,00 m²st
Habitatge	<b>h1</b>	Jose Saguer Torres	PE Sant Esteve de Guialbes	Esc 01	Pl 01	9728803DG8892N0003EX		54,00 m²st	20,00%	3	1922	3514	53	99	54,00 m²st
Habitatge	<b>h2</b>	ORANEGO S.L.	PE Sant Esteve de Guialbes	Esc 01	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ	1.099,00 m²s	57,00 m²st	28,00%	2	1921	3514	53	94	57,00 m²st
porxo		ORANEGO S.L.	Porxo 100%	Esc 01	Pl 01	9728803DG8892N0003WZ		54,00 m²st	n.l.						
porxo		ORANEGO S.L.	Porxo 100%	Esc 01	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		28,00 m²st	n.l.						
<b>Subtotal Habitatge</b>															
Hotel	<b>1</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		39,00 m²st	8,88%						206,00 m²st
Hotel	<b>3</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		41,00 m²st	9,34%						40,00 m²st
Hotel	<b>5</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		36,00 m²st	8,20%						54,00 m²st
Hotel	<b>6</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		43,00 m²st	9,79%						45,00 m²st
Hotel	<b>8</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		40,00 m²st	9,11%						40,80 m²st
Hotel	<b>9</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ	1.099,00 m²s	45,00 m²st	10,25%						45,00 m²st
Hotel	<b>10</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 01	9728803DG8892N0002WZ		39,00 m²st	8,85%						40,00 m²st
Hotel	<b>2</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 02	9728803DG8892N0002WZ		39,00 m²st	8,88%						40,00 m²st
Hotel	<b>4</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 02	9728803DG8892N0002WZ		39,00 m²st	8,89%						44,50 m²st
Hotel	<b>7</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 02	9728803DG8892N0002WZ		39,00 m²st	8,85%						44,50 m²st
Hotel	<b>11</b>	ORANEGO S.L.	Hotel	Esc 02	Pl 02	9728803DG8892N0002WZ		39,00 m²st	8,85%						40,00 m²st
<b>Subtotal Hotel</b>															
						<b>DADES CADASTRALS</b>			<b>DADES REGISTRALS</b>			<b>DADES TOPOGRÀFIC</b>			
Usos actuals	nºd	DIRECCIÓ		Referència		Superfície	Sostre	Particip %	Entitat	FR	t	f	Superfície	Sostre	
Total Habitatge i Hotel				9728803DG8892N		1.099,00 m²s	727,00 m²st	100,00%					679,80 m²st		

Fig 6.2. Quadre de l'estructura de la propietat. Fonts: Notes simples registrals, i Oficina Virtual Catastro OVC



## 1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

### 1.4.1 Antecedents urbanístics.

Els terrenys objecte d'estudi estan ordenats principalment per dues figures de planejament, corresponents a dos moments de transformació dels sòls.

**En primer lloc, el document que estableix l'ordenació dels sòls son les NNSS de planejament de Vilademuls** aprovades definitivament per la CUG el 15 d'abril de 1997 i publicades el 20 de juny de 1997. Posteriorment es redactà un Text Refós de les NNSS, aprovat el 29 de setembre de 2005 i publicat el 10 de març de 2006.

Aquest planejament incloïa els terrenys objecte d'ordenació dins els sòl urbà del nucli de Sant Esteve de Guialbes, sota la classificació de 5a i 6 ( habitatge aïllat i espais lliures privats ). La clau 5a, permetia entre altres, l'habitatge unifamiliar i els usos turístics.

Sota aquesta classificació i en base a la normativa reguladora vigent, l'any 2003 es presenta una llicència d'obres per a la construcció d'11 apartaments turístics en la parcel·la anomenada Cal Fuster, que complementa l'activitat esportiva i turística de la finca veïna de Mas Pagès, en el mateix municipi i situada en sòl no urbanitzable.

Posteriorment s'inicien les obres d'edificació , i en breu es detecten errors en l'execució de la llicència, fet que atura les obres l'any 2005.

En el moment de la concessió de la llicència la parcel·la de Cal Fuster es trobava en sòl urbà consolidat, i tenia la condició de solar, amb les cessions pendents de vialitat en el front de la carretera GIV- 5142.

En data 29 de maig de 2003 es va concedir a ORANEGO S.L. la llicència d'obres que posteriorment, segons resolució del Decret d'alcaldia de 12/03/2007 i ratificació de 15/4/2015 es declara la nul·litat de ple dret de la concessió de llicència d'obres i la concessió d'un termini per l'acabament de les obres.

**En segon lloc, en data 2 de març de 2017, la CTUG va aprovar definitivament el POUM de Vilademuls** ( i posterior publicació amb data 12 de maig de 2017) amb el que es proposa , respecte als terrenys que ens ocupen, la delimitació d'un nou sector PMU-u a Sant Esteve de Guialbes amb l'objectiu d'ordenar i regular l'edificació i els usos de la parcel·la de Cal Fuster.

En l'acord la resolució proposa, entre altres, incorporar al text normatiu les següents esmenes :

*1.3.5 Respecte la normativa (art. 276) que regula el Pla de millora urbana d'usos Sant Esteve de Guialbes:*

*- La fitxa del PMU Sant Esteve de Guialbes incorpora en els seus objectius la reordenació d'usos i paràmetres per tal d'adaptar-se millor a la topografia existent. En els casos de pendents superiors al 30% limita l'alçada a PB (4,5m). Així mateix, estableix que el PMU haurà de justificar que l'activitat que s'hi desenvolupa està vinculada i complementa a l'activitat del camp de pitch&putt "Mas Pagès" adjacent.*

*- El document del nou Text refós planteja una edificabilitat bruta del sector de 0,48m2 st/m2 sòl, justificant aquest valor com el necessari per mantenir les edificacions existents, resultant de dividir la superfície construïda de les construccions existents (660m2) entre la superfície de l'àmbit.*

*En aquest sentit es considera adequada la reducció de l'edificabilitat bruta per tal de garantir una millor adequació de les construccions a la topografia, així com també per compensar l'increment d'aprofitament derivat de la major densitat, en passar d'un habitatge a dos.*

*- S'ha definit un màxim de 2 habitatges, que són els actualment existents. Pel que fa als apartaments turístics s'estableix un màxim d'11 unitats.*

*- S'han eliminat aquests terrenys de l'àmbit, si bé s'han mantingut vinculats al sector, per tal de mantenir l'objectiu de dotar el nucli d'espais de zona d'aparcament a la zona del cementiri municipal, i connectar peatonalment amb el nucli urbà. En coherència s'han corregit les superfícies.*

### 1.4.2 Normes Subsidiàries de Planejament de Vilademuls

El municipi de Vilademuls, disposava de Normes Subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la CUG el 15 de novembre de 1997 i publicades el 20 de juny de 1997. Es redactà un Text Refós de les NNSS aprovat el 29 de Setembre de 2005 i publicat el 11 de març de 2006.



## MEMÒRIA INFORMATIVA

Els terrenys de la parcel·la objecte d'estudi es classificaven com a sòl urbà i tenien la classificació en una part dels sòls, com a edificació aïllada , clau 5 subzona a (art 146 i ss de les NNSS) i en una altra part com a verd privat , clau 6 (art. 154 i ss de les NNSS).

Els usos permesos en la **clau 5**, edificació aïllada eren:

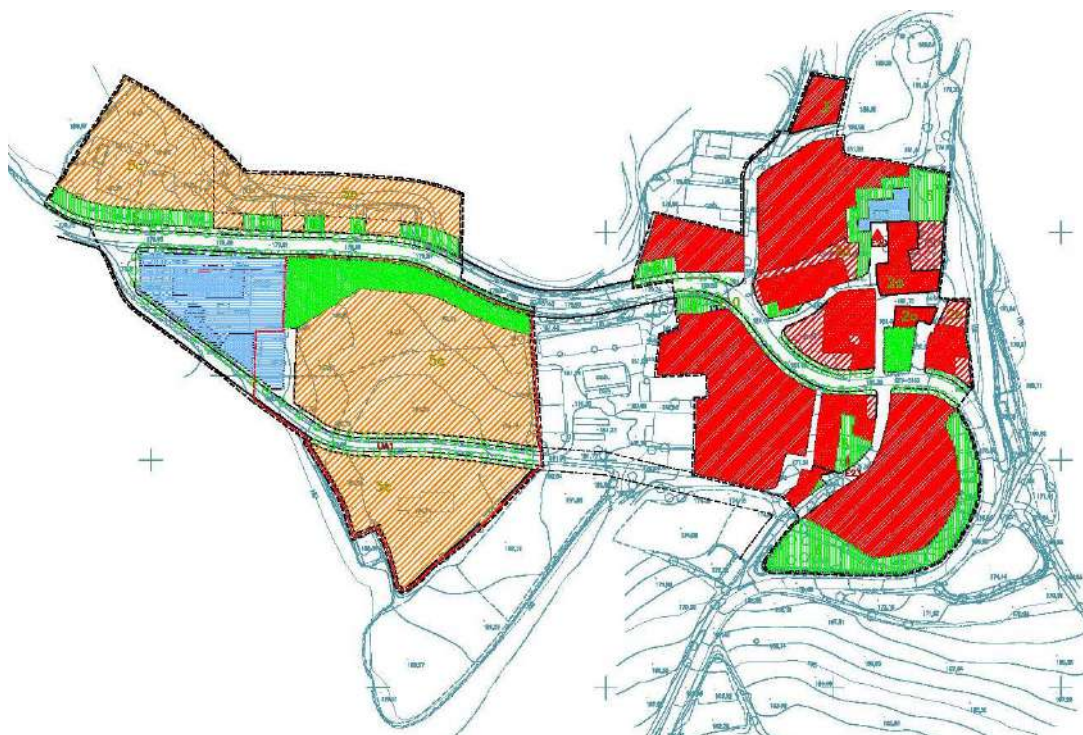
- Habitatge unifamiliar, hotel·ler, restauració, sanitari, docent i sociocultural amb les condicions generals establertes per aquesta subzona
- Oficines , espectacles, recreatiu i esportiu amb una superfície màxima de 400 m<sup>2</sup>
- Comercial amb una superfície màxima de 250 m<sup>2</sup> i emplaçat en local de planta baixa d'edifici d'habitatge
- Industrial, amb categoria màxima primera i segona i situació 1a i 2a

Pel que fa a la **clau 6**, es tractava d'espais lliures d'edificació que formaran part d'una parcel·la privada, indicats en els plànols d'ordenació.

La superfície d'aquestes zones computava a efectes de càlcul de l'edificabilitat

En aquestes zones no s'admetia cap tipus d'edificació ni tan sols construccions soterrades

Els usos admesos eren els de jardí privat, hort, pati de jocs o qualsevol activitat desenvolupada en espais lliures d'edificació.



Plànol de les NNSS 1997-2017. Ordenació del nucli de St Esteve de Guialbes

### 1.4.3 Llicència d'obres. 2003

L'any 2003 fou concedida la llicència d'obres per a la construcció d'11 apartaments turístics en la finca de referència. Els treballs es van iniciar uns mesos més tard i es van suspendre l'any 2005.

En conseqüència, situada sobre la façana nord trobem les restes d'una obra nova parcialment executada d'aproximadament 470 m<sup>2</sup> d'ocupació i 473,80 m<sup>2</sup> construïts.

La situació de les edificacions realment executades sobre la topografia de fortes pendents de la parcel·la ha donat la situació actual .



Fig 7. Unitats d'allotjament temporal segons obra executada de la llicència d'obra presentada a 2003. Les edificacions es troben parcialment construïdes ( ocupació sobre el terreny de fonamentació, estructura, cobertes i tancaments a 2018)

#### 1.4.4 POUM de Vilademuls

##### ▪ Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament i publicat 12/05/2017

Número d'expedient: 2012 / 046931/G

L'any 2017 es va aprovar definitivament el POUM de Vilademuls on es proposa la delimitació del sector PMU d'usos PMU-u, en el nucli de sòl urbà de St Esteve de Guialbes. Segons el POUM el sector està delimitat al sud per la carretera GIV-5142 , a est i oest amb finques veïnes en sòl urbà, clau 6a i al nord amb el límit amb el sol urbà , amb parcel·la rústica Mas Pagès. L'àmbit d'aquest sector ocupa un front de vial de 17,65m i una profunditat mitjana de 30.15m. El front de parcel·la amb el sol no urbanitzable té una longitud aproximada de 110m amb fondàries que oscil·len entre 8.50 i 14m.

El POUM recull les següents previsions per al nucli de Sant Esteve de Guialbes. En el nucli es preveu un creixement de 18 habitatges ocupant terrenys relativament plans, al sud de la carretera GIV 5142 entre els dos conjunts edificatoris que conformen el nucli, a saber: el nucli antic on es situa l'església amb cases tradicionals de pedra i carrers estrets i el nucli nou amb un creixement limitat de construccions existents , situades sobre la carretera i els camins que envolten l'equipament de les escoles. El POUM aposta pel creixement adjacent al nucli desenvolupant sols entre els dos conjunts edificatoris creant una forma compacta i localitzant noves cessions d'equipaments al costat de l'escola actual .El POUM defineix tres àmbits de gestió en sòl urbà PAU i dos PMU a Sant Esteve de Guialbes . L'objectiu del PMU u a Sant Esteve de Guialbes, el trobem en la memòria del document :

##### **PMU u Sant Esteve de Guialbes:**

Aquest sector actualment està afectat per la Resolució del Director General d'urbanisme, expedient 2008/31681/B de data de 24 d'abril de 2008 on sol·licita a l'ajuntament de Vilademuls la revisió de la llicència municipal de 29 de maig de 2003 i de la seva pròrroga de 12 de març de 2007. L'objecte de la llicència era la construcció d'onze apartaments turístics en una finca qualificada de "subzona 5a" d'edificació aïllada. Aquesta proposta de POUM no pot deixar sense efecte la Resolució del Director General d'Urbanisme ni les conseqüències que se'n deriven , sinó que té per objectiu reordenar el sector per un interès general.

**PMU d'usos Sant Esteve de Guialbes (art 276 de les NNUU del POUM de Vilademuls)**

**Art. 276 PLA DE MILLORA URBANA D'USOS "SANT ESTEVE DE GUIALBES"**

1. ÀMBIT.

Zona nord i oest del nucli de Sant Esteve de Guialbes Superfície:

1.360,00 m<sup>2</sup>

Sòl urbà no consolidat.

2. OBJECTIUS

Objectius específics:

Reordenació d'usos i paràmetres urbanístics per tal d'adaptar-se millor a la topografia existent, i complementar els usos del sòl no urbanitzable. Les edificacions situades en sòls amb un pendent superior al 30% es limitarà la seva alçada a planta baixa (4,50 m). El PMU haurà de justificar que l'activitat que s'hi desenvolupa està vinculada, i complementa, a l'activitat del camp de pitch&putt "Mas Pagés", adjacent.

Execució de mur de contenció que permeti a les parcel·les adjacents tenir el pati exterior a nivell de l'edificació. El mur ha de ser homogeni per donar un final uniforme. Ha de permetre evacuar les aigües pluvials de les parcel·les que es troben a una cota superior.

Finca cadastral: 17232A01100007 (705 m2 aparcament i vorera)

3. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.-

Superfície prevista sol privat

1.360,00 m<sup>2</sup>

Dotar el nucli d'espais de zona d'aparcament viari a la zona del cementiri municipal, i connectar peatonalment amb el nucli urbà. La parcel·la situada en sòl no urbanitzable, i vinculada a aquest sector, és la següent:

Tipus d'ordenació: Estudi detallat de les edificacions com s'insereixen en la topografia i la relació amb el sòl no urbanitzable, destinades a allotjament turístic.

L'ordenació detallada del sector s'especificarà en la redacció del pla de millora urbana.

Edificabilitat bruta:

0,48 m2/m2

Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges. Només els 2 habitatges existents situats al costat de la carretera GIV-5142 es poden destinar a vivenda habitual.

Nombre màxim d'unitats d'apartaments turístics: 11 unitats.

Usos admesos: Residencial (habitatge, establiment hotelier, establiment d'apartament turístic, establiment de turisme rural o habitatges d'ús turístic).

Els terrenys provinents del sòl no urbanitzable i que el POUM classifica ara com a sòl urbà no podran acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu, d'acord amb l'article 7.1.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme ja que tenen un pendent superior al 20%.

Al plànol "0-02 Ordenació Nucli Sant Esteve de Guialbes" queda grafiada aquesta limitació amb una trama quadriculada.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

Percentatge mínim de cessió 0%

Cessió del 10% de l'aprofitament privat d'acord amb l'art. 43 de la Llei d'Urbanisme

Sistema d'actuació: reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

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

5. REGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS

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

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

## 6. ALTRES

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

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

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

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

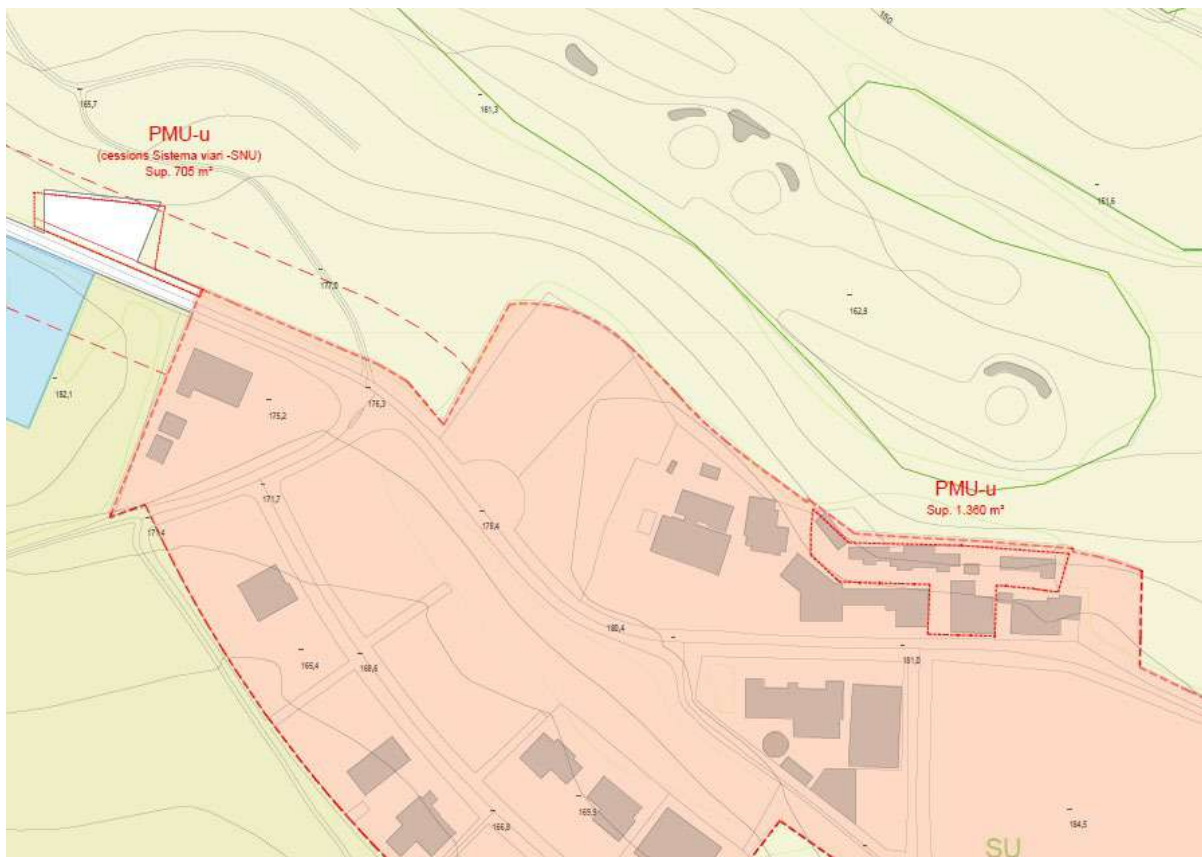


Fig 8. Plànol de classificació de sòl POUM 2017 en el municipi de Sant Esteve de Guialbes



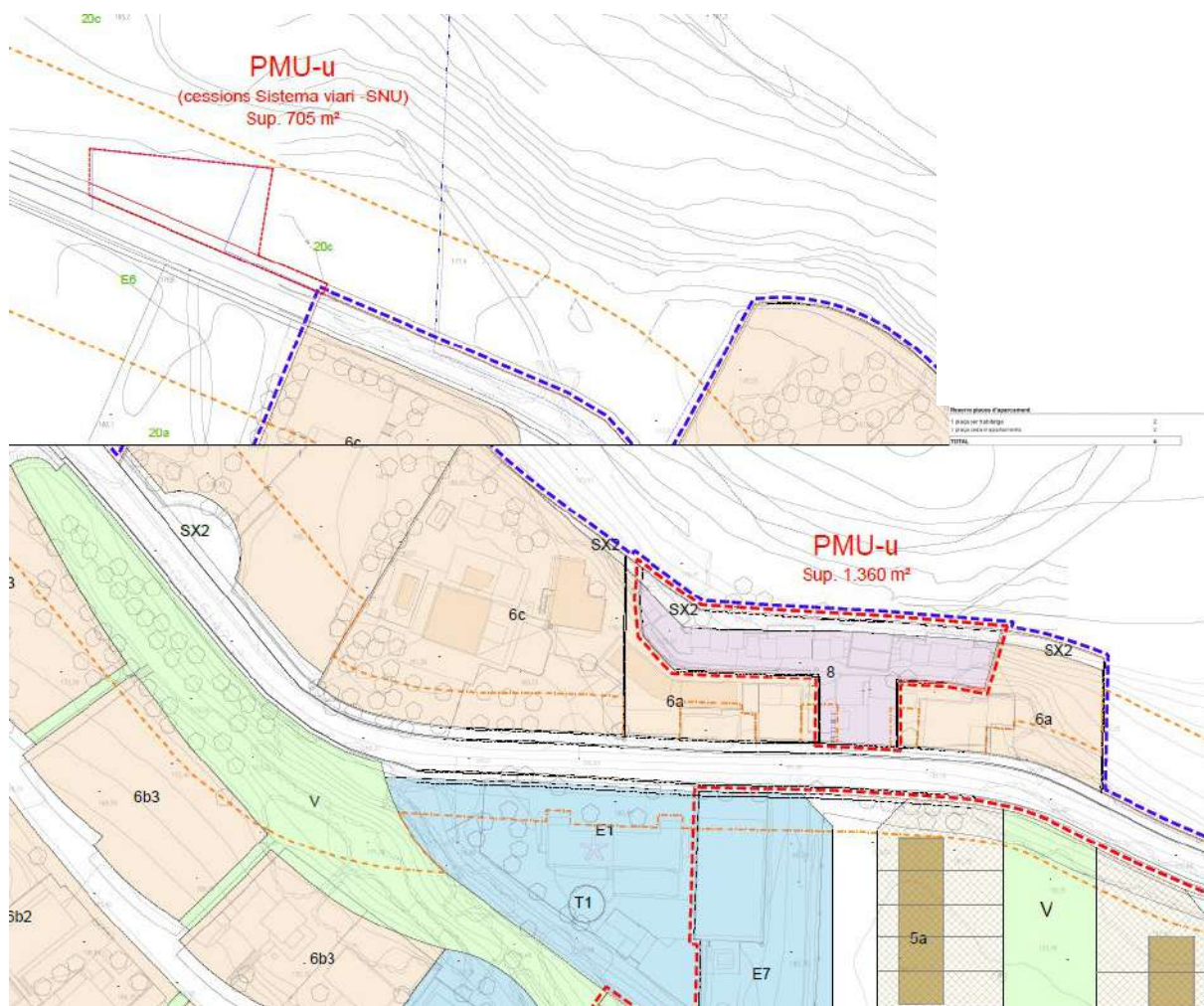


Fig 9. Plànol de zonificació del POUM en el municipi de Sant Esteve de Guialbes

### 1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC

El present Pla de Millora Urbana s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicitades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents:

- **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de juny, por el que se aprova el **Texto Refundido de la Ley del Suelo** (Publicat al BOE de 26 de juny de 2008).
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprova el **Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- **Decreto 64/2014**, de 13 de mayo, por el que se aprueba el **Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística**.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Pla territorial Parcial de les comarques Gironines**. Aprovat definitivament 14/09/2010 i publicat el 15 d'octubre de 2010 (DOGC del 15/10/2010)
- **El Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany** Aprovat definitivament 12 d'abril de 2010 i publicat el 22 d'abril de 2010 (DOGC 5613 del 22/04/2010)
- **Pla d'Ordenació urbanística municipal**, Aprovat definitivament el 02 de març de 2017 i publicat el 12 de maig de 2017 (DOGC 7368 del 12/05/2017)









## 2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'any 2017 s'aprova definitivament el POUM de Vilademuls que delimita el sector de PMU d'usos al àmbit delimitat per la carretera GIV 5174, les parcel·les 1, 2 i 4 del Polígon 97288, i la parcel·la 7 del polígon 11 de sòl rústic de Sant Esteve de Guialbes. El planejament delimita un únic polígon d'actuació format per la finca objecte de transformació a desenvolupar mitjançant Plans de Millora Urbana, amb la finalitat de transformar l'actual parcel·la d'usos mixtes habitatge i turístics i vincular l'activitat a la finca adjacent situada en sòl no urbanitzable amb serveis esportius, educatius i turístics i d'allotjament rural.

És un polígon de 1360 m<sup>2</sup> de superfície segons plànols d'ordenació i segons aixecament topogràfic, amb una cessió viària i de sistemes de 705m<sup>2</sup> en sòl no urbanitzable i 27,57 m<sup>2</sup> de vorera amb la parcel·la que s'ordena.

Delimita al nord amb sòl no urbanitzable, al sud amb sòl urbà amb la carretera local GIV 5174 i a l'oest i a l'est amb les parcel·les veïnes.

## 2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

### 2.2.1 Justificació de la iniciativa

Aquest Pla de Millora Urbana –d'iniciativa privada- es desenvolupa a partir de la proposta presentada per ORANEGO SL, promotor i propietari del sector, i d'acord amb el que estableix l'article 70 -Pla de Millora Urbana- del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LUC).

### 2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

La conveniència i oportunitat del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes al sector delimitat pel POUM de Vilademuls ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Definir la composició volumètrica del Sector de Millora urbana .
- Definir sobre una única parcel·la les construccions d'ús residencial i terciari privades en el àmbit definit pel POUM
- Determinar les cessions d'aprofitament a l'Ajuntament de Vilademuls
- Reordenar dels usos i paràmetres urbanístics amb la finalitat d'adaptar-se millor a la topografia existent i complementar els usos del sòl no urbanitzable.
- Justificar que l'activitat que s'hi desenvolupa està vinculada i complementa a l'activitat del camp de pitch & putt "Mas Pagès" adjacent.
- Executar un mur de contenció homogeni i uniforme que permeti a les parcel·les adjacents tenir el pati exterior a nivell de l'edificació i permetre evacuar les aigües pluvials de les parcel·les que es troben a una cota superior.
- Dotar el nucli de St Esteve de Guialbes d'espais de zona d'aparcament viari a la zona del cementiri municipal, i connectar peatonalment amb el sòl urbà. ( 705 m2 aparcament i vorera)

D'acord amb el que estableix l'article 70 de la LUC, el present PMU té per objecte completar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes del sector.

També adequarà la prestació de serveis públics d'acord amb el que estableix l'article 39 de la LUC.

#### **Article 70. Plans de millora urbana**

##### *1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:*

*a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

***b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.***

*2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:*

**a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.**

*b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.*

*3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:*

*a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.*

*b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.*

*4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.*

*5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.*

*6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.*

*7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.*

*8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.*

La oportunitat del present PMU ve determinada fonamentalment per **regular la composició volumètrica i de conjunt del sector, a més de completar la urbanització de vials i sistemes del municipi**. Amb aquest finalitat s'acompleixen alhora els objectius del POUM i la Resolució del Director General d'urbanisme,(expedient 2008/31681/B).

### 2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

El present PMU té com a objectius principals els detallats a continuació:

- Mantenir la superfície d'ordenació definida pel POUM amb els necessaris ajustos de límits de la propietat amb les finques veïnes.
- Enderrocar el sostre destinat a allotjament turístic de dues de les construccions existents situades a l'oest de l'àmbit.
- Corregir l'alineació de la façana nord de l'edificació residencial temporal per tal de mantenir tres edificacions afectades per aquesta línia , a canvi de la no edificació dels dos volums situats a l'oest de l'àmbit .
- Definir la composició volumètrica del Sector de Millora Urbana d'acord amb el seu context edificat mantenint 9 dels 11 volums inicialment previstos.
- Definir una ordenació per a la intensitat dels usos residencials i terciaris establerts en la Normativa del POUM.
- Cedir a l'Ajuntament una zona de sistemes viaris de 705 m<sup>2</sup> ubicada a oest del sector, en sòl no urbanitzable, garantint unes places d'aparcament públic en el front del cementiri municipal i la construcció d'una vorera que uneixi aquest amb el sòl urbà , amb un disseny adequat i de mínim impacte ambiental i paisatgístic.
- Crear una ocupació permeable de la parcel·la per tal de facilitar la transició visual entre l'entorn construït i els espais oberts.

Aquests objectius s'aconsegueixen mitjançant :

- en primer lloc, un estudi de la topografia i de l'entorn de l'àmbit
- en segon lloc, respectar l'**alineació d'edificació** definida en el POUM i l'eliminació de tres de les construccions existents, situades fora d'aquesta línia..
- en tercer lloc, proposant una volumetria pel conjunt dels allotjaments turístics que combinen espai lliure i que permeten les vistes a l'espai obert adjacent, tot **eliminant les unitats que no s'ajusten a les determinacions del POUM**, i mantenint la resta de les construccions
- en quart lloc, **reutilitzant part de l'edificació existent** (Cal Fuster) per a usos terciaris situant dues de les unitats residencials turístiques en sostre abans destinat a l'habitatge.
- per últim, la proposta garanteix la urbanització del nou espai al servei del municipi , integrant l'aparcament a la xarxa de viari i als recorreguts a peu des del municipi.

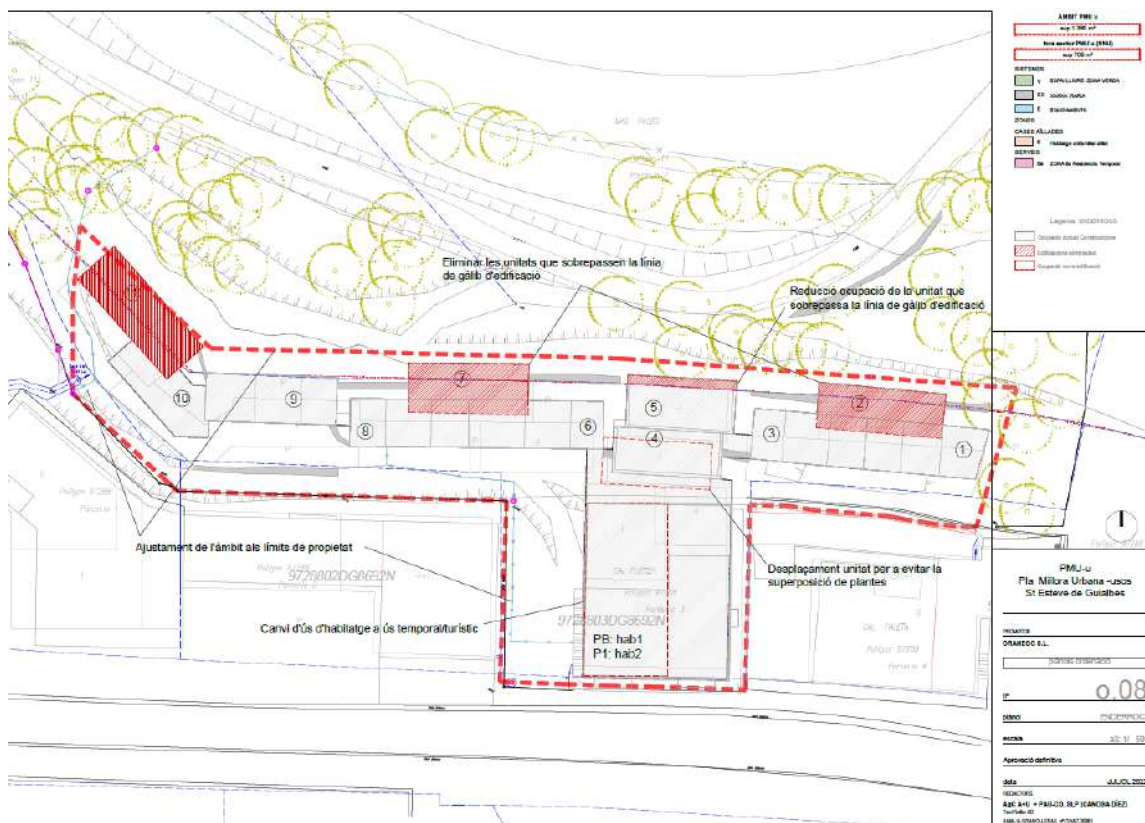


Fig 10. Plànol d'imatge de l'ordenació. Preexistències i proposta d'enderroc i manteniment de les edificacions existents

## 2.4 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

### 2.4.1 Estructura general de l'ordenació

L'àmbit objecte de la reordenació s'estructura d'acord amb els criteris i determinacions del POUM de Vilademuls establerts en la memòria i normativa del planejament i en l'àmbit indicat en els plànols d'ordenació del nucli de St Esteve (Plànol O-02 Ordenació del nucli de Sant Esteve de Guialbes). En coherència amb la mateixa, s'organitzen els usos en edificacions clarament diferenciades :

- A sud , es manté la construcció existent de Cal Fuster i la superfície total de l'àmbit definit pel POUM :

- l'alineació de la propietat i límit de vorera amb l'edificació existent. S'ajusten els límits per a fer coincidents la propietat privada amb la vorera.
- concreció dels límits de propietat entre veïns amb les fites i tanques existents seguint les dades de l'aixecament topogràfic actual (2018).
- manteniment dels espais lliures privats entre parcel·les : es completarà amb vegetació i es mantindran lliures d'edificacions.
- Al est i oest s'estableixen els límits de parcel·la amb les finques veïnes que s'entendran majoritàriament coincidents amb els nous murs de contenció.

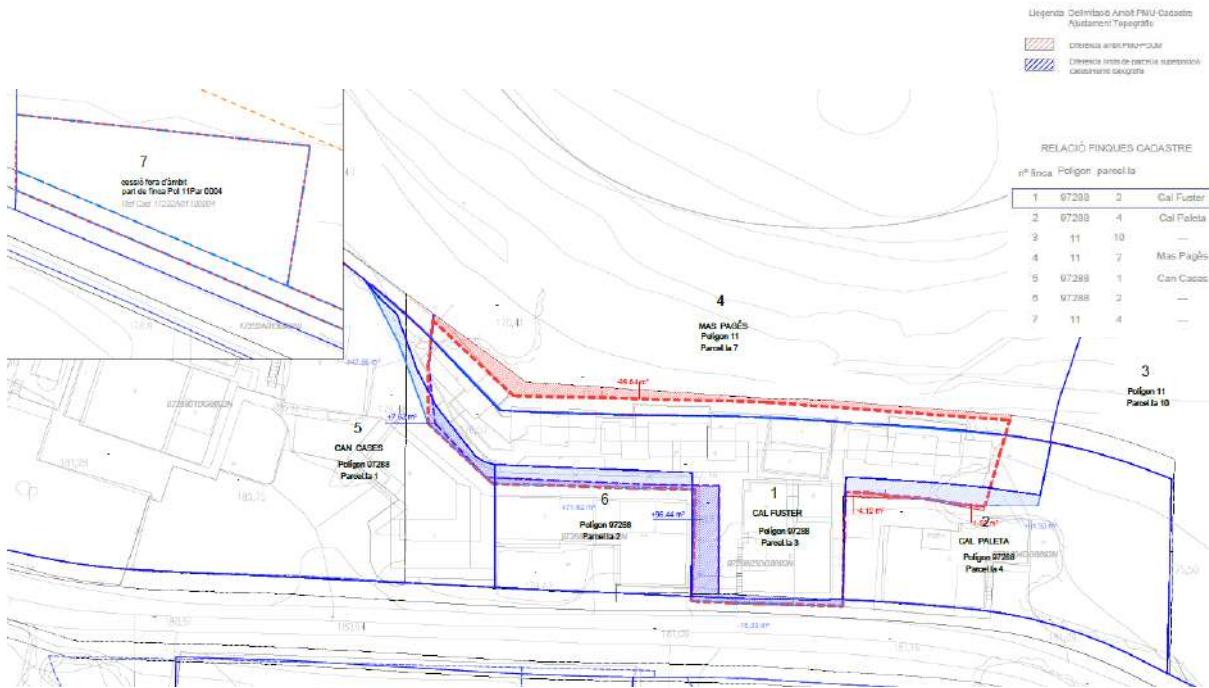


Fig 11. Ajustos dels límits cadastrals de propietat i àmbit PMU-usos.

- Al nord , es mantenen les 9 unitats destinades a apartament turístics ajustant la línia d'edificació establerta en els plànols d'ordenació del POUM i s'eliminen dues unitats a l'oest de l'àmbit .
- Es reubica el sostre d'una de les unitats d'allotjament eliminades sota la terrassa de l'edifici d'habitatges de Cal Fuster.
- Aquesta nova ordenació suposa la reducció del nombre de unitats total d'allotjament d' 11 a 10.



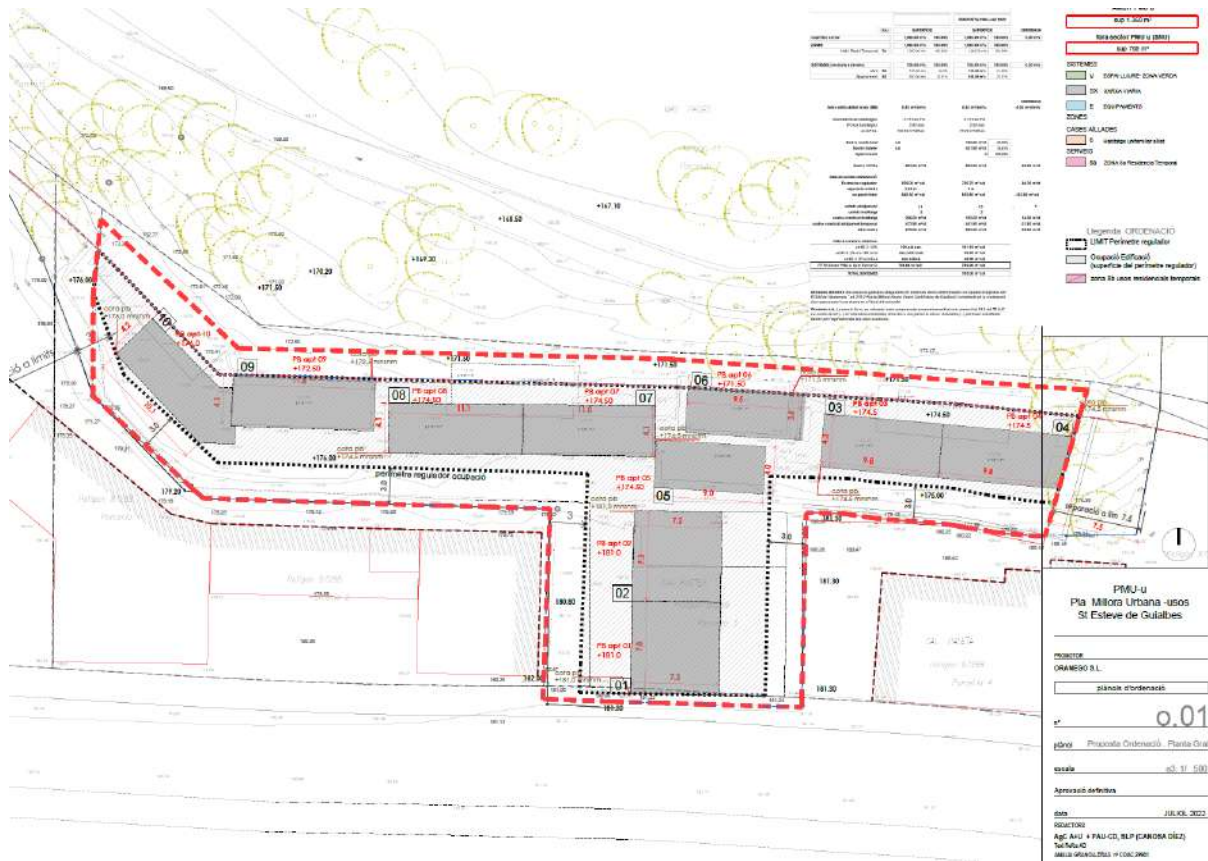


Fig 12. Proposta d'ordenació de l'edificació.

**2.4.2 Classificació i qualificació del sòl**

**a) Classificació.**

El present PMU no modifica la classificació del sòl prevista per la POUM de Vilademuls. Els sòls ordenats pel PMU-u son considerats sòl urbà no consolidat.

D'acord amb l'article 31 – concepte de sòl urbà no consolidat - del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el sector és un polígon de sòl urbà no consolidat, ja que està subjecte a la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla de Millora Urbana.

**Article 31. Concepte de sòl urbà no consolidat**

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.
3. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, llevat dels casos de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal, l'ordenació detallada dels quals s'estableix per mitjà del pla director urbanístic corresponent.

**b) Qualificació.**

La qualificació dels sòls objecte d'estudi parteixen de la normativa urbanística del POUM per a la zona residencial temporal clau 8a, per a definir una nova clau 8b.

Les zones i els sistemes del present PMU s'adapten al que proposa l'esmentada modificació, mantenint les claus i la zonificació proposada.

## ▪ ZONES

Les zones del present PMU son el 100% de la superfície total del sector.

### **Sòls d'ús privat: Zona Residencial Temporal. St Esteve Guialbes (clau 8.b)**

Compren les àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per la qualificació de sòl urbà en les que l'edificació correspon a un tipus d'ordenació aïllada, amb volumetria específica i amb usos d'allotjament temporal. L'àmbit objecte del PMU compta amb 1.360m<sup>2</sup> de superfície d'aquesta clau.

D'acord amb el que disposa el POUM de Vilademuls , l'edificabilitat total del sector és de 652.80 m<sup>2</sup> (resultant de la superfície de l'àmbit 1.360 m<sup>2</sup> per l'IEB = 0.48 m<sup>2st</sup>/m<sup>2sl</sup>) dels quals 206 m<sup>2</sup> corresponen a sostre d'habitatge i 437,1 m<sup>2</sup> a sostre d'usos terciaris (apartament turístic). El POUM estableix també el deure de cessió gratuïta a l'ajuntament, fixat en 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana.

## ▪ SISTEMES

El sistema d'aquest Pla de Millora Urbana corresponen als següents àmbits fora del sector:

- Per una banda la cessió de vial enfrontant la parcel·la amb la carretera GIV 5142 corresponent al voral peatonal que es cedirà a l'Ajuntament (clau X)
- Per una altra banda a la cessió de 705 m2 destinats a aparcament i a voral situats fora del sector, en sòl no urbanitzable, davant dels terrenys del cementiri. Aquests terrenys situats dins la zona de protecció de carreteres es cediran a l'Administració responsable de la xarxa viària que s'afecta (Ajuntament o Diputació de Girona) (clau X).

### **Sistema viari (clau X)**

El sistema viari del present PMU es qualifica de clau X. Segons definició pel POUM, el sistema viari de comunicacions de Vilademuls comprèn els espais i les instal·lacions reservades en el POUM pel traçat de la xarxa viària i dedicada exclusivament a l'ús de vialitat i aparcament. El sòl qualificat de sistema de comunicacions serà de titularitat pública.

Aquests espais han de permetre l'accessibilitat entre els diversos veïnats i àrees del municipi i del seu entorn per tal d'assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. El PMU-u definirà els elements del sistema de comunicacions necessaris per a completar de la xarxa viària bàsica del municipi en el seu àmbit d'actuació .



Fig 13.Planejament proposat. Clau 8b

### 2.4.3 Tractament de l'espai públic

A continuació es donen una sèrie d'indicacions per tal de redactar el posterior projecte d'urbanització de l'espai públic del present PMU. El projecte s'adapta a la situació urbana o una millora paisatgística pel sector d'acord amb l'entorn urbà que l'envolta. Concretament, el tractament de l'espai públic es detalla per a les dues àrees diferenciades: els carrers (vorera) i el nou espai destinat a aparcament.

- **Carrers**

Els carrers que confronten amb la parcel·la del present PMU corresponen a la carretera GIV-5142 en el seu pas pel sòl urbà del nucli de St Esteve de Guialbes.

La proposta passa per urbanitzar les seves voreres en consonància amb la imatge urbana de l'entorn i en consonància amb el disseny dels carrers confrontants.

Per altra banda, la vorera des de l'aparcament del cementiri fins a sòl urbà de St Esteve es definirà d'acord amb el que estableixi l'administració responsable de la via (GIV 5142).

- **Aparcament**

El PMU definirà els treballs d'adequació dels terrenys situats davant del cementiri per a la construcció d'un aparcament públic.

Els terrenys es troben dins de la zona d'influència de la carretera ( a menys de 30 m de l'aresta exterior de l'explanació) . Aquestes obres es realitzaran d'acord amb el DL 2/2009 de 25 d'agost , pel qual s'aprova el TR de la Ley de Carreteras i el Reglament que el desenvolupa.

Per a l'execució de qualsevol obra o actuació dins de la zona d'influència de la carretera és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de la Diputació de Girona i juntament amb la sol·licitud haurà d'aportar la documentació



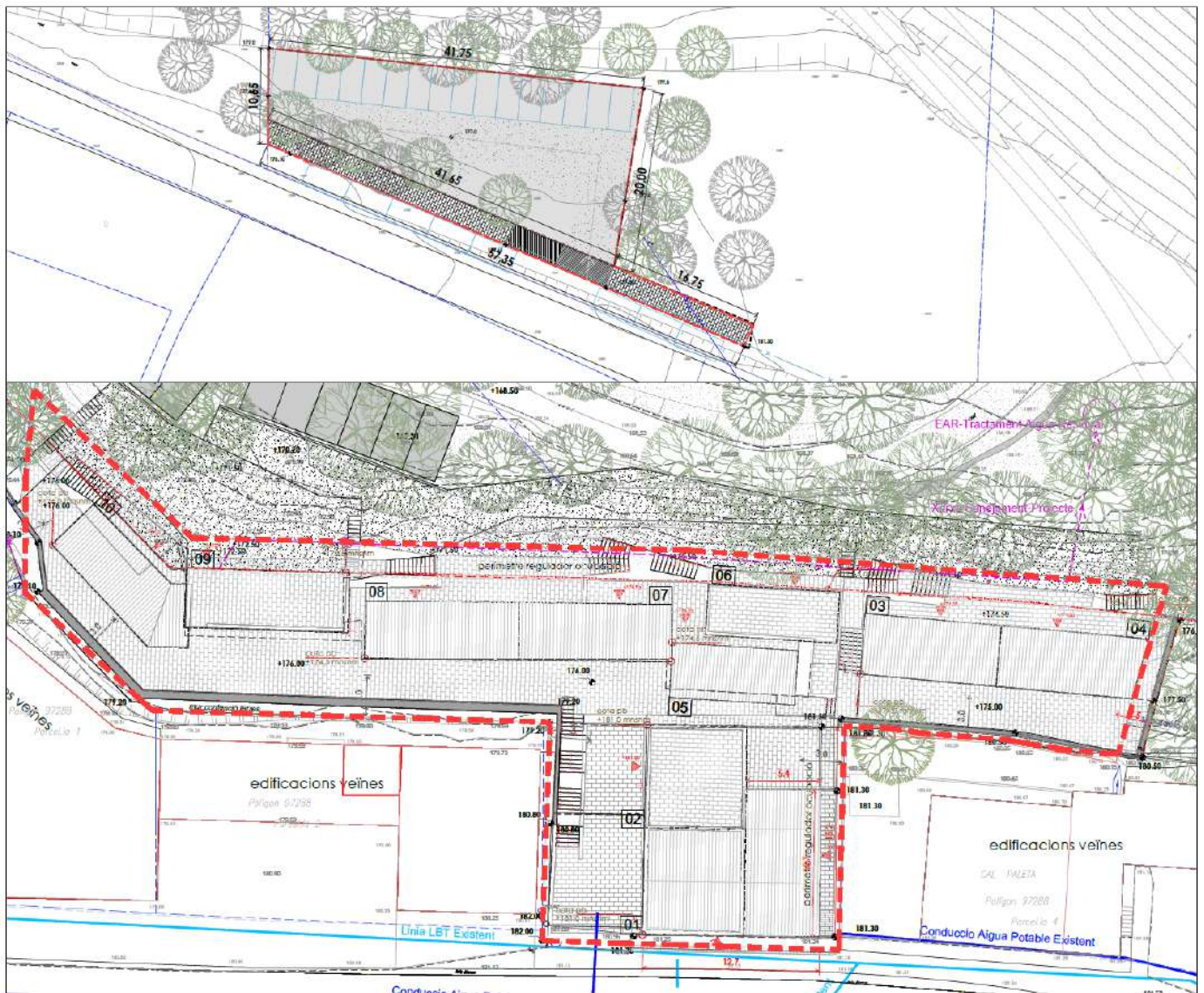
corresponent a aquest planejament derivat o el projecte d'urbanització per a garantir el compliment de les prescripcions de l'informe rebut.

Es preveu que per a la construcció de l'aparcament caldrà fer les següents accions:

- Esbrossada de terrenys i tala d'arbres
- Estabilització de terres i regularització dels pendents
- Recollida d'aigües pluvials
- Pavimentació, senyalització i accessos

Esbrossada de terrenys i tala arbrat

Els terrenys destinats a l'aparcament estan en els marges d'un bosc d'alzines amb sotabosc de matolls . Caldrà prèviament fer una esbrossada del terreny i una tala selectiva d'arbrat.



### Estabilització de terres i regularització dels pendents

La zona d'aparcament es planteja sobre una plataforma situada uns 50 cms per sota de la cota de la carretera. Es proposa valorar la construcció d'estructures de contenció per a regularitzar el pendent i controlar les terres. Aquesta actuació proporciona una terrassa plana apte per a estacionar vehicles des d'un accés directe a nivell de la carretera.

### Recollida de plujanes

L'execució de les obres de l'aparcament haurà de garantir en tot moment la recollida d'aigües de l'explanació de la carretera i adoptar les mesures necessàries per la evacuació de les aigües d'escorrentia per a l'aparcament de vehicles.

### Pavimentació, senyalització i accessos

El projecte d'urbanització de l'aparcament i la vorera fins al sòl urbà haurà de preveure les mesures adequades per a assegurar la visibilitat de la connexió d'aquest nou accés a la carretera. Pel que fa a la pavimentació s'atendrà a allò que determini l'informe de l'administració competent i en tot cas d'acord amb el DL 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Carreteras i el Reglament que el desenvolupa.

## 2.5 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

### 2.5.1 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent

Segons estableix l'article 70 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el TRLUC, s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics a excepció dels apartats 3 i 4 de l'art.65 respecte a la reserva de sòl.

Així la documentació dels PMU es compon formalment de:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes.
- g) La divisió poligonal, si escau.
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

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

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

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

En la memòria s'ha incorporat un capítol sobre **paisatge** on s'estableix el marc legal, els criteris i les directrius que ha de complir l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que acompanyi el Projecte constructiu en la sol·licitud de llicència d'obres. La obligació ve determinada a l'art 4.1.2 del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines sobre la necessitat de presentar un estudi d'impacte i integració com a part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en el cas d'**edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests**.

Segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels **estudis de mobilitat generada**, en el seu article 3.1.c, els estudis d'avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic derivat que tingui per objecte la implantació de nous usos o activitats. El present document de PMU no es troba en el supòsit anterior, atès que no implanta nous usos o activitats, per aquesta raó es considera que no ha d'incloure l'estudi de mobilitat generada.

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

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

## 2.5.2 Justificació dels paràmetres bàsics

### Tipus d'ordenació

El POUM 2017 no estableix una qualificació per a la zona privada a ordenar pel present PMU-u. Pel seu caràcter majoritàriament residencial amb usos principals turístics es proposa la introducció de la clau 8.b que correspon a una ordenació residencial temporal amb volumetria específica.

Aquest tipus d'ordenació correspon a la clau 8 del POUM i a una tipologia d'ordenació aïllada que ha de recollir els paràmetres i limitacions gràfiques establerts en els plànols d'ordenació del POUM. En concret cal definir :

- Estudi detallat de les edificacions destinades a allotjament turístic: com s'insereixen en la topografia i la relació amb el sòl no urbanitzable

### Sostre màxim

La normativa del POUM , al sector delimitat pel PMU-u de St Esteve de Guialbes estableix, per al polígon un sostre total de 652.8 m2 , que la ordenació proposada **no esgota, proposant un sostre total de 593.88 m2** . S'ajusta el sostre total d'edificació a les edificacions existents que es mantenen, resultant els següents paràmetres:

HABITATGE			RESIDENCIAL TEMPORAL			TOTAL
PRIVAT	CESSIÓ	TOTAL	PRIVAT	CESSIÓ	TOTAL	100%
100%	0%	100%	90%	10%	100%	
152.00 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st	<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	397.69 m <sup>2</sup> st	44.19 m <sup>2</sup> st	<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>
habitatges existents			canvi d'us o ampliació de sostre existent			

### Densitat d'habitatges i allotjaments turístics

El POUM de Vilademuls estableix com a nombre màxim d'habitatges pel **sòl privat**, els **2** habitatges existents . La superfície mitjana dels habitatges resultat de dividir el sostre total d'habitatge és de **103 m<sup>2</sup>st/habitatge**.

El nombre màxim d'apartaments turístics ordenats en el present PMU és de 10, resultant un sostre mitjà per apartament de **43,70 m<sup>2</sup>st/unitat d'allotjament**.

### Usos

1- En la construcció existent de Cal Fuster, amb accés des de la carretera GIV-5142 únicament es permeten els usos d'unihabitatge, segons es defineix en l'article 172 apartat 3 de les NNUU del POUM

#### ús dominant

**Art. 172 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics**

(...)

3. El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:

1. Unihabitatge

*Es defineix com edifici que està destinat a ser habitat per persones situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrengrerat), amb accés exclusiu i independent.*

2- En les noves construccions, i a les construccions existents on es proposa un canvi d'us es permeten els següents usos dominants i compatibles definits a l'art 172 apartat 4 de les NNUU del POUM

ús dominant

**Art. 172 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics**

(...)

4. Residencial

*Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents categories d'establiments d'allotjament turístic (establiments hotelers, establiments d'apartaments turístics, establiments de càmping i establiments de turisme rural), i l'habitatge d'ús turístic.*

4.c Establiments d'apartaments turístics

*Els apartaments turístics són edificis o conjunts d'habitatges que s'ofereixen, amb els serveis turístics corresponents, en condicions de disponibilitat immediata i mitjançant preu, a usuaris que desitgen fer-hi una estada de dies, setmanes o mesos, per motius turístics o de vacances. Han de complir la normativa turística vigent, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.*

usos compatibles

4.b Establiments hotelers

*Els establiments hotelers són establiments que presten servei d'allotjament als usuaris turístics d'una manera habitual i mitjançant preu, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen. Han de complir la normativa turística vigent, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.*

4.e Establiments de turisme rural

*Tenen la consideració d'establiment de turisme rural els establiments que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu. Els establiments de turisme rural han de satisfer els requisits que siguin establerts per reglament i s'han d'inscriure en el Registre de Turisme de Catalunya. Han de complir la normativa turística vigent, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o normativa i reglament substitutori*

4.f Habitatge d'ús turístic

*Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix aquest Decret. Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances. Als efectes d'aquest Decret es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies, i es considera cessió reiterada quan l'habitatge es cedeix dues o més vegades dins el període d'un any. Han de complir la normativa turística vigent, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o normativa i reglament substitutori*

7. Restauració. (Amb una superfície màxima de 250 m<sup>2</sup> i emplaçat en local de planta baixa)

*Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.*

*En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu*

Cessions de sòl per a sistemes

Les reserves mínimes de cessions per a sistemes establertes pel POUM al sector del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes estan fixades de la següent manera:

Sistema viari      705 m<sup>2</sup>



## Conclusió

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

L'**ajust del límit de l'àmbit** segons aixecament topogràfic de 1.360 m<sup>2</sup> no comporten augment ni reducció de la superfície del sector.

S'**eliminen dues de les construccions** i es **mantenen la resta** d'edificacions amb l'estructura consolidada, Com a resultat, l'edificabilitat bruta del sector es redueix lleugerament, passant de 0,48 m<sup>2st</sup>/m<sup>2sl</sup> a 0,47 m<sup>2st</sup>/m<sup>2sl</sup>, de forma que el sostre total edificable és de **646,1 m<sup>2</sup>**, per tant, no es supera en cap cas el sostre màxim de **658,2 m<sup>2</sup>** establert pel POUM.

### 2.5.3 Justificació dels paràmetres d'ordenació en volumetria específica

#### Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants dels carrers confrontants amb la parcel·la objecte del present PMU es mantindran tal i com es defineixen pel planejament vigent. S'ajusta el front de la carretera GIV 5142 a l'edificació existent i es situen les noves construccions a fons de parcel·la ajustant el límit d'edificació determinat pel POUM per tal d'eliminar dues de les construccions situades fora de la línia d'edificació i mantenint tres de les construccions afectades per aquesta alineació.

La present proposta en cap cas modifica la classificació dels terrenys ja que el que es proposa és una modificació de la línia d'edificació dins de l'àmbit de millora urbana, sota la clau 8 que el POUM ha classificat com a sòl urbà. Sobre la resta de terrenys del sector, no es proposa cap nova ni actuació, altres que la ordenació dels espais lliures privats, per la qual cosa no s'altera la morfologia actual dels pendents.

#### Configuració flexible

En la secció sisena de la Normativa urbanística del POUM es fa referència a la configuració de l'ordenació segons volumetria específica. S'estableixen dues modalitats: la primera s'anomena configuració unívoca i la segona és la configuració flexible. El present PMU es regula mitjançant una configuració flexible en la que s'especifiquen els paràmetres de perímetre regulador i el perfil regulador. L'article 165 defineix els esmentats paràmetres:

##### **Art. 165 Paràmetres en la configuració flexible**

1. En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1.1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

1.2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el planejament per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

1.3. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

1.4. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

1.5. Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el planejament adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

1.6. A les zones per a les quals la Normativa indiqui alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

#### Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta és la resultant d'aplicar l'edificabilitat bruta del sector sobre la parcel·la privada. El POUM estableix una edificabilitat bruta del sector de **0,48 m<sup>2st</sup>/m<sup>2sl</sup>**. Aplicant aquest índex sobre la superfície total del sector donat que l'àmbit és coincident del sector delimitat en el POUM resulta un sostre total de **652.8 m<sup>2</sup>**.

Tot i que la dimensió total de l'àmbit del PMU-u s'ha vist afectat per ajustaments de límits amb les parcel·les veïnes la resultant és una superfície de 1.360m<sup>2</sup>. El sostre total que ordena el PMU, suposa una lleugera reducció del sostre total

edificable (**643,1 m<sup>2</sup>**). La totalitat de l'àmbit està format per la clau 8b donant com a resultat una edificabilitat neta ( i bruta) lleugerament inferior a la que estableix el POUM.

	POUM (2017)	PMU-usos ( 2022 TR AD)	DIFERENCIA
<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>	<b>0.48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0.44 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>-0.04 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Densitat bruta habitatges</b>	<b>0.15 hab./Ha</b>	<b>0.15 hab./Ha</b>	
Nº màx habitatges	2.00 hab.	2.00 hab.	
sostr/HLL	102.50 m <sup>2</sup> st/hab.	76.00 m <sup>2</sup> st/hab.	
<b>Sostre residencial</b>	n.d	<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>25.59%</b>
<b>Sostre hoteler</b>	n.d.	<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>74.41%</b>
<b>Aparcament</b>		<b>2</b>	<b>100.00%</b>
<b>Sostre TOTAL</b>	<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>	<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>-58.92 m<sup>2</sup>st</b>

Separacions mínimes

Segons l'article 161 del POUM les separacions mínimes de les parcel·les es poden completar amb les determinacions que estableixi el planejament derivat. En el present PMU la situació de les edificacions garanteix que les separacions mínimes entre els edificis veïns i les noves construccions mantenen una distància mínima de 6 m.

**Art. 161 Separacions mínimes**

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

1.1. Separacions mínimes entre edificacions

1.2. Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona

2. El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el Pla Parcial o Pla Especial.

3. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament. A aquests efectes la distància mínima entre dos edificis propers serà de 6,00 metres.

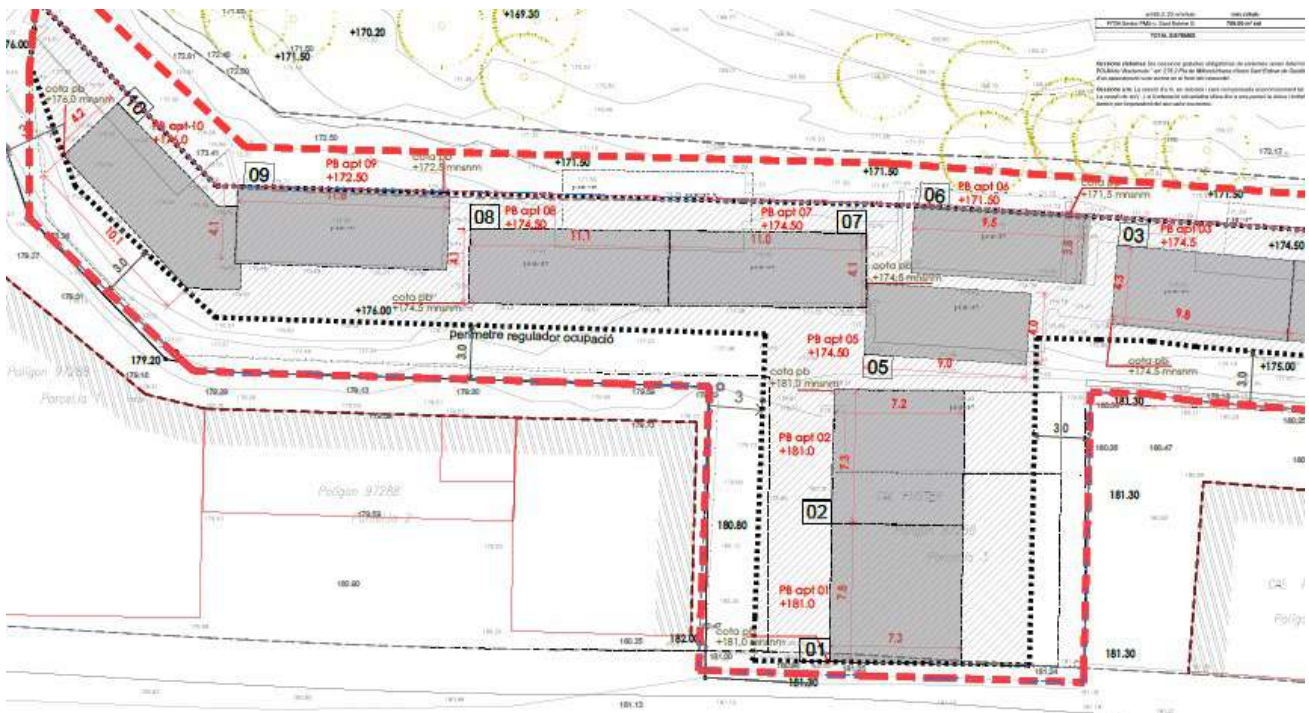


Fig.16 Detall de l'ordenació plànol o.05. El perímetre regulador de l'edificació garanteix una separació mínima amb les edificacions veïnes de 6m. Les separacions obligatòries en el front de carretera GI 5142 venen determinades per les edificacions existents.



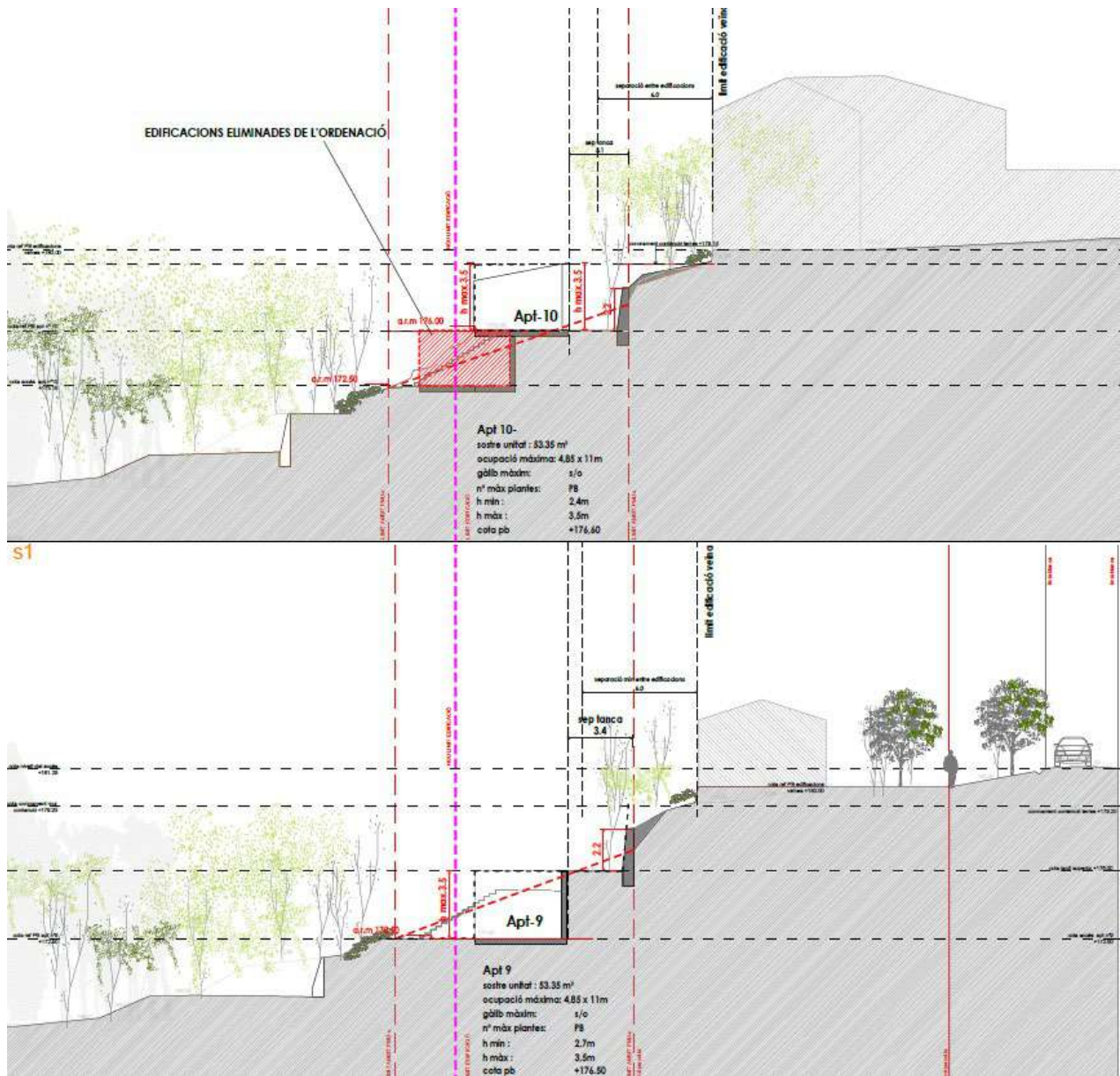


Fig 17 Detall ordenació. Separacions mínimes a fons de parcel·la i a edificacions veïnes.

**Cota de referència de la planta baixa**

L'article 163 del POUM defineix per a les ordenacions de volumetria específica que la planta baixa serà determinada pel planejament de desenvolupament:

**Art. 163 Cota de referència de la planta baixa**

1. El planejament de desenvolupament, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del P.O.U.M., en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les següents prescripcions:

1.1. Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització 1.2. Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest Pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

2. Com a Pla d'anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

3. No podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici, sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

4. Les cotes fixades al planejament s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 1,00 metre quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació.

Totes les noves construccions consten únicament d'una planta baixa. El PMU estableix les cotes d'anivellament del terreny per la posició de l'edificació actual que s'entendrà com a cota de referència de planta baixa per a la implantació de l'edificació. (veure fig 17 i plànols ordenació )

#### Posició de l'edificació

En l'article 162 de les normes urbanístiques del POUM de Vilademuls es defineixen quines són les condicions generals dels paràmetres referits a l'edificació per a la ordenació amb volumetria específica:

#### **Art. 162 Posició de l'edificació**

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al planejament de desenvolupament, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

1.1. A través de la fixació de:

1.1.1. Alineacions d'edificació

1.1.2. Cotes de referència de la planta baixa

1.1.3. Alçada màxima i nombre de límit de plantes

1.2. A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu d'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:

3.1. L'alineació de l'edificació

3.2. Les cotes de referència de la planta baixa

3.3. L'alçada mínima

3.4. El nombre màxim de plantes

3.5. El perfil regulador

4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

4.1. Separació mínima entre edificacions

4.2. Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

5. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:

5.1. Configuració unívoca o precisa: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

5.1.1. Alineació d'edificació

5.1.2. Alçada màxima

5.1.3. Nombre màxim de plantes

5.2. Configuració flexible o variable: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

5.2.1. Perímetre regulador

5.2.2. Perfil regulador

6. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

El volum edificatori màxim vindrà determinat per a cadascuna de les noves edificacions pel perímetre regulador de l'edificació en planta. La mida i posició de l'edificació es determinarà per a cada edificació. S'indicarà la terrassa o nivell del terreny amb la cota de referència de planta baixa . El perfil regulador vindrà determinat pel nivell o cota de planta baixa , la cota màxima d'arrencada de coberta i el pendent màxim de coberta.

Fora de l'edificació principal existent i dels nous apartaments no s'admeten construccions auxiliars.

Per sota de les plantes destinades a usos turístic, només s'admeten plantes soterranis obertes per permetre pas d'instal·lacions i amb funcions de ventilació ( forjat sanitari).

Excepte en el cas de l'edificació principal existent, aquests espais no es podran destinar a usos residencials.

## 2.6 QUADRE RESUM COMPARATIU: PMU VS POUM

QUADRE RESUM COMPARATIU POUM 2017 / PMU-u TR AD 2022 SANT ESTEVE DE GUIALBES						
				PROPOSTA PMU-u AD 2022		
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		DIFERENCIA
superfície sector		1,360.00 m <sup>2</sup> s	100.00%	1,360.00 m <sup>2</sup> s	100.00%	0.00 m <sup>2</sup> s
<b>ZONES</b>		<b>1,360.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,360.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	
Hab i Resid Temporal	8a	1,360.00 m <sup>2</sup> s	100.00%	1,360.00 m <sup>2</sup> s	100.00%	
<b>SISTEMES (cessions externes)</b>		<b>705.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	<b>705.00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00 m<sup>2</sup>s</b>
Vari	SX	155.00 m <sup>2</sup> s	22.0%	155.00 m <sup>2</sup> s	21.99%	
Aparcament	SX	550.00 m <sup>2</sup> s	78.01%	550.00 m <sup>2</sup> s	78.01%	
<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>		<b>0.48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		<b>0.44 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>		<b>-0.04 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Densitat bruta habitatges</b>		<b>0.15 hab./Ha</b>		<b>0.15 hab./Ha</b>		
<i>Nº màx habitatges</i>		<i>2.00 hab.</i>		<i>2.00 hab.</i>		
<i>sostr/HLL</i>		<i>102.50 m<sup>2</sup>st/hab.</i>		<i>76.00 m<sup>2</sup>st/hab.</i>		
<b>Sostre residencial</b>		n.d		<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>25.59%</b>	
<b>Sostre hoteler</b>		n.d.		<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>74.41%</b>	
<b>Aparcament</b>				<b>2</b>	<b>100.00%</b>	
<b>Sostre TOTAL</b>		<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>		<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>		<b>-58.92 m<sup>2</sup>st</b>
<b>RESUM DADES ORDENACIÓ</b>						
<b>Perímetre regulador</b>		<b>825.00 m<sup>2</sup> sòl</b>		<b>730.70 m<sup>2</sup> sòl</b>		<b>-94.30 m<sup>2</sup>st</b>
<b>separació a límits</b>		<b>2.50 m</b>		<b>3 m</b>		
<b>ocupació total</b>		<b>688.30 m<sup>2</sup> sòl</b>		<b>535.50 m<sup>2</sup> sòl</b>		<b>-152.80 m<sup>2</sup> sòl</b>
<b>unitats allotjament</b>		<b>11</b>		<b>10</b>		<b>- 1</b>
<b>unitats habitatge</b>		<b>2</b>		<b>2</b>		
<b>sostre construït habitatge</b>		<b>206.00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>54.00 m<sup>2</sup>st</b>
<b>sostre construït allotjament temporal</b>		<b>473.80 m<sup>2</sup>st</b>		<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>		<b>-31.92 m<sup>2</sup>st</b>
<b>total sostre</b>		<b>679.80 m<sup>2</sup>st</b>		<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>		<b>-85.92 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Càlcul cessions mínimes</b>						
art 65.3: 10%		<b>10% sòl a.m.</b>		<b>101.19 m<sup>2</sup> sòl</b>		
art 65.3: 20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> st		<b>min zv/str hab</b>		<b>30.40 m<sup>2</sup> sòl</b>		
art 65.3: 20 m <sup>2</sup> s/hab		<b>min zv/hab</b>		<b>40.00 m<sup>2</sup> sòl</b>		
FITXA Sector PMU-u Sant Esteve G.		<b>705.00 m<sup>2</sup> sòl</b>		<b>705.00 m<sup>2</sup> sòl</b>		
<b>TOTAL SISTEMES</b>				<b>705.00 m<sup>2</sup> sòl</b>		

**Cessions sistemes** :les cessions gratuïtes obligatòries de sistemes venen determinades en l'apartat d'objectius del POUM de Vilademuls " art. 276.2 Pla de Millora Urbana d'usos Sant Esteve de Guialbes" consistents en la construcció d'un aparcament i una vorera en el front del cementiri.

**Cessions a.m.** La cessió d'a.m. es valorarà i serà compensada econòmicament tal com preveu l'art 43.3 del TRLUC La cessió de sòl (...) si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible,(...) pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.

GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA I  
PLA D'ETAPES

3





### 3.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Tal i com determina l'art 276.4 del POUM de Vilademuls, pel sector del PMU d'usos, el sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 de la LUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació per compensació, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic derivat.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

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

#### **Art. 124. Objecte de la reparcel·lació**

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

- a) *La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) *La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) *La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

### 3.2 PLA D'ETAPES

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

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

#### **Primera etapa:**

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

#### **Segona etapa:**

- Execució de les obres d'urbanització.
- Inici de les obres d'edificació simultània a la urbanització.

**Tercera etapa:**

- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament
- Llicència de primera ocupació i llicència d'activitats de l'edificació

Termini màxim total **4 anys** des de l'aprovació definitiva del PMU.

**3.3 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

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

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

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

*voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.*

- j) *Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.*
2. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.*

### 3.4 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

#### 3.4.1 Justificació de la cessió del 10% del sostre terciari

El POUM de Vilademuls estableix com a condicions de gestió la cessió del 10% de l'aprofitament privat d'acord amb l'article 43 de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 43**

*Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*

a) *En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*

**b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.**

c) *En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

2. *L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.*

3. *La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.*

En el cas del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes l'aprofitament urbanístic actual del terrenys inclosos en l'actuació son els corresponents al sostre dels dos habitatges inscrits i registrats amb anterioritat al planejament. La superfície d'aquests habitatges es descomptarà del sostre total amb deure de cessió.

Sostre habitatges existents ( edifici Cal Fuster )	152,00 m <sup>2</sup> st	2 habitatges
Sostre total hotelier		
Canvi d'us apartament (porxo)	109.44 m <sup>2</sup> st	2 apartaments
Sostre hotelier rehabilitació	332.44 m <sup>2</sup> st	8 apartaments
Subtotal hotelier (ordenació usos)	441.88 m <sup>2</sup> st	10 apartaments
Total sostre PMU-u 2022	593,88 m <sup>2</sup> st	
Total sostre màxim POUM- FITXA NORMATIVA	652,80 m <sup>2</sup> st	

L'aprofitament total del sector té el següent desglossat:

RESIDENCIAL								
	habitatges	nivell		NºP	SOSTRE PMU-u AD 2022		Sostre segons Escriptura div hor 2002	
HABITATGES EXISTENTS	hab 1	pl primera		P1	57.00 m <sup>2</sup> st		110.16 m <sup>2</sup> st	
	hab 2	planta baixa		PB+ P1	95.00 m <sup>2</sup> st		148.28 m <sup>2</sup> st	
<b>Sostres total habitatge</b>					<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>258.44 m<sup>2</sup>st</b>	
HOTELER								
	APT nº	cota PB	NIVELL	ocupacio	h max (edificacio)	NºP	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicencia 2003
CANVI US HAB- APART	1	+ 181,30	2	54.00 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	56.16 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
	2	+ 181,30	2	53.28 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	53.28 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
APARTAMENTS	10	+176	1	42.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	42.00 m <sup>2</sup> st	42.90 m <sup>2</sup> st
	9	+172,5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	39.76 m <sup>2</sup> st
	8	+174,5	1	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	38.99 m <sup>2</sup> st
	7	+174,5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
	6	+171,5	0	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.01 m <sup>2</sup> st
	5	+174,5	1	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.28 m <sup>2</sup> st
	4	+174,5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
3	+174,5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st	
<b>Sostre total hotelier</b>				<b>552.07 m<sup>2</sup>s</b>			<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>481.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre total àmbit</b>					<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>		<b>633.64 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>sostre màxim PMU-u</b>					<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>			
<b>àmbit PMU-u</b>					<b>1,360 m<sup>2</sup> sòl</b>			

**3.4.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.**

La concreció de la cessió de l'aprofitament mig d'aquest sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació . En el cas del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes ens trobem davant un únic propietari i la ordenació dona lloc a una parcel·la única i indivisible, per la qual cosa podrà ser substituïda pel seu equivalent econòmic.

**Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat.**

(...)

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL (Art. 26 LS 8/2007; Ordre ECO/805/2003, de 27 de març)						
$F = V_m \times (1 - b) - \sum Ci$ F Valor del terreno o inmueble Vm Valor del inmueble en la hipòtesis de edificio acabado b Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno Ci Cadauno de los gastos necesarios considerados						
			Unifamiliar	Apartaments turístics		
<b>Valor de mercat de l'immoble acabat</b>	<b>Vm</b>		<b>1,176.38 €/m²st</b>	<b>1,235.20 €/m²st</b>		
<b>Marge de benefici mínim</b>	<b>b</b>		11%	15%		
	<b>(1-b)</b>		<b>0.89</b>	<b>0.85</b>		
<b>Estimació dels costos de construcció de l'edificació</b>	<b>C= ∑Ci</b>		<b>887.71 €/m²st</b>	<b>936.58 €/m²st</b>		
<b>Construcció i venda</b>	1	PEC Construcció*	PEC	720.00 €/m²st	750.00 €/m²st	
			PEM	600.00 €/m²st	625.00 €/m²st	
			C0	120.00 €/m²st	125.00 €/m²st	
	2	Control de qualitat, escomeses, seguretat i salut	2.00% PEM	C1	12.00 €/m²st	12.50 €/m²st
	3	Honoraris d'arquitecte i arq. tècnic i visats	9.50% PEC	C2	57.00 €/m²st	71.25 €/m²st
	4	Llicència i impostos construcció i obres	3.80% PEM	C3	22.80 €/m²st	23.75 €/m²st
	5	Declaració d'obra nova i divisió horitzontal	0.50% PEC	C4	3.60 €/m²st	3.75 €/m²st
	6	Impost Béns Immobles	0.90% PEM	C5	5.40 €/m²st	5.63 €/m²st
	7	Notaria i Registre	1.00% PEM	C6	6.00 €/m²st	6.25 €/m²st
	8	Despeses de comercialització	3.00% PEM	C7	18.00 €/m²st	18.75 €/m²st
9	Despeses d'administració promotor	6.00% PEM	C 8	36.00 €/m²st	37.50 €/m²st	
10	Assegurança decenal	0.96% [(PEC+ C1 - C19)]	C9	6.91 €/m²st	7.20 €/m²st	
<b>Valor de repercussió (sòl urbanitzat)</b>	<b>Fu</b>		<b>159.26 €/m²st</b>	<b>113.34 €/m²st</b>		
* Valors a partir dades BEC 1º Tr 2017						
				<b>total sector</b>		
<b>Sostre</b>	<b>m²st</b>	<b>152.00m²st</b>	<b>441.88m²st</b>	<b>593.88m²st</b>		
<b>Sostre lucratiu (excloent 10%)</b>	<b>m²st</b>	<b>152.00m²st</b>	<b>397.69m²st</b>	<b>549.69m²st</b>		
<b>Valor lucratiu sòl urbanitzat (€)</b>	<b>€</b>	<b>24,208.23 €</b>	<b>45,075.45 €</b>	<b>69,283.68 €</b>		

Preus màxims de venda (m²st útil): (Pla Estany)

HL	1,470.47 €/m²stu
HUT	<b>1,470.47 €/m²stu</b>
APT	1,544.00 €/m²stu

Preus màxims de venda (m²st construïts):(Pla Estany)

0.80 Coeficient conversió m² útils a m² construïts	
HL	1,176.38 €/m²stu
HUT	<b>1,176.38 €/m²stu</b>
APT	1,235.20 €/m²stu

**VALORS DEL 10% DE CESSIÓ A L'AJUNTAMENT**

<b>Sostre total Habitatge</b>	<b>n.d</b>		
<b>Sostre cessió Habitatge 0%</b>	<b>0.00 m²st</b>		
Sostre Habitatge	0.00 m²st	159.26 €	0.00 €
<b>Sostre total Terciari</b>	<b>441.88 m²st</b>		
<b>Sostre cessió Terciari 10%</b>	<b>44.19 m²st</b>		
Sostre Apartaments cessió	44.19 m²st	113.34 €	5,008.38 €
<b>TOTAL</b>	<b>44.19 m²st</b>		<b>5,008.38 €</b>



### 3.4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

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

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

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

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

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

## 3.5 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

Segons l'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

### **Article 127. Càrregues d'urbanització**

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

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

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

- a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.*
- b) Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.*

- c) *Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.*

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

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

És constituirà, si s'escau una Junta de Compensació pel polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint el cost de les obres d'urbanització la Junta de Compensació. Si es donés el cas de reparcel·lació voluntària, tal i com estableix l'art. 130 del TRLU, la constitució de la junta de compensació no és obligada.



NORMATIVA

4





## TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

### article 1. Definició, àmbit i marc legal

1. El Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) és l'instrument d'ordenació urbanística que en sòl urbà consolidat permet completar o acabar la urbanització i/o regular la composició volumètrica i de façanes, és a dir, formular en detall les previsions del planejament vigent.

2. L'àmbit del present PMU s'ubica al límit amb el sòl no urbanitzable i completa el sòl urbà del nucli de Sant Esteve de Guialbes, al municipi de Vilademuls. El sector té una superfície total de 1.360 m<sup>2</sup> segons aixecament topogràfic.

3. Aquest PMU està redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i la jurisprudència dels Tribunals.

### article 2. Objecte

Constitueixen objecte del present PMU d'usos de Sant Esteve de Guialbes el sector delimitat la carretera GIV-5142 al sud, les parcel·les 1,2,4 del polígon 97288 en sòl urbà a est i oest i la parcel·la 7 polígon 11 en sòl rústec al nord els següents punts :

- Definir la composició volumètrica del Sector de Millora Urbana .
- Definir sobre una única parcel·la les construccions d'ús residencial i terciari privades
- Determinar les cessions d'aprofitament a l'Ajuntament de Vilademuls
- Reordenar dels usos i paràmetres urbanístics amb la finalitat d'adaptar-se millor a la topografia existent i complementar els usos del sòl no urbanitzable.
- Justificar que l'activitat que s'hi desenvolupa està vinculada i complementa a l'activitat del camp de pitch & putt "Mas Pagès" adjacent.
- Executar un mur de contenció homogeni i uniforme que permeti a les parcel·les adjacents tenir el pati exterior a nivell de l'edificació i permetre evacuar les aigües pluvials de les parcel·les que es troben a una cota superior.
- Dotar el nucli de St Esteve de Guialbes d'espais de zona d'aparcament viari a la zona del cementiri municipal, i connectar peatonalment amb el sòl urbà. ( 705 m2 aparcament i vorera)

### article 3. Contingut

El contingut del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes està integrat pels documents següents:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Gestió i Pla d'Etapes
- Normes urbanístiques
- Avaluació econòmica i financera
- Justificació ambiental
- Documentació gràfica: plànols d'informació i d'ordenació.

### article 4. Règim general

1. Per totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en aquest normativa, regirà de caràcter supletori la Normativa Urbanística del POUM de Vilademuls que va ser aprovat definitivament el 2 de març de 2017 i publicat el 12 de maig de 2017 i totes les modificacions aprovades definitivament que afectin al sector.

2. La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

#### **article 5. Interpretació del contingut del PMU**

1. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del PMU, i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el POUM i llurs modificacions i a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. La resta de documents d'aquest PMU s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.

3. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:

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

#### **article 6. Modificacions**

1. Les modificacions del present PMU s'ajustaran al que prescriuen els articles 96 i 97 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) i llurs modificacions i als articles 117 i 118 del Reglament que la desenvolupa.

2. No suposaran modificació del PMU els petits ajustos establerts en l'article 7 de les presents normes urbanístiques.

#### **article 7. Ajustos i precisió de límits**

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

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

Aquests ajustos en cap cas podran suposar un increment de l'aprofitament urbanístic, ni una disminució de la superfície de sòl urbà dels determinats per el POUM de Vilademuls al sector delimitat del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes.

## **TÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**

#### **article 8. Iniciativa**

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

#### **article 9. Sistema d'actuació**

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

#### **article 10. Desenvolupament i execució del Pla**

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

### **article 11. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització**

Aquest sector de Millora Urbana estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

1. Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes situats fora de l'àmbit del sector:
  - vorera al front de la GIV-5142
  - aparcament i vorera al front del cementiri .

### **article 12. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització**

Els Projectes d'Urbanització que es redactin com a desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana són projectes d'obra i tenen com a única finalitat concretar les determinacions corresponents del planejament de referència i la seva realització material.

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

### **article 13. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització**

1. Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, el Projecte d'Urbanització s'haurà d'adequar a la legislació vigent en matèria de contaminació lluminosa, acústica, gestió de residus i ecoeficiència.
2. Al projecte d'urbanització contemplat en aquest Pla de Millora Urbana que s'executi, li serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria, així com la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

### **article 14. Edificació simultània a les obres d'urbanització**

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

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

### **article 15. Llicències**

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU.

En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquest Pla de Millora Urbana i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar

Com a part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència d'obra, s'haurà d'aportar un estudi d'impacte i integració paisatgística amb el contingut que estableix el reglament de protecció , gestió i ordenació del paisatge tot incorporant els objectius, criteris i mesures recollits en el *capítol 7. PAISATGE* del present document.

### TÍTOL 3 – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### article 16. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana s'adscriu a zones. Fora del sector es localitzen els sistemes de cessió obligatòria:

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

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

#### article 17. Tipus de sistemes

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

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

##### Sistemes

Vialitat mínima	SX	155,00 m <sup>2</sup> s
Sistema viari Aparcament	SX	550,00 m <sup>2</sup> s

<b>TOTAL</b>		<b>705,00 m<sup>2</sup>s</b>
--------------	--	------------------------------

#### article 18. Tipus de zones

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

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

##### Qualificació del sòl SU- PMU usos

##### Zones

Zona Residencial Temporal	8b	1.360,00 m <sup>2</sup> s
---------------------------	----	---------------------------

<b>TOTAL</b>	<b>1.360,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
--------------	--------------------------------	----------------

<b>TOTAL PMU u</b>	<b>1.360,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
--------------------	--------------------------------	----------------

### TÍTOL 4 – REGULACIÓ DELS SISTEMES

#### article 19. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació, i serà de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del planejament derivat.

#### article 20. Sistema Viari (SX)

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sector amb el territori de l'entorn i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla.  
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SX, sistema viari bàsic i local.
2. El projecte d'urbanització que s'elabori per l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, amb les limitacions establertes a l'article 7 d'aquestes Normes.
3. Seran d'aplicació al sistema viari bàsic aquelles determinacions establertes als articles 223 a 232 de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilademuls vigent.

### TÍTOL 5 – REGULACIÓ DELS ZONES

#### article 21. Disposició general

La normativa PGM vigent serà aplicable en tot allò que no s'especifiqui o concreti en les normes reguladores del present Pla de Millora Urbana.

#### article 22. Definició de conceptes

- 1. Alineació de façana:** línia dibuixada als plànols d'ordenació sobre la qual s'ha de situar obligatòriament una de les façanes de l'edificació.
- 2. Línia de rasant:** línia dibuixada als plànols d'ordenació sobre la qual es prenen les cotes màxima i mínima de referència per a la planta baixa. Cada línia defineix un tram d'edificació segons els punts extrems de cada línia dibuixats als plànols.
- 3. Perímetre regulador. Gàlib de sostre màxim:** gàlib que juntament amb l'alineació de façana defineix la superfície de sostre màxim de la planta baixa i la ocupació màxima del terreny.
- 4. Perfil regulador . Gàlib d'ordenació:** gàlib fins al qual es pot ordenar el sostre màxim admès en cada volum edificat. El perfil regulador determina la volumetria màxima edificable i la posició d'aquesta sobre els nivells del terreny.
- 5. Volumetria flexible:** tipus d'ordenació de l'edificació regulada mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada unitat edificatòria i a partir d'un determinats nivells i gàlibs d'ordenació vinculants, alçada reguladora màxima, i pendent de coberta.
- 6. Alçada reguladora màxima:** l'alçada reguladora màxima és l'altura que poden assolir les edificacions segons les normes i excepcions d'aquesta mateixa normativa. Per determinar el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, es prendrà com a referència el punt del nivell determinat per a cada edificació en els plànols d'ordenació  
Per a obtenir l'alçada reguladora, es mesurarà la distància des d'aquest punt d'aplicació fins al punt d'intersecció amb la cara superior de l'últim forjat o l'arrencada dels elements estructurals de la coberta.
- 7. Usos:** S'estableixen uns grups d'usos segons les definicions del POUM. Els indicats amb la lletra (DO) tindran caràcter de dominants i els de la lletra (CO) el caràcter de compatibles.  
Els usos dominants DO son els Residencial :(habitatge, establiment hoteler, establiment d'apartament turístic, establiment de turisme rural o habitatges d'ús turístic). L'ús residencials d'habitatge es localitzen únicament en l'edifici existent i amb una densitat màxima de 2 habitatges.

#### article 23. Zona Residencial Temporal ( Clau 8.b)

##### 1. Definició

Comprèn el sòls urbans on s'hi pot desenvolupar un ús d'establiment d'allotjament turístic situada al nucli de Sant Esteve de Guialbes. Comprèn àrees en sòl urbà urbanitzades o en procés d'urbanització i en la qual l'edificació s'ordena per volumetria flexible.



**2. Edificabilitat màxima**

**Edificabilitat bruta (POUM) 0.48 m<sup>2</sup>st /m<sup>2</sup>sl = 652,8 m<sup>2</sup>st**

- Habitatge 152 m<sup>2</sup>st
- Terciari 441.88 m<sup>2</sup>st

**3. Número màxim d'habitatges/apartaments turístics**

2 habitatges de renda lliure.

10 unitats d'allotjaments turístics

**4. Condicions de parcel·lació**

La superfície mínima de parcel·la és l'existent.

**5. Condicions de l'edificació****a) Planta soterrani**

El soterrani és tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per damunt del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

L'ordenació proposada no admet la construcció de planta soterrani per a usos d'habitatge o allotjament temporal o turístic vinculat al Golf Mas Pagès. Els espais situats sota les terrasses de les unitats d'allotjament es podran utilitzar per a usos complementaris. Les plantes soterranis no poden admetre cap dels usos que suposin una ocupació permanent o prolongada de les persones. Es poden destinar a elements tècnics, instal·lacions i sales de maquinària o com a forjat sanitari.

**b) Alineacions i perímetre regulador.**

- De planta baixa (PB)

La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat en cada nivell de terreny entre 0.6 mts per damunt i per sota dels punts indicats com a cota d'aplicació de arm. En cada nivell la planta baixa només pot tenir una cota d'alçada que compleixin la condició anterior.

El sostre màxim és el definit per la superfície situada en els gàlils reguladors. La ocupació del 100% dels perímetres reguladors permeten la ubicació del sostre màxim edificable.

Les cotes de referència de la planta baixa s'indiquen per a cada nivell als plànols d'ordenació i s'estableixen a cada volum en relació a la cota del punt d'accés.

**c) Alçada reguladora màxima**

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada reguladora correspon al punt de referència de planta baixa per cada nivell del terreny existent i queda definit als plànols d'ordenació 0.03 i a les seccions normatives, sèrie 0.04 per a cada una de les unitats d'allotjament temporal .

L'alçada reguladora màxima és de 3,5m .

**d) Número de plantes**

El número de plantes màxim ve definit en els plànols d'ordenació.

Totes les construccions destinades a allotjament turístic es desenvolupen en una sola planta.

L'edificació destinada a habitatge consta de planta baixa i planta primera

**e) Construccions per sobre de l'ARM**

Les construccions que es permeten per sobre de l'alçada reguladora màxima són aquelles construccions de remat de l'edifici que no donen lloc a espais habitables.

- Les cambres d'aire i elements de cobertura del terrat o coberta plana, amb alçada total màxima de seixanta centímetres (60 cm).
- Les baranes de les cobertes amb terrassa. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'un metre vint centímetres (1,20 m) per sobre del paviment del terrat o coberta plana.

## NORMATIVA

- Els elements tècnics de les instal·lacions, que no excedeixin de l'alçada d'un metre vint centímetres (1,20 m) per sobre del paviment del terrat o coberta plana. S'exceptuen d'aquesta limitació d'alçada les xemeneies i elements de ventilació que siguin obligats per normativa sectorial.

### **f) Separacions a límits, front i fons de parcel·la i separacions entre edificis.**

Les separacions a límits i al fons que delimita amb les parcel·les veïnes s'estableix en 3m.

La separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la ve indicat pel perímetre regulador i s'estableix un mínim .

Les separacions amb les edificacions veïnes s'estableix un mínim de 6 m a comptar des de l'edificació principal veïna fins a les unitats d'allotjament.

Pel que fa a les edificacions situades al front de la carretera GI-5142 es respecta la separació mínima indicada ens els plànols d'ordenació del POUM, que es correspon amb les separacions existents entre edificacions (anteriors al POUM) .

### **g) Cossos sortints.**

No s'admeten cossos sortints oberts o tancats fora del perímetre regulador i gàlibs indicats als plànols d'ordenació.

En cas que es construeixin dins del perímetre regulador es consideraran entrants dels fronts de les edificacions.

En les edificacions existents i en el front edificat amb la GIV-5142, en les façanes laterals i posteriors que actualment contenen cossos sortints, aquests no es podran modificar, tancar o ampliar. El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de la distància entre línies d'alineació o gàlibs o amb alineacions dels edificis de l'entorn. No s'admetran cossos sortints quan la distància entre alineacions sigui menor de 10 metres.

Els cossos sortints podran ocupar totalment la longitud de la façana en la qual s'admetin. Els cossos estan limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.

## **6. Condicions dels espais lliures de parcel·la**

Els espais interiors de parcel·la tindran la consideració d'espais lliures privats. Seran espais privats d'ús privatiu . El seu règim jurídic es regularà al projecte de reparcel·lació.

Conjuntament al projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais lliures no edificats. Aquest projecte haurà de garantir el compliment de tots els condicionants detallats en aquest document, pel que fa als accessos i a les cotes d'anivellació dels terrenys.

## **7. Condicions d'ús**

Els usos dominants DO son els Residencial :(habitatge, establiment hotel·ler, establiment d'apartament turístic, establiment de turisme rural o habitatges d'ús turístic).

- L'ús residencials d'habitatge es localitzen únicament en l'edifici existent i amb una densitat màxima de 2 habitatges.
- L'ús residencial turístic es localitza en la planta baixa de l'edifici existent i en les noves edificacions ala amb una densitat màxima d'11 apartaments.

CONDICIONS D'US	DO	CO	CP	NC
1. Unihabitatge				
2. Plurihabitatge		(1)		
3. Habitatge rural				
4. Residencial				
4.a). Residencial especial				
4.b). Establiments hotelers				
4.c). Establiments d'apartament turístic				
4.d). Establiment de càmping				
4.e). Establiment de turisme rural				
4.f). Habitatges d'ús turístic				
5. Comerç				
5.a). Comerç petit (PEC)				
5.b) Comerç mitjà (MEC)				
5.c) Comerç gran (GEC)				
5.d) Comerç gran territorial (GECT)				
6. Oficines i serveis				
7. Restauració.		(2)		
8. Recreatiu				
9. Industrial				
9.a) Indústria tipus I				
9.b) Indústria tipus II				
9.c) Indústria tipus III				
9.d) Indústria tipus IV				
10. Magatzem				
11. Logístic				
12. Serveis tècnics i medi ambient.				
13. Tallers de reparació de vehicles				
14. Estació de servei.				
15. Aparcament.				
16. Servei viari.				
17. Educatiu.				
18. Sanitari- assistencial				
19. Esportiu.				
20. Cultural.				
21. Associatiu.				
22. Administratiu				
23. Religios.				
24. Cementiri				
25. Serveis urbans.				

(DO: dominant; CO: compatible; CP: complementari; NC: no compatible)

(1) S'admet com a màxim dos habitatges a més de l'ús dominant.

(2) Amb una superfície màxima de 250 m<sup>2</sup> i emplaçat en local de planta baixa

## 8. Accessibilitat a les parcel·les

Els dos habitatges tenen accés independent des del front de vial GIV 5142.

Els apartaments turístics vinculats a l'activitat de pitch and putt tindran accés peatonal des del vial GIV-5142 i accés rodat i peatonal des del camí rural privat de la parcel·la veïna del Mas Pagès, propietat del mateix titular.

L'accés rodat a les parcel·les es farà de forma independent per a cada un dels usos.

## 9. Aparcament

La dotació d'aparcament es regula segons l'article 187 a 189 de les NNUU del POUM

### **Subsecció segona.- Aparcaments**

#### **Art. 187 Regulació general de l'aparcament**

1. Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en les presents Normes.

#### **Art. 188 Superfície d'aparcament**

1. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m<sup>2</sup>. com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament

2. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m.

#### **Art. 189 Nombre de places en funció de l'ús**

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

1.1. Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge

(...)

1.5. Ús hotel·ler i apartament turístic:

Un lloc per cada 8 places

*Els 2 habitatges existents es troben exempts de l'obligació de dotació d'aparcament ja que no es troben obligat a sol·licitar una llicència de nova instal·lació, trasllat o ampliació.*

*Els 10 apartaments turístics hauran de sol·licitar una llicència d'activitat, per la qual cosa, en aplicació de les NNUU estan obligats a un mínim de 2 places d'aparcament. Es proposa la dotació d'aparcaments en superfície en la parcel·la veïna del Mas Pagès, en les proximitats del camí d'accés del golf.*

## 10. Tanques i mur de contenció

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva llargària, a les alineacions i rasants d'aquests. L'alçada màxima de les tanques opaques a les llindes en cap cas podrà depassar l'alçada d'0.90 m, amidats des de la rasant de l'espai públic a l'esmentada llinda, i podran elevar-se fins a un màxim de 1,50 m sobre aquest punt, amb reixes, tela metàl·lica, elements calats o vegetació.

En el límit entre la parcel·la objecte d'ordenació i les finques adjacents es construirà un mur de contenció que permetrà a les parcel·les veïnes tenir el pati a nivell de l'edificació. Aquest mur ha de permetre evacuar les aigües plujanes de les parcel·les situades a una cota superior.

La forma i dimensió del mur de contenció es troba grafiat en els plànols d'ordenació,

El projecte constructiu o bé el projecte d'urbanització podrà adaptar l'execució amb el grau previst per als projectes d'urbanització (art 7 d'aquestes Normes).

### **article 24. Condicions de sostenibilitat ambiental i eco eficiència**

Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, s'atendrà als següents criteris de forma adequada:

#### **1. Condicions generals de sostenibilitat ambiental i eco eficiència en la urbanització:**

- Model d'ocupació del sòl: Minimitzar el moviment de terres i l'alteració de la topografia, condicionada a la volumetria que s'ordena i als accessos als apartaments turístics des de la parcel·la del Golf.

- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament públic i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica.
- Cicle de l'aigua: Preservar el sector del risc d'inundació, i deixar lliures zones permeables i garantir la recollida de pluvials de les parcel·les situades a cotes superiors. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua per al reg de les zones verdes, així com una bona permeabilització d'aquests sòls.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Dotar a la nova zona de les infraestructures i equipaments de recollida selectiva de residus.
- Qualitat del paisatge: Afavorir el manteniment dels elements naturals i paisatgístics diferenciadors del territori mitjançant una planificació adient. Ús d'espècies arbòries pròpies i vegetació autòctona en el tractament dels espais públics.

## **2. Condicions generals de sostenibilitat ambiental i eco eficiència en l'edificació i activitats:**

- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament privat exterior i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica. No alterar qualitat atmosfèrica de la zona, i minimitzar risc de contaminació atmosfèrica derivada de la implantació de les noves activitats.
- Cicle de l'aigua: Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en les noves construccions, així com en la mesura del possible una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Complir amb la legislació vigent respecte a la manipulació i eliminació de residus industrials.
- Qualitat del paisatge: Integrar les edificacions i instal·lacions en el paisatge, incorporant materials i elements constructius adients al territori.







## 5.1 INTRODUCCIÓ

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

## 5.2 ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR

L'objecte d'aquest apartat és la formulació de l'avaluació econòmica i financera del desenvolupament del sector Pla de Millora Urbana PMU d'usos de Sant Esteve de Guialbes per tal de concloure'n la seva viabilitat.

### 5.2.1 Metodologia de la valoració urbanística

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

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

### 5.2.2 Valors de venda

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

És necessari obtenir aquest valor per tots els usos presents al PMU d'usos de Sant Esteve de Guialbes: habitatge lliure i usos terciaris.

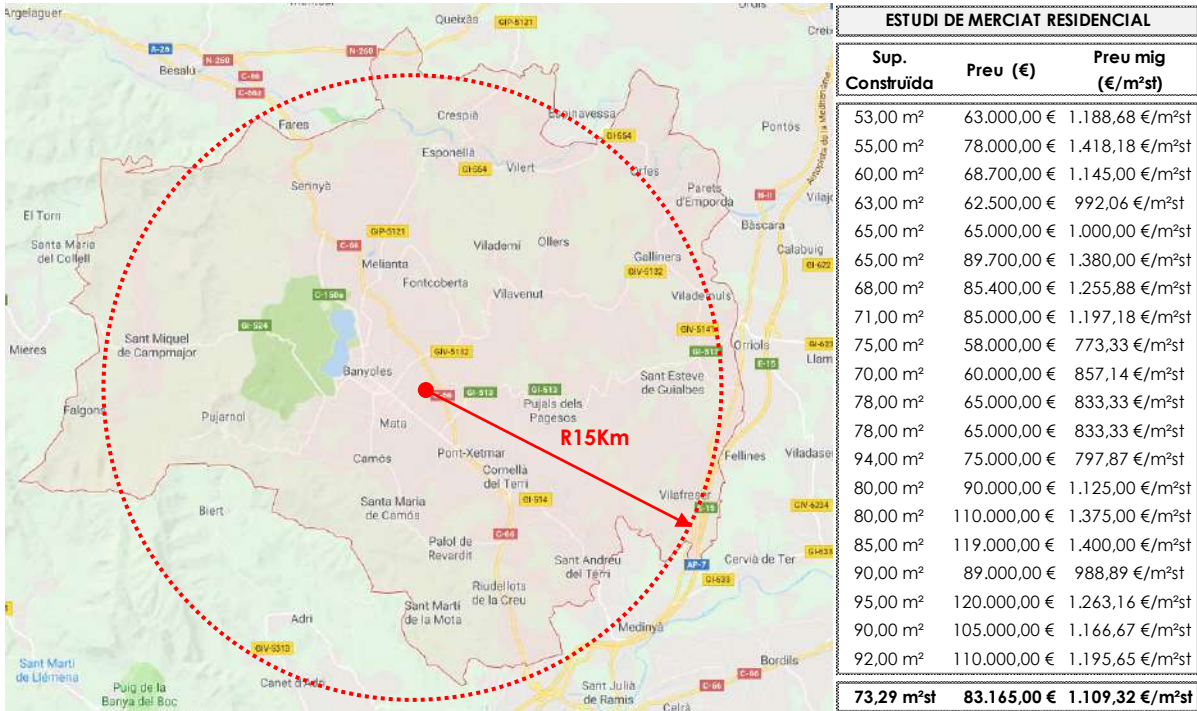
Pel que fa a l'habitatge lliure, per obtenir el preu final s'ha fet una mitja entre dos valors. El primer s'ha obtingut mitjançant un estudi de mercat amb una mostra de 20 habitatges en venda. El segon s'ha extret de les dades que facilita l'IDESCAT anualment al document *Anuari estadístic. Sectors econòmics. Mercat immobiliari 2014-2017*, en aquest cas actualitza al març de 2018.

Pel que fa a l'ús terciari, no existeixen dades estadístiques publicades, pel que l'obtenció del valor de venda s'ha aconseguit mitjançant un estudi de mercat.

- **ÚS HABITATGE LLIURE**

#### **Estudi de mercat habitatges**

Per realitzar l'estudi de mercat s'ha fet una mostra de 25 habitatges ubicats en la mateixa comarca que la parcel·la objecte d'aquest Pla de Millora. S'han considerat els pisos d'entre 55 i 90 m<sup>2</sup> de superfície i s'ha prescindit dels més grans, així com també d'aquells que es troben en situacions urbanístiques o allunyats de la mitja pel que fa al preu (euros/m<sup>2</sup>), tant a l'alça com a la baixa.



Pisos inclosos en l'estudi de mercat

La mitja obtinguda d'aquest estudi és de 1.109,32 €/m² per habitatge.

**Document Preus de Mercat de l'habitatge IDESCAT 2004-2019**

S'incorporen en aquest estudi les dades que proporciona l'IDESCAT sobre els preus de Mercat lliure per als habitatges de segona mà. En aquest estudi utilitzen dades de la organismes públics i privats, Ministerio de Fomento, INE, Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España i Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya per oferir un recull de dades sobre el sector de l'habitatge a tot Catalunya.

**Preu mitjà de venda d'habitatges de segona mà. 2013-2017**

**Comarques i Aran, àmbits i províncies**

Unitats: Euros per metre quadrat construït.

Font: Departament de Governació,

	2013	2014	2015	2016	2017
Alt Camp	1.012,58	1.007,26	978,76	1.079,10	1.058,25
Alt Empordà	1.897,02	1.824,14	1.837,30	1.785,13	1.876,15
Alt Penedès	1.154,55	978,81	1.023,70	1.052,44	1.188,03
Alt Urgell	942,73	958,64	917,43	950,78	794,38
Alta Ribagorça	938,71	1.138,18	920,6	1.092,83	1.128,11
Anoia	1.083,78	952,83	911,13	950,71	971,42
Aran	1.875,31	1.913,13	1.828,05	2.017,72	2.498,79
Bages	1.072,71	980,02	979,01	1.034,27	1.091,16
Baix Camp	1.443,67	1.355,31	1.353,83	1.312,75	1.329,36
Baix Ebre	1.094,34	1.118,57	1.035,03	1.040,93	1.061,74
Baix Empordà	1.797,19	1.833,86	1.852,06	1.800,38	1.980,75
Baix Llobregat	1.915,17	1.737,63	1.830,02	1.965,83	2.143,31
Baix Penedès	1.262,65	1.154,07	1.185,93	1.226,50	1.277,22
Barcelonès	2.404,26	2.447,24	2.605,35	2.756,05	3.185,27
Berguedà	1.123,58	869,48	870,12	863,62	926,95
Cerdanya	2.006,00	1.995,72	2.059,72	2.394,68	2.322,55
Conca de Barberà	687,36	767,41	734,45	612,37	743,97
Garraf	2.290,39	2.167,44	2.279,50	2.221,00	2.365,14
Garrigues	458,13	433,25	535,49	517,52	556,61
Garrotxa	1.220,32	1.142,49	1.011,11	1.054,65	1.094,58
Gironès	1.196,37	1.183,81	1.264,34	1.368,03	1.464,08
Maresme	1.582,76	1.562,12	1.586,67	1.702,00	1.858,29
Moianès	0	0	1.568,75	1.117,74	1.344,18
Montsià	863,61	786,3	786,52	815,61	776,55
Noguera	821,17	852	713,47	686,47	639,31
Osona	881,67	1.023,33	1.142,24	1.171,29	1.217,08
Pallars Jussà	844,14	801,11	814,27	754,79	761,2
Pallars Sobirà	1.227,99	922	1.032,33	1.099,83	1.057,32
<b>Pla de l'Estany</b>	<b>1.170,62</b>	<b>1.099,04</b>	<b>1.077,49</b>	<b>1.136,15</b>	<b>1.244,59</b>
Pla d'Urgell	758,7	620,66	645,77	640,93	609,93
Priorat	1.139,91	1.265,38	948,82	782,79	843,3
Ribera d'Ebre	623,29	601,79	611,31	745,09	582,15
Ripollès	1.362,62	1.705,84	1.351,03	1.635,89	1.523,14
Segarra	927,4	905,63	773,89	791,44	818,07
Segrià	923,36	880,48	942,53	873,74	880,13
Selva	1.916,12	1.667,86	1.698,99	1.621,43	1.470,77
Solsonès	1.181,88	1.092,92	1.028,94	1.164,06	916,43
Tarragonès	1.337,85	1.413,35	1.361,17	1.356,81	1.402,31
Terra Alta	755,96	722,02	803,78	810,09	747,16
Urgell	759,59	656,44	771,03	746,55	684,05
Vallès Occidental	1.451,19	1.367,55	1.449,84	1.563,57	1.681,43
Vallès Oriental	1.383,35	1.362,60	1.307,54	1.373,05	1.466,32
<b>Catalunya</b>	<b>1.770,18</b>	<b>1.757,16</b>	<b>1.785,68</b>	<b>1.838,65</b>	<b>2.002,18</b>
Metropolità	1.992,50	1.986,29	2.046,42	2.133,97	2.381,36
Comarques Gironines	1.816,12	1.711,27	1.705,17	1.662,88	1.716,63
Camp de Tarragona	1.379,99	1.368,59	1.344,78	1.329,68	1.354,81
Terres de l'Ebre	958,37	934,34	884,19	921,9	912,91
Ponent	864,63	813,36	841,8	791,64	794,66
Comarques Centrals	1.005,67	977,47	1.048,98	1.074,84	1.126,47
Alt Pirineu i Aran	1.421,80	1.553,43	1.567,13	1.732,41	1.919,56
Penedès	1.567,66	1.509,02	1.510,10	1.475,52	1.607,51
Barcelona	1.920,78	1.915,06	1.963,25	2.036,21	2.259,09
Girona	1.820,82	1.721,35	1.718,10	1.690,00	1.740,83
Lleida	963,05	958,08	991,52	1.002,43	1.039,93
Tarragona	1.256,23	1.253,27	1.242,10	1.243,48	1.268,28

Institut d'Estadística de Catalunya

Preus del Mercat Lliure. Habitatges segona mà

El quadre anterior mostra el preu mig l'any 2017 pels pisos de segona mà al Pla de l'Estany. Prenem com a referència aquesta dada, 1.244,59 €/m<sup>2</sup> de mitja.

Per a comprovar el resultat de la mitjana comarcal s'ha pres una mostra significativa del mercat i en resulta una mitjana local de 1.243,44 €/m<sup>2</sup> de mitja.

**Obtenció del valor final**

Donat que actualment no hi ha nombroses promocions a la comarca de les quals poder extreure'n dades de preus de venda reals, l'estudi de mercat s'ha realitzat amb edificis tant d'obra nova com de segona mà.

Amb la finalitat de fer més verídica el valor de venda de l'ús residencial, es realitza una mitja entre el valor obtingut de l'estudi de mercat, les mostres significatives i el publicat per L'IDESCAT.

Així, el valor final utilitzat en la present avaluació econòmica és de 1.176,38 €/m<sup>2</sup>st construït

Mitja Estudi Mercat	1.109,32 €/m <sup>2</sup> st
Mitja Estudi Local	1.243,44 €/m <sup>2</sup> st
<b>Mitjana total</b>	<b>1.176,38 €/m<sup>2</sup>st</b>

- **ÚS TERCARI**

Per a determinar el valor dels locals per a usos terciaris destinat a allotjament turístic, s'ha fet un mostreig de per la comarca del Pla de l'Estany, Gironès i interior de Alt i Baix Empordà. S'han pres mostres de construccions de dimensions suficients per admetre l'us d'allotjament turístic i en bon estat. Actualment la oferta d'aquest producte no és gaire elevada, pel que l'estudi de mercat s'ha fet a partir de 5 exemples.

La mitja total obtinguda és de 1.235,25 €/m<sup>2</sup>

ESTUDI MERCAT LOCALS			
Zona	Sup. Construïda (m <sup>2</sup> st)	Preu (€)	Preu mig (€/m <sup>2</sup> st)
Garrigàs	155,00 m <sup>2</sup>	189.000,00 €	1.219,35 €/m <sup>2</sup> st
Cruilles, Monells, St Martí de H	250,00 m <sup>2</sup>	316.000,00 €	1.264,00 €/m <sup>2</sup> st
Esponella	245,00 m <sup>2</sup>	329.500,00 €	1.344,90 €/m <sup>2</sup> st
Llers	195,00 m <sup>2</sup>	215.500,00 €	1.105,13 €/m <sup>2</sup> st
Vilademuls	175,00 m <sup>2</sup>	217.500,00 €	1.242,86 €/m <sup>2</sup> st
<b>VALORS MITJOS</b>	<b>204,00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>253.500,00 €</b>	<b>1.235,25 €/m<sup>2</sup>st</b>

### 5.2.3 Estimació dels costos d'urbanització

En una primera aproximació de l'estimació dels costos d'urbanització de vorals i aparcament, s'obté un pressupost d'execució per contrata abans de IVA de 36.077 €. Aquest pressupost, i per tal d'obtenir el pressupost d'execució d'urbanització definitiu cal afegir els costos de l'execució del mur de contenció per un import estimat de 17.500€. El PEC resultant és de 53.801,5 €.

L'estimació del cost de les obres d'urbanització, per capítols és el següent:

<b>ESTIMACIÓ COSTOS D'URBANITZACIÓ PMU usos St Esteve Guialbes</b>			
<b>VIAL PAVIMENTAT - voreres - 113,5m<sup>2</sup></b>			
<b>Núm: Capítol:</b>	<b>PEM</b>	<b>PEM (€):</b>	<b>PEC (abans d'IVA)</b>
1 ENDERROCS	2,50	283,75 €	337,66 €
2 MOVIMENT DE TERRES	0,00	0,00 €	0,00 €
3 PAVIMENTACIÓ	12,00	1.362,00 €	1.620,78 €
4 XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS	20,00	2.270,00 €	2.701,30 €
5 XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES RESIDUAL	10,00	1.135,00 €	1.350,65 €
6 XARXA D'AIGUA POTABLE	7,50	851,25 €	1.012,99 €
7 XARXA DE REG	0,00	0,00 €	0,00 €
8 XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIO	8,00	908,00 €	1.080,52 €
9 XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIO	6,00	681,00 €	810,39 €
10 XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	5,00	567,50 €	675,33 €
11 XARXA DE TELECOMUNICACIONS	4,50	510,75 €	607,79 €
12 XARXA DE GAS	1,50	170,25 €	202,60 €
13 ENJARDINAMENT EN VIALS	0,00	0,00 €	0,00 €
14 SENYALITZACIÓ	1,00	113,50 €	135,07 €
15 MOBILIARI URBÀ I CONTENIDORS	3,50	397,25 €	472,73 €
16 SEGURETAT I SALUT	3,50	397,25 €	472,73 €
<b>TOTAL</b>	<b>85,00</b>	<b>9.647,50 €</b>	<b>11.480,53 €</b>
<b>APARCAMENTS - 636 m<sup>2</sup></b>			
<b>Núm: Capítol:</b>	<b>PEM</b>	<b>PEM (€):</b>	<b>PEC (abans d'IVA)</b>
1 ESBROSSADA, TALA I EXPLANACIÓ	20,00	12.720,00 €	15.136,80 €
2 XARXA DE CLAVEGUERAM D'AIGÜES PLUVIALS	10,00	6.360,00 €	7.568,40 €
3 SENYALITZACIÓ	2,50	1.590,00 €	1.892,10 €
<b>TOTAL</b>	<b>32,50</b>	<b>12.720,00 €</b>	<b>24.597,30 €</b>
<b>TOTAL PEC (abans IVA)</b>			<b>36.077,83 €</b>

#### 5.2.4 Estimació dels costos de construcció de l'edificació

S'han pres com a referència els preus de construcció per contracta del Butlletí Econòmic de la Construcció del primer trimestre de 2020.

En el cas de l'habitatge unifamiliar s'ha pres com a referència el cost d'una casa de renda normal entre mitgeres. El valor és de 1.176,38 €/m<sup>2</sup>st inclòs el 20% de benefici industrial i de despeses generals.

Pel que fa a l'allotjament turístic el cost de referència és de 1.235,20 €/m<sup>2</sup>st inclòs el 20% de benefici industrial i de despeses generals.

En el següent quadre apareixen desglossats tots els costos considerats en relació al cost final de construcció per tipologia unifamiliar de renda lliure i d'allotjament turístic :



			Unifamiliar	Apartaments turístics		
<b>Valor de mercat de l'immoble acabat</b>		<b>Vm</b>	<b>1.176,38 €/m²st</b>	<b>1.235,20 €/m²st</b>		
<b>Marge de benefici mínim</b>		b	11%	15%		
		(1-b)	<b>0,89</b>	<b>0,85</b>		
<b>Estimació dels costos de construcció de l'edificació</b>		<b>C= ∑ Ci</b>	<b>887,71 €/m²st</b>	<b>936,58 €/m²st</b>		
Construcció i venda	1	PEC Construcció*	PEC	720,00 €/m²st	750,00 €/m²st	
		<i>PEM Construcció</i>	PEM	600,00 €/m²st	625,00 €/m²st	
		<i>Benefici industrial i despeses generals</i>	<i>20,00% PEM</i>	<i>C0</i>	<i>120,00 €/m²st</i>	<i>125,00 €/m²st</i>
	2	Control de qualitat, escomeses, seguretat i salut	2,00% PEM	C1	12,00 €/m²st	12,50 €/m²st
	3	Honoraris d'arquitecte i arq. tècnic i visats	9,50% PEC	C2	57,00 €/m²st	71,25 €/m²st
	4	Llicència i impostos construcció i obres	3,80% PEM	C3	22,80 €/m²st	23,75 €/m²st
	5	Declaració d'obra nova i divisió horitzontal	0,50% PEC	C4	3,60 €/m²st	3,75 €/m²st
	6	Impost Béns Immobles	0,90% PEM	C5	5,40 €/m²st	5,63 €/m²st
	7	Notaria i Registre	1,00% PEM	C6	6,00 €/m²st	6,25 €/m²st
	8	Despeses de comercialització	3,00% PEM	C7	18,00 €/m²st	18,75 €/m²st
9	Despeses d'administració promotor	6,00% PEM	C8	36,00 €/m²st	37,50 €/m²st	
10	Assegurança decenal	0,96% ([PEC+ C1 - C19])	C9	6,91 €/m²st	7,20 €/m²st	
<b>Valor de repercussió (sòl urbanitzat)</b>		<b>Fu</b>	<b>159,26 €/m²st</b>	<b>113,34 €/m²st</b>		

### 5.2.5 Valoració urbanística: Formulació del Mètode Residual Dinàmic

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

Els mètodes més emprats són els següents:

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

Per a realitzar la valoració urbanística i estudiar la viabilitat econòmica de la promoció projectada en el present Pla de Millora Urbana, s'ha escollit el Mètode residual dinàmic.

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

A la normativa de valoracions, la Orden ECO 805/2003, es defineixen i desenvolupen aquests mètodes i s'estableixen dos possibilitats per a la taxació en la secció cinquena de la norma, articles 34 al 42. En alguns casos es dona l'opció de valorar segons el seu criteri pel mètode dinàmic o estàtic.

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

#### Mètode residual dinàmic

El càlcul es fa tenint en compte el temps en el que raonablement es conclourà el procés fins arribar a la realització en el mercat del producte final i periodificant cada un dels ingressos i cada una de les despeses i inversions, imputant-se en el seu període temporal corresponent i actualitzant els fluxes de caixa així establerts a la taxa del mercat, en aquell moment. La fórmula bàsica del Mètode Residual Dinàmic és:

$$VAN = - F + \sum E_j / (1+i)^{t_j} - \sum S_k / (1+i)^{t_k}$$

Essent:

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

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

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

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

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

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

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

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

En el nostre cas, la resultant negativa del VAN demostra que el projecte estudiat en el període de 4 anys (supòsit de la venda de l'activitat d'allotjament turístic al final de l'execució del sector) no seria viable per al promotor. No obstant, la voluntat de la propietat és de obtenir unes rendes de l'activitat de lloguer turístic i en un període de 15 a 20 anys recuperar la inversió inicial.

### APLICACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC

El **calendari de les actuacions** previstes segons el pla d'etapes del Planejament és el següent:

PMU USOS DE St Esteve Sesrovires		ANY			
		1	2	3	4
Planejament Cestió i Urbanització	Tramitació PMU-Usos				
	Tramitació P. Reparcel·lació				
	Execució i Tramitació P. Urbanització				
	Execució Obres Edificació				
Venda	Apartaments turístics				

En el quadre següent s'expressa el càlcul de la taxa d'actualització real (TA), a partir de la Taxa de Lliure Risc a 5 anys i la Prima de Risc per a l'ús residencial i per a l'ús comercial, com a representatiu del sostre terciari del sector. A partir d'aquestes dades i aplicant una hipòtesi d'IPC del 1,6% per al calendari previst, s'obté la Taxa d'actualització Real (TA). Aquest valor és ponderat segons percentatge de sostre per ús, per aconseguir la Taxa d'actualització Real Ponderada (TRP).

ÚS	Sostre m <sup>2</sup>	TRL (5 anys)* Taxa lliure de Risc	PR (1 <sup>a</sup> residencial)** Prima de Risc	Taxa actualització NOMINAL	IPC***	Taxa actualització REAL (TA)	Sostre %	Taxa actualització Real Ponderada TRP
Residencial	111,00 m <sup>2</sup> st	0,45%	7,00%	7,45%	1,60%	5,76%	18,54%	1,07%
Alloj Turístic	487,62 m <sup>2</sup> st	0,45%	8,00%	8,45%	1,60%	6,74%	81,46%	5,49%
<b>TOTAL</b>	<b>598,62 m<sup>2</sup>st</b>						<b>100,00%</b>	<b>6,56%</b>

\* Bonos y obligaciones del Estado - Mercado Secundario de Valores a 5 años - 2017

\*\* Segons Orden ECO/805/2003

\*\*\* IPC previst a 5 anys

En el següent quadre es detalla el flux de caixa per al calendari temporal previst en el desenvolupament del sector des de la seva fase de planejament fins a la seva fase d'edificació comercialització i venda:

AVALUACIÓ econòmica del sector PMU usos St Esteve de guialbes										
		SOSTRE PRIVATIL (-10% Aprof.)	(-) Cost (+) Ingrés	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	TOTAL	
Periodificació del Procés d'Urbanització	Despeses: planejament i gestió	Valor sòl								
		Honoraris tècnics	-67,948.00 €	-33,974.00 €	-33,974.00 €				100 %	-67,948.00 €
		Despeses, registre, notaria....	-9,000.00 €	-3,600.00 €	-5,400.00 €				100 %	-9,000.00 €
		<b>TOTAL</b>	<b>-76,948.00 €</b>	<b>-37,574.00 €</b>	<b>-39,374.00 €</b>	<b>0.00 €</b>				<b>-76,948.00 €</b>
Periodificació del Procés d'Urbanització	Obres urbanització	Honoraris, impostos, etc...	-223.68 €		-111.84 €	-111.84 €			100 %	-223.68 €
		Obres d'Urbanització	-36,077.83 €	-7,215.57 €	-28,862.26 €				100 %	-36,077.83 €
		Obres Mur Contenció	-17,500.00 €	-8,750.00 €	-8,750.00 €				100 %	-17,500.00 €
		<b>TOTAL</b>	<b>-53,801.50 €</b>	<b>-16,077.40 €</b>	<b>-37,724.10 €</b>					<b>-53,801.50 €</b>
Periodificació del Procés d'Edificació	Venda	VRSub. (-10%)	66.28 €/m <sup>2</sup> st	549.69 m <sup>2</sup> st	36,431.06 €					
		habitatge	152.00 m <sup>2</sup> st	24,208.23 €		5,391.66 €	10,128.04 €	16,174.98 €	20,256.08 €	50,640.20 €
		Apartaments	397.69 m <sup>2</sup> st	45,075.45 €		2,420.82 €	4,841.65 €	7,262.47 €	9,683.29 €	24,208.23 €
	<b>TOTAL</b>		<b>69,283.68 €</b>		<b>6,928.37 €</b>	<b>13,856.74 €</b>	<b>20,785.10 €</b>	<b>27,713.47 €</b>	<b>69,283.68 €</b>	
<b>Flux de caixa</b>			<b>-61,465.82 €</b>	<b>-37,574.00 €</b>	<b>-48,523.03 €</b>	<b>-23,867.36 €</b>	<b>20,785.10 €</b>	<b>27,713.47 €</b>	<b>-61,465.82 €</b>	
<b>VAN = - 81,695.95 €</b>				-35,290.70 €	-42,804.93 €	-19,775.30 €	16,174.98 €	20,256.08 €	-61,439.87 €	
<b>TIR = - 58.69 %</b>										
<b>TA = 6.47 %</b>										
<b>VRS Brut = - 60.07 €/m<sup>2</sup>s</b>										
<b>Valor residual sòl urbanitzable =</b>			<b>- 60.07 €/m<sup>2</sup>s</b>							

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior es mostra l'evolució del projecte, on el seu desenvolupament estaria previst que es fes durant els propers 4-5 anys.

Pas a pas veiem com els primers dos anys es tracta es produeix la inversió en despeses de planejament i gestió. Durant el tercer any, moment en què el projecte de reparcel·lació i urbanització ja està aprovat definitivament, es preveu la major part de la inversió (80%) en el projecte d'urbanització.

El quart i el cinquè any es preveuen anys de venda d'allotjament turístic / inici de l'activitat.

Dels fluxos de caixa obtinguts per a cada període temporal, actualitzats al "seu valor actual" obtenim que el valor residual del sòl brut és igual a -55,5 €/m<sup>2</sup>.

En el supòsit que el VAN fos igual a zero, el TIR s'igualaria a la TA i això significaria que el sector no produiria beneficis. Aquest supòsit es produiria si la inversió inicial fos de 58.581 €. Aquest és el valor màxim que s'hauria d'invertir en el sector per tal que aquest fos viable econòmicament.

## 5.2.6 Conclusions sobre la viabilitat econòmica del sector

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

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

Un cop descomptades les càrregues urbanístiques repercutibles al sector i descomptat el cost de capital del procés de transformació del sòl, el valor residual brut és igual a -55.5 €/m<sup>2</sup>.

El valor obtingut manifesta que la operació de transformació del present PMU sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació plantejada no és viable econòmicament i només té sentit des de un punt de vista patrimonial respecte a la propietat i activitat econòmica que es porta a terme a la finca del Mas Pagès.

### 5.3 IMPACTE DE L'ACTUACIÓ PREVISTES SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo (Publicado en el BOE de 26 de junio de 2008), disposa en el seu article 15.4:

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

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

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

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

#### 5.3.1 Criteris d'avaluació i consideracions prèvies

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

En aquest sentit, bàsicament, dels sistemes de gestió i urbanització dels sectors objecte de planejament derivat, se'n derivaran per l'Ajuntament (Hisenda pública afectada), per una banda cessions, que es compondran de vials, espais lliures, equipaments, i el 10% de l'aprofitament de l'àmbit, per l'altra, la recepció de la urbanització comportarà l'obligació de fer-se'n càrrec del seu manteniment.

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

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

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

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

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

### 5.3.2 Estimació de les despeses municipals generades

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

El que suposa un cost anual de:

Manteniment i neteja viària i places	-3,45 €/m <sup>2</sup> s any	705,00 m <sup>2</sup> s	-2.432,25 €/any
Servei escombraries i residus	-0,60 €/m <sup>2</sup> s any	705,00 m <sup>2</sup> s	-423,00 €/any
Servei clavegueram	-60,00 €/hab any	0,00 hab	0,00 €/any
Servei enllumenat	-160,00 €/p.llum any	0,00 p.llum	0,00 €/any
<b>Despesa béns i serveis</b>			<b>-2.855,25 €/any</b>

Per a calcular el rati del servei d'enllumenat s'ha considerat que la promoció no incrementa el servei públic d'enllumenat de manera que el present PMU no requereix de nous punts de llum.

D'acord amb l'informe de l'ACA de 30 de gener de 2015, cal disposar obligatòriament d'un **sistema de depuració propi**, sense perjudici del tràmit de comunicació a l'Ajuntament del projecte/s d'urbanització respectius. L'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sector al sistema de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament que escaigui.

En aquest cas ens trobem davant un pla d'etapes de 4-5 anys, i que per tant, no serà fins al cinquè any que el sector es trobi l'edificació consolidada. No obstant això, la prestació i manteniment dels serveis públics haurà de fer-se des de la recepció definitiva de les obres d'urbanització.

### 5.3.3 Estimació del ingressos municipals generats

- **Ingressos ordinaris**

**Impost sobre béns immobles (IBI):** S'ha considerat un ingrés anual, pel sòl de 0,90 €/m<sup>2</sup>s, mentre que per a l'edificació un ingrés de 0.60 €/m<sup>2</sup>st.

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

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

Quantitat	RATIO €/m²st any	Quantitat (sense 10% aprof)	TOTAL (sense 10% aprof)
IBI (sòl)	0,60 €/m²s any	1.410,40 m²s	846,24 €/any
IBI (edificació)	0,60 €/m²st any	598,62 m²st	359,17 €/any
<b>Ingressos ordinaris TOTAL</b>			<b>1.205,41 €/any</b>

• **Ingressos extraordinaris**

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

En qualsevol cas, el valor corresponent al 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta, s'ha tingut en compte dins del balanç d'ingressos-despeses, doncs aquest valor es preveu que sigui monetaritzat i per tant, i entra en el flux de la caixa de la hisenda local.

<b>Aprofitament urbanístic</b>			<b>4.954,09 €</b>
Llicències i taxes Urbanització			223,68 €
Llicències i taxes Edificació	23,42 €/m²st	599,38 m²st	14.039,60 €
<b>Ingressos extraordinaris TOTAL</b>			<b>19.217,37 €</b>

VALORS DEL 10% DE CESSIÓ A L'AJUNTAMENT			
<b>Sostre total Habitatge</b>	<b>n.d</b>		
<b>Sostre cessió Habitatge 0%</b>	<b>0.00 m²st</b>		
Sostre Habitatge	0.00 m²st	159.26 €	0.00 €
<b>Sostre total Terciari</b>	<b>441.88 m²st</b>		
<b>Sostre cessió Terciari 10%</b>	<b>44.19 m²st</b>		
Sostre Apartaments cessió	44.19 m²st	113.34 €	5,008.38 €
<b>TOTAL</b>	<b>44.19 m²st</b>		<b>5,008.38 €</b>

Valor de repercussió (su)      Valor lucratiu sòl urbanitzat

**5.3.4 Balanç econòmic i conclusions**

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica del PMU d'usos de St Esteve de Guialbes en base a les següents conclusions:

- Els ingressos corrents assoleixen una xifra de 1.205,41€/any un cop el sector estigui consolidat i el 100% del sostre consolidat.
- A part dels ingressos que rebrà l'administració local en concepte de taxes i llicències, de forma puntual, es produiran unes recaptacions en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic amb valor de 6.140,90 euros. Per tant, si el sector ja resulta econòmicament sostenible a partir del balanç anual d'ingressos i despeses, si, a més, es consideren els ingressos que rebrà per aquests altres conceptes, la repercussió d'aquest sector en la hisenda municipal és altament favorable.
- El manteniment del nou sector construït s'estima en 2855,25 euros l'any, valor que pot ser sensiblement inferior si es té en compte el repartiment de la despesa anual de manteniment i prestació de serveis com el de personal entre administracions.

El flux de caixa és el que es resumeix a continuació segons el pla d'etapes previst, i que fa una estimació en el temps del balanç d'ingressos i despeses municipals, generats per aquest Pla de Millora Urbana.



SOSTENIBILITAT econòmica del sector PMU usos St Esteve de Guialbes									
Quantitat	RATIO €/m²st any	Quantitat (sense 10% aprof)	TOTAL (sense 10% aprof)	any 1	any 2	any 3	any 4	any 5	Aprofitament total (sense 10% aprofitament)
IBI (sòl)	0.60 €/m²s any	0.00 m²s	0.00 €/any			100 %	0.00 €	100 %	0.00 €
IBI (edificació)	0.60 €/m²st any	549.69 m²st	329.82 €/any			100 %	329.82 €	100 %	659.63 €
<b>Ingressos ordinaris TOTAL</b>			<b>329.82 €/any</b>				<b>0.00 €</b>		<b>329.82 €</b>
<i>Aprofitament urbanístic</i>			5,008.38 €	100 %	5,008.38 €				5,008.38 €
Llicències i taxes Urbanització			223.68 €	50 %	111.84 €				223.68 €
Llicències i taxes Edificació	23.49 €/m²st	549.69 m²st	12.910.79 €			50 %	6,455.39 €	50 %	12,910.79 €
<b>Ingressos extraordinaris TOTAL</b>			<b>18,142.84 €</b>		<b>111.84 €</b>		<b>111.84 €</b>		<b>18,142.84 €</b>
<b>TOTAL INGRÉS CORRENT</b>				<b>5,008.38 €</b>	<b>111.84 €</b>		<b>111.84 €</b>		<b>6,785.21 €</b>
Manteniment i neteja viària i places	-3.45 €/m²s any	705.00 m²s	-2,432.25 €/any	20 %	-486.45 €	50 %	-1,216.13 €	100 %	-2,432.25 €
Servei escombraries i residus	-0.60 €/m²s any	705.00 m²s	-423.00 €/any	20 %	-84.60 €	50 %	-211.50 €	100 %	-423.00 €
Servei clavegueram	-60.00 €/hab any	0.00 hab	0.00 €/any	20 %	0.00 €	50 %	0.00 €	100 %	0.00 €
Servei enllumenat	-160.00 €/p.llum any	0.00 p.llum	0.00 €/any	20 %	0.00 €	50 %	0.00 €	100 %	0.00 €
<b>Despesa béns i serveis</b>			<b>-2,855.25 €/any</b>		<b>-571.05 €</b>		<b>-1,427.63 €</b>		<b>-2,855.25 €</b>
<b>TOTAL DESPESA CORRENT</b>				<b>-571.05 €</b>	<b>-571.05 €</b>		<b>-1,427.63 €</b>		<b>-2,855.25 €</b>
<b>DÈFICIT O SUPERÀVIT PÚBLIC</b>				<b>5,008.38 €</b>	<b>-459.21 €</b>		<b>-1,315.79 €</b>		<b>3,929.96 €</b>
*60€ per habitatge _clavegueram									
*90 m² per punt de llum	7.83 €/m²s any	1,253.33 €							



**JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL**

**6**



## 6.1 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

El procés d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, inclosos els plans urbanístics, es regeix a Catalunya per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i Programes, i modificada per la Llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Aquesta normativa estableix en el seu article 8 la regulació de l'avaluació ambiental dels plans i programes:

### **Article 8**

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

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

- a) Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.
- b) Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Els plans directores urbanístics.
- d) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.
- e) Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- f) Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.
- g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.

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

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

Tot i així, a continuació es recomanen una sèrie de mesures ambientals a tenir en compte pel futur desenvolupament del sector.

## 6.2 MESURES AMBIENTALS RECOMANADES

### 6.2.1 Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual

D'acord amb criteris de la Generalitat de Catalunya – Àrea del Medi Natural - es recomana eliminar les espècies exòtiques i foranes que puguin detectar-se a l'àmbit, en especial d'aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona, degut al seu elevat poder colonitzador.

*Sempre que sigui possible, es recomana l'aprofitament de la vegetació existent i la utilització de vegetació autòctona en les plantacions que calgui realitzar. Per aquestes plantacions en espais lliures o zones verdes es recomana:*

- Ser autòctones de l'entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl).
- Espècies de fàcil implantació.
- Capacitat de protecció i estructuració del sòl.
- Ser espècies de desenvolupament no massa lent.
- Espècies de baix manteniment i requeriment hídric.
- La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
- Espècies poc inflamables, no piròfites, ja que ens situem en un espai de risc important d'incendis forestals.
- Caldria evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.
- En aquells indrets on la funció de la vegetació sigui d'apantallament, optar per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de branquem, tupides i amb elevada massa foliar. Intentar que les plantacions i espècies a plantar, aconseguixin un "camuflatge" de les noves edificacions a la zona.
- En aquells indrets on es prevegi un ús humà continuat, i la funció de la vegetació sigui més de caire estètic, de millora de les condicions ambientals o proporcionar una sensació de confort, escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.
- Potenciar la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc.
- Evitar la plantació de gespa, gran consumidora d'aigua, i optar per la utilització de plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.
- Caldrà el manteniment d'aquests espais enjardinats, fet que s'ha de preveure en el disseny per minimitzar les tasques i la despesa.

Pel que fa al reg, si és necessària la seva instal·lació, s'aconsella utilitzar sistemes eficients (degoteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, a ser possible mai aigua d'abastament públic.

### 6.2.2 Mesures de prevenció i extinció d'incendis

Caldrà adoptar i preveure mesures per prevenir el risc d'incendi forestal, segons la legislació vigent al respecte (Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals, i el Decret 123/2005, de 14 de juny i 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis).

### 6.2.3 Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric

#### Ocupació del territori (sòl i geologia)

Per tal d'evitar o de minimitzar els impactes sobre els sòls durant les actuacions derivades del desenvolupament del pla es recomana:

- Cal respectar al màxim la topografia existent i mantenir, sempre que sigui possible, els elements de valor com són murs de pedra seca, bancals, o altres elements d'interès i minimitzar la construcció de tanques visualment impermeables.
- Senyalitzar l'obra i àmbit d'actuació com a mesura preventiva fonamental que permeti minimitzar la superfície afectada per les obres, sempre i quan es faci prèviament a l'inici de l'activitat interventora al medi.
- La senyalització es farà abans de l'entrada de les màquines i del material a la zona. També es delimitarà la franja corresponent a les zones més sensibles i les zones destinades a instal·lacions auxiliars.



- Delimitació d'unes àrees impermeabilitzades de manteniment de maquinària i dipòsit de substàncies perilloses per tal de localitzar el risc d'abocament accidental de substàncies potencialment contaminants del substrat.
- Per tal d'evitar el risc d'accidents que puguin contaminar el sòl, caldria redactar un codi de bones pràctiques dirigit als treballadors de l'obra.
- Els residus resultants de la construcció, cal que es gestionin d'acord amb el que estableix a legislació vigent en matèria de residus a Catalunya: Llei 9/2011, del 20 de desembre, de modificació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre i del text refós de la Llei reguladora dels residus, aprovat pel Decret legislatiu 1/2009, del 21 de juliol.
- Si es detecta una mostra de l'estrat geològic ben conservat de la zona, caldrà documentar-la per tal d'obtenir més coneixements de les àrees d'interès geològic i la seva evolució a la zona.

### Atmosfera

Per tal de reduir els possibles efectes sobre l'atmosfera, fruit de les obres al sector, es proposen les mesures següents:

- Manteniment regular de la maquinària y vehicles d'obra, reduint així el consum de combustible (gasoil) y les emissions de contaminants atmosfèrics. Tanmateix, tots els vehicles automòbils utilitzats en l'obra hauran d'haver passat satisfactòriament la Inspecció Tècnica de Vehicles (ITV).
- Adequació dels ritmes de treball de l'obra a l'horari diürn, minimitzant, tant com sigui possible, les molèsties ocasionades pel soroll i les vibracions generades en l'obra.
- Compliment de la normativa sonora vigent en l'àmbit de la instal·lació: Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Manteniment regular de la maquinària i vehicles d'obra, tot revisant l'estat dels silenciadors de motors, possibles avaries en els tubs d'escapament, etc.

Malgrat que no es preveuen importants moviments de terra en el desenvolupament del pla, les obres en si a l'espai poden provocar alguna emissió i/o aixecament de pols. Aquesta pols excessiva durant les obres de construcció podria afectar a les vies de comunicació de l'entorn com a les espècies vegetals de l'entorn immediat.

Per evitar les possibles contaminacions per l'emissió de pols durant les obres de construcció, especialment en mesos de climatologia seca, caldrà:

- Delimitar estrictament les àrees afectades pel moviment de terres, amb la finalitat de minimitzar l'afectació a les àrees on no es realitzin aquests moviments.
  - Evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat.
  - Regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
  - Evitar, si és possible, la realització de determinades activitats que puguin generar pols en situacions de vent fort o molt fort.
  - Cobrir la caixa dels camions amb lones, en el cas de transport de terres en zones urbanes.
  - Millorar el ferm dels camins: pavimentació, compactació, reg periòdic i escombrada periòdica.
- Quan l'afectació és important, cal incorporar sistemes de polvorització o aspersió d'aigua que evitin la propagació de la pols.
- Aprofitar les terres no vegetals sobrants generades durant el moviment de terres, es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es destinaran a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.
- Caldrà gestionar correctament les terres excedents generades durant el moviment de terres. Aquestes hauran de ser transportades a centres gestors o, en el seu defecte, a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.

#### 6.2.4 Mesures per evitar contaminació sonora

Durant la fase de construcció per tal d'evitar molèsties a la població de la zona, s'haurien de realitzar les obres en moment de l'any i del dia que causin les menors molèsties. És imprescindible fixar i controlar els horaris de treball en la construcció, evitant les tasques sorolloses en les hores de repòs nocturn.

Es respectaran els criteris establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos, i la Directiva 2000/14, de 8 de maig de 2000, que regula les emissions sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure.

Si la maquinària de l'obra i també els vehicles que passen per la zona en finalitzar les obres circulen a velocitats moderades, els nivells sonors pel trànsit seran menors.

Pel que fa al projecte d'urbanització, caldrà complir amb legislació vigent el respecte i utilitzar material adequat per no superar els nivells de qualitat acústica fixats per legislació vigent dins i fora dels futurs habitatges.

#### 6.2.5 Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat

Cal prevenir i corregir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats *d'enllumenat exterior* i evitant-ne els fluxos cap a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l'ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d'aquest enllumenat. Caldrà tenir en compte la diversitat de nivells de protecció en quan als territoris adjacents i, seguir en cada cas les determinacions adjacents per complir amb el nivell de protecció adequat. La presa de senzilles mesures en quant al disseny i tipologia de les làmpades d'enllumenat, si fa falta instal·lar-les, permetria no crear un increment de l'impacte lumínic a la zona.

S'hauran de complir amb les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i les del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

I pel que fa a l'*enllumenat interior*, es recomana utilitzar equips eficients d'il·luminació, així com dissenyar les instal·lacions de forma que permetin ajustar la potència lumínica a les necessitats del moment, instal·lar reguladors de flux, equips d'encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior, instal·lació d'interruptors temporitzats i detectors o sensors de presència on es pugui, etc. Amb la utilització de sistemes eficients d'il·luminació i energia, també s'aconsegueix un gran estalvi econòmic, al mateix temps que es redueixen les emissions de CO<sub>2</sub> a l'atmosfera.

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint tant els sistemes constructius bioclimàtics o d'estalvi passiu (aïllament, ràfies, tendals abatibles o similars), evitant elements de contaminació lumínica.

*Criteris de disseny bioclimàtics:* Aspectes com la bona orientació dels edificis per millorar l'eficiència energètica, a més de disposar d'un bon aïllament tèrmic per mantenir i aconseguir bones temperatures a l'interior. Si s'aconsegueix una bona orientació dels edificis i unes obertures adequades i ben situades, es pot aconseguir un manteniment de la bona temperatura de l'interior de l'edifici i a no abusar de calefaccions i sistemes de refrigeració, tant nocius per la qualitat del medi ambient.

#### 6.2.6 Mesures ambientals pel medi socioeconòmic

##### **Per la instal·lació del mobiliari als espais lliures exteriors (jardins)**

Aquesta mesura s'hauria de tenir en compte durant el disseny dels espais verds lliures de l'àmbit. Es recomana que tot el mobiliari que es vulgui ubicar en els jardins, des de bancs, a papereres, gronxadors, etc. segueixi uns criteris ambientals, inclosos en la compra verda de productes. Alguns dels criteris ambientals de compra verda i de baix impacte ambiental per la instal·lació de mobiliari urbà, podrien ser:

- Elements integrats a l'entorn, de manera que no suposin un element artificial de disseny, colors i textura impactants col·locats al mig d'un espai.
- Minimitzar l'ús de materials en el paviment i sistemes de fixació que contemplin el desmantellament i baix impacte al sòl, més elements no vol dir més seguretat o serveis.

- Reduir ús de maquinària en la instal·lació dels elements.
- Evitar sobredimensionar els forats, si són necessaris, per la instal·lació.
- Exigir a empreses subministradores o constructores materials o productes que disposin d'un estudi del seu cicle de vida.
- Comprar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Prioritzar la compra de materials o elements amb certificat d'etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Potenciar la compra d'aquells productes que es puguin reparar i que per tant disposin de peces de recanvi. Potenciar abans de la restitució total de l'element, la reparació i posteriorment la reposició.
- Que els proveïdors del mobiliari que es vol comprar s'ubiquin prop del municipi per tal de minimitzar el transport dels productes i les seves peces en cas de reparacions.
- Gestionar correctament els residus generats pel manteniment de les instal·lacions.

### **Criteris de sostenibilitat en l'edificació**

Quan s'elaborin els projectes d'edificació és important aplicar-hi criteris de sostenibilitat sempre que sigui possible:

- Utilitzar materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida: per exemple, com a materials metàl·lics es poden emprar l'acer i l'alumini per la seva alta capacitat de reciclatge i reutilització. No utilitzar asbest ni plom.
- Utilitzar també materials de construcció que incorporin materials reciclats.
- Usar fustes de cycle sostenible, minimitzar l'ús de materials plàstics que continguin clor, evitar pintures amb plom i resines sintètiques, utilitzar àrids reciclats.
- S'ha d'optat per l'ús de materials durables, que requereixin menys manteniment, que siguin reutilitzables i reciclables.
- En el procés de l'obra cal evitar revestiments adherits a suports de diferent naturalesa de la d'aquests, utilitzar unions mecàniques (en sec), en substitució de les unions rígides (per adhesió) sempre que sigui possible, no encastar les instal·lacions i fomentar la utilització de cels rasos, sòls flotants i envans de cartró guix.
- S'ha d'evitar l'ús de materials de construcció per la seva probable toxicitat o la seva afecció sobre aspectes ambientals. Alguns d'aquests materials són:
  - Plom (tan en pintures com en canonades)
  - Amiant
  - Compostos orgànics volàtils (COV)
  - Protectors de la fusta
  - Materials radioactius
  - Organoclorats
  - Policlorur de vinil (PVC)
  - Fustes tropicals
  - Pintures amb dissolvents
- Dissenyar les distribucions interiors aprofitant al màxim la llum natural, les proteccions solars i la ventilació natural.

- Dissenyar obertures que permetin un nivell convenient d'aïllament tèrmic, acústic, d'il·luminació i de ventilació.
- Utilitzar sistemes energètics avançats per optimitzar el consum d'energia.
- Dimensionar les zones destinades als residus per tal de facilitar-ne, a posteriori, una bona gestió.

### 6.2.7 Mesures ambientals pel cicle de l'aigua, residus i energia

#### **Minimitzar els residus que es produeixin a la zona durant les obres**

S'adoptaran els criteris establerts en la Llei 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus. I es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com el Decret 88/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus industrials de Catalunya (PROGRIC).

El residu que derivin del procés de construcció seran tractats com marca el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PRGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Durant les obres de construcció, com a bona pràctica en les activitats constructives, s'hauria d'evitar tot abocament incontrolat de residus al medi. Especial importància té aquest apartat en el que es refereix a lixivis, contaminants líquids, neteges de formigoneres, etc. Serà important conscienciar al promotor i els operaris que hi intervenen en l'obra de la correcta manipulació dels mateixos, de manera que es farà necessari portar a terme una recollida selectiva de les deixalles i residus generats durant els temps que duri la construcció de l'obra. Els residus generats en una obra són diversos: cartró, plàstics, olis, runes, formigó, restes de tala... i residus perillous i altament contaminats generats en la pròpia obra; serà necessària la presència de diversos contenidors de recollida selectiva i gestionar-los tal i com demana la normativa vigent.

Cal situar el parc de maquinària i zones on es faci el manteniment de maquinària o aparcament d'aquesta, en una zona allunyada de les àrees habitades i les zones més sensibles ambientalment. I cal que tots els vehicles utilitzats durant les obres compleixin les normatives actuals referents a l'emissió de fums i altres factors a controlar. Caldrà portar a terme una inspecció tècnica de vehicles per garantir l'emissió de contaminants per complir la normativa vigent.

En finalitzar la fase de construcció es recomana fer una neteja general de les rodalies de l'obra per tal de no deixar restes de materials, terres i runam.

Per evitar l'abocament de residus al medi cal considerar les pautes següents:

- Incorporar aquest aspecte en la formació mediambiental dels treballadors de l'obra perquè evitin fer abocaments al medi.
- Dotar les obres de mitjans de comunicació, com ara cartells informatius, que recordin les directrius als treballadors.
- Assegurar que els encarregats donin les instruccions necessàries perquè els residus es gestionin correctament.
- Prohibir l'acopi d'olis i combustibles en zones properes a la xarxa de drenatge.
- Prohibir l'estacionament i la realització del manteniment de la maquinària prop de la xarxa de drenatge.
- Retirar els residus mitjançant un gestor autoritzat i sanejar el terreny, quan calgui.

#### **Cicle de l'aigua**

Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d'aigua, en la futura activitat hotelera al sector, seguint les directrius marcades pel Decret d'ecoeficiència (Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006) i codi tècnic de l'edificació (Reial decret 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors).

Són paràmetres de ecoeficiència en l'ús de l'aigua:

- En les zones enjardinades, es podrà optar per la plantació d'espècies vegetals que assegurin un tapis verd, però tanmateix de baix requeriment hídric.
- Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, a ser possible mai l'aigua d'abastament públic. De tota manera, si les espècies que es planten són les recomanades (autòctones del lloc i de baix requeriment hídric) no caldrà un elevat consum d'aigua pel seu manteniment. S'estudiarà la necessitat i viabilitat d'un sistema de captació i emmagatzematge d'aigües pluvials suficients per tal de garantir el reg a la finca.
- S'haurà de preveure una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora prevista, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les a la canalització de pluvials existent.
- Cal preveure la instal·lació de paviments permeables o mixtes (que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació) per afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial.
- Pel que fa al reg, si és necessària la instal·lació d'un sistema de reg en els jardins, s'aconsella utilitzar sistemes de reg eficients (degoteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.
- Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d'aigua durant els mesos d'estiu.

D'altra banda, són de compliment les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), així com el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües de Catalunya; o normativa substitutòria.

### **Ecoeficiència energètica**

S'hauran de tenir present el Codi Tècnic de l'Edificació Reial (Decret 314/2006) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Són paràmetres d'ecoeficiència energètics:

- La implantació de solucions constructives i d'aïllament tèrmic en les parts massisses dels tancaments verticals exteriors; vidres dobles a les obertures i tractaments protectors per les obertures de les cobertes i de les façanes orientades a sud-oest.
- Implantació d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament energia solar tèrmica, per una producció igual o superior a 50 litres/dia a una temperatura de referència de 60°C per determinats edificis d'acord amb els annexos 1 i 2 del Decret.
- La producció solar mínima en qualsevol zona haurà de ser del 70% si es vol utilitzar resistències elèctriques amb efecte Joule en la producció d'aigua calenta.
- En l'espai reservat per a la instal·lació d'aparells de rentavaixelles caldrà preveure una presa d'aigua freda i una altra d'aigua calenta.

Es tindran en compte els paràmetres d'ecoeficiència: energètica; en l'ús de l'aigua; la construcció i materials; en la gestió dels residus; i en general en la protecció contra qualsevol contaminació sonora, lumínica i atmosfèrica.

Es prioritzarà la instal·lació tèrmica basada en l'ús d'energies renovables





## 7.0 INTRODUCCIÓ

El present apartat que s'incorpora al contingut del Pla de Millora urbana per a la ordenació d'usos turístics a Cal Fuster, concreta els **critèris i mesures** a adoptar i desenvolupar en l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que ha d'acompanyar el Projecte Constructiu en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres per a la implantació i consolidació de 2 habitatges i 11 allotjaments turístics dins de l'àmbit del PMU-usos en el nucli de Sant Esteve de Guialbes

**Marc Legal d'aplicació.**

**LLEI 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge**

**DECRET 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística**

**DECRET 64/2014, de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística**

### **Modificació dels articles 20 i 22 del Reglament de protecció, gestió i ordenació del paisatge**

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, que resta redactat de la manera següent:

*"20.1 L'estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els supòsits següents:*

*"a) En les actuacions en què, d'acord amb la legislació urbanística, és exigible per a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable i per a l'atorgament de llicències urbanístiques per implantar obres o ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, quan superin els límits que estableixin el planejament territorial i el planejament urbanístic.*

*"b) En altres supòsits en què ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic."*

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, que resta redactat de la manera següent:

*"22.2 Correspon emetre aquest informe amb caràcter preceptiu a la direcció general competent en matèria de paisatge, excepte quan la comissió territorial d'urbanisme que pertanyi hagi d'intervenir en el procediment d'aprovació de l'actuació. En aquest supòsit, correspon a la comissió territorial d'urbanisme avaluar la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit i fixar o indicar les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge."*

3. Es modifica l'apartat 3 de l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, que resta redactat de la manera següent:

*"22.3 L'informe preceptiu de la direcció general competent en matèria de paisatge ha de ser emès a petició de l'ajuntament o d'altres administracions on s'hagi presentat el conjunt de la documentació necessària per obtenir l'aprovació de l'actuació específica."*

Efectivament, segons l'art 4.1.2 del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines l'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

**Article 4.1****Estudi d'impacte i integració paisatgística**

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.

2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament i d'acord amb el que assenyalava l'apartat 1, lletra b) del mateix article, **l'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els casos següents:**

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.
- **Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.**
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.
- Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.

3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan, a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes del projecte que cal modificar per fer-lo paisatgísticament acceptable.

## 7.1. DADES BÀSIQUES

### Síntesi de l'actuació

- Rehabilitació i reconstrucció d'un conjunt d'edificacions destinades a dos habitatges i 11 allotjaments turístics amb l'objectiu de complementar l'activitat del golf/pitch&putt del Mas Pagès, situat al peu de la parcel·la que s'ordena.
- Manteniment dels espais oberts i vegetació de l'entorn.
- cessió de sistemes (aparcament)

### Base legal

Articles 19, 20, 21 i 22 del *Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge*, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Articles 47.3 i 48 del *Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme*

### Coordenades del lloc

UTM 31N / ETRS89      E(X)    489682                      N(Y)    4662603                      H= 182 m

### Situació

Edificació existent (Cal Fuster) : casa aïllada situada a l'extrem oest del nucli de Sant Esteve de Guialbes i al peu de la carretera comarcal GI 5142

Noves construccions : apartaments turístics situats al nord de la parcel·la de Cal Fuster.

### Àmbit d'actuació

Les Costes / Mas Pagès (parcel·la 4 i 7 del polígon 11)

### Accés a la parcel·la :

- A través del Mas Pagès per camí de terra i pistes forestals des del golf.
- Camí de terra des de la carretera GI 5142 a la finca Mas Pagès ( pista forestal)
- Accés a Cal Fuster a peu de la carretera GI 5142 (vorera).

### Superfície transformada

540 m<sup>2</sup> d'ocupació, 652,80 m<sup>2</sup> construïts (1.360 m<sup>2</sup> de l'àmbit del PMU-u)



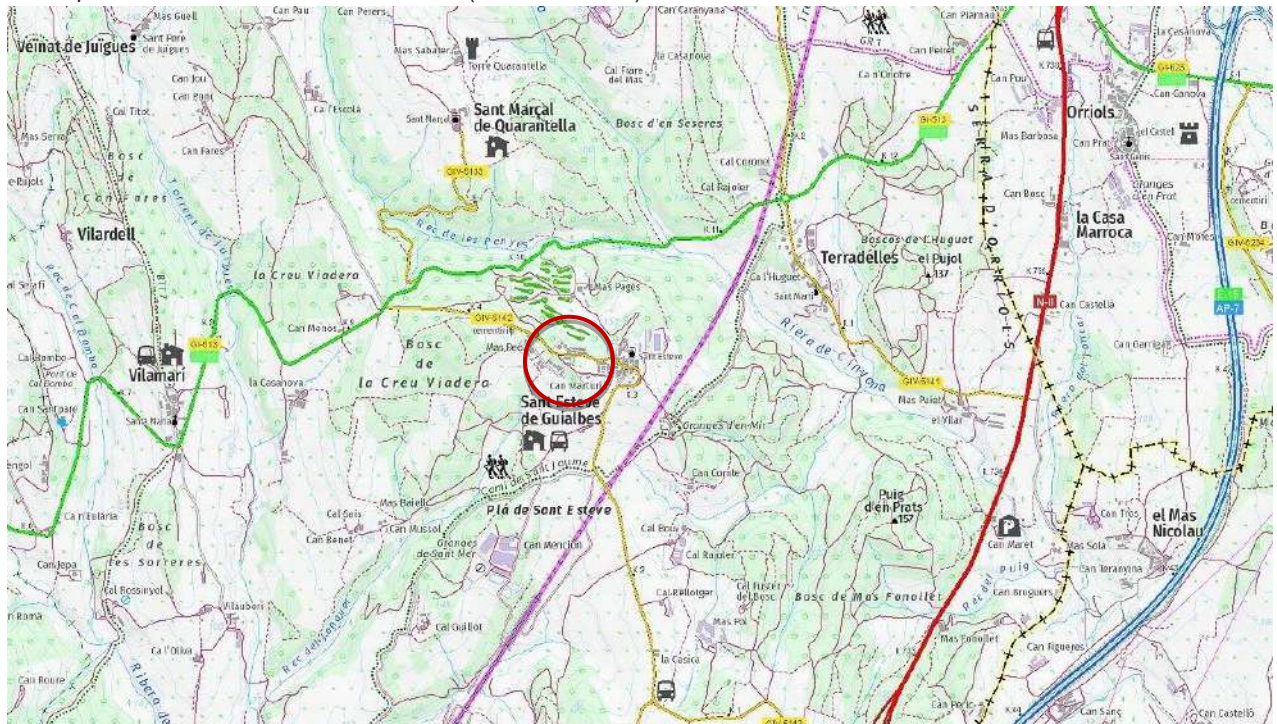
**Situació**

Comarca

Municipi

Pla de l'Estanty

Sant Esteve de Guialbes (TM Vilademuls)



Img1 Cartografia 1/10000 font : ICGC



Img 2 Ortofotomapa 1/10000 font : ICGC

## 7.2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

### Planejament territorial

#### Títol

*Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines (aprovació definitiva: juliol.2010)*

#### Categoria

El Pla territorial inclou la totalitat del terme municipal de Sant Esteve de Guialbes en la categoria de sòl de **protecció especial territorial** i proposa per als entorns del poble la categoria d'**interès agrícola i/o paisatgístic**.

Pel que fa al nucli de població de St Esteve de Guialbes, dins dels sistemes d'assentaments, s'incorpora a l'estratègia de **Millora i compleció**.

#### Articulat

##### Article 1.8

##### **Estratègies d'integració paisatgística**

Les directrius i els altres instruments de regulació del paisatge poden establir estratègies d'integració per als nous elements a construir en el paisatge, per a les quals s'ha d'optar per alguna de les tres possibilitats següents, en funció de les característiques que hagi de tenir la construcció i les del paisatge on se situa:

L'harmonització / contextualització, quan la construcció sigui un element positiu o neutre en el paisatge. Aquesta estratègia busca l'establiment d'una continuïtat entre els elements preexistents i els nous. Aquest objectiu s'assoleix mitjançant la referència a determinades pautes (tipològiques, volumètriques, escalars, etc.) que permeten a l'observador establir una relació lògica entre ambdós tipus d'elements. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius o, com a mínim, neutres pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

##### Article 2.5

##### **Extensió urbana**

1. Les noves trames urbanes d'extensió de les poblacions han d'establir relacions de continuïtat i harmonia formal amb les trames existents i, amb aquesta finalitat, en el planejament urbanístic s'ha de tenir cura de la imatge dels fronts perifèrics de l'extensió prevista en tant que constituïran noves façanes a l'àrea urbana.

2. Els criteris de compacitat i densificació que es deriven del criteri general d'estalvi de sòl no són argument acceptable per a la ruptura estrident de les pautes formals de les àrees i nuclis urbans existents. Cal vetllar per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés als nuclis i àrees urbanes des de les carreteres, en especial les de major utilització.

3. Nombrosos nuclis i àrees urbanes en el territori mostren perfils característics perceptibles des de determinades àrees i recorreguts, que constitueixen fites paisatgístiques, sovint de notable valor estètic, a les quals s'ha fet referència a l'article 2.4. Cal que el desenvolupament urbà, tant d'extensió com de reforma, respecti aquestes imatges i amb aquesta finalitat el planejament urbanístic ha d'impedir la possibilitat d'elements volumètrics que les desfigurin. La constatació d'aquesta possibilitat en el planejament vigent, amb relació a nuclis dels quals les Directrius assenyalen l'interès de les imatges que proporcionen, és argument suficient per procedir a la modificació d'aquest planejament.

4. Les trames urbanes d'extensió han de mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística (topografia, traces agro culturals, vegetació, agricultura periurbana, patrons significatius, etc.) del seu entorn. La coherència exigida pot comportar diversos graus d'adequació morfològica amb l'entorn agrari, que ha de ser màxima i directa en creixements de petits nuclis, però, quan es tracti de creixements d'àrees urbanes més importants, pot ser-ho mitjançant solucions projectuals de les vores urbanes més complexes i de lectura menys



immediata.

### Article 3.3 Directrius OQP1

Uns assentaments urbans amb un creixement ordenat, respectuos amb la seva singularitat, amb perímetres nítids, dimensionats d'acord amb les necessitats reals i que no comprometin els valors del paisatge dels espais circumdants.

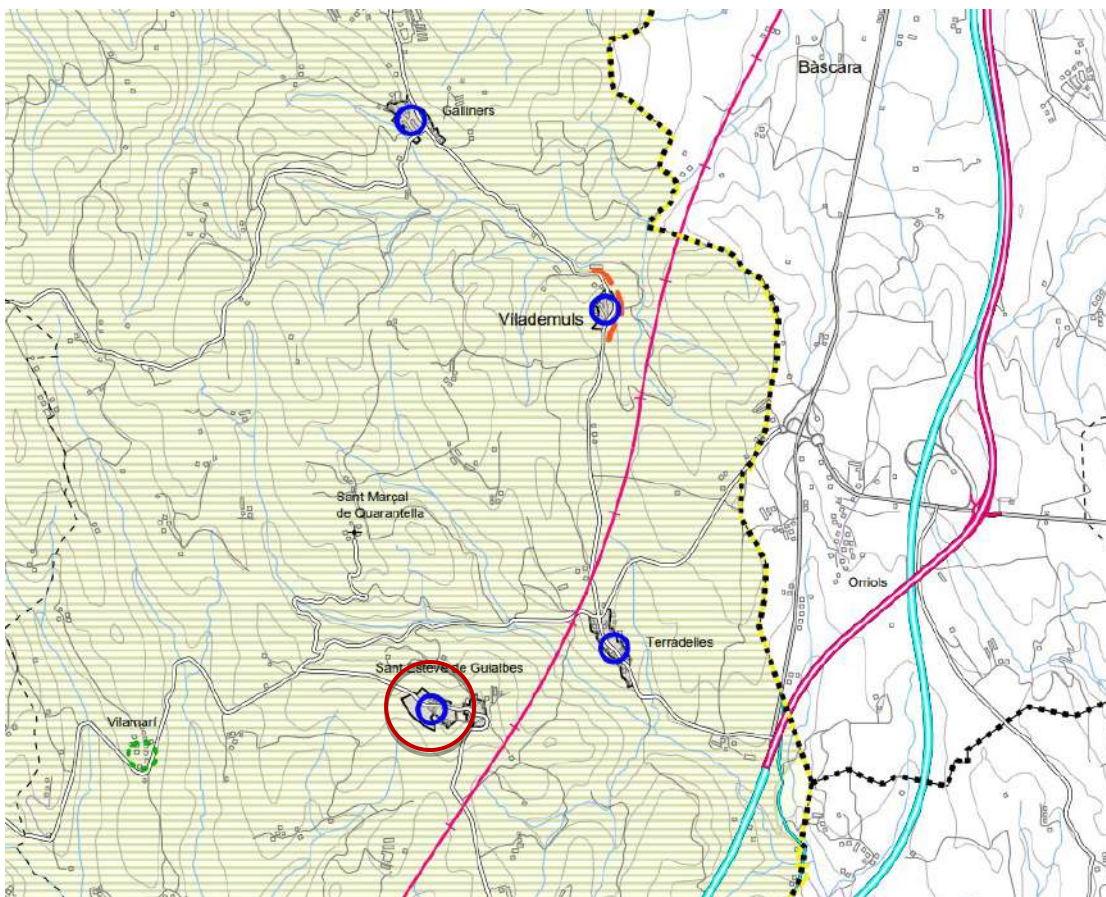
1. Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.
2. Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions no aptes en sòl agrícola per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició i límits clars.
3. Evitar que les extensions urbanes afectin negativament figures, perfils i escenaris urbans d'interès paisatgístic, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, carretera-aparador (definit en l'article 3.4) o continus de la façana litoral (article 3.20). Els principals fenòmens de conurbació es produeixen en els següents espais: Girona - Salt, Girona - Sarrià de Ter - Sant Julià de Ramis, Girona - Riudellots de la Selva, Girona - Cassà de la Selva, Celrà - Flaçà, Banyoles - Palol de Revardit, Figueres - Roses, Figueres - Santa Llogaia d'Àlguema, Figueres - Vilafant, Blanes - Lloret de Mar, Sant Feliu de Guíxols - Palamós, Platja d'Aro - Santa Cristina d'Aro, Palamós - Palafrugell, Olot - la Vall d'en Bas, Olot - Sant Joan les Fonts, Torroella de Montgrí - Ullà, Torroella de Montgrí - l'Estartit, Ripoll - Campdevànol, Santa Coloma de Farners - Sils.
4. Els instruments urbanístics han d'establir un tractament específic dels processos d'extensió urbana per a la millora del paisatge en relació amb l'estratègia definida pel planejament territorial.
5. Integrar paisatgísticament, a través dels instruments d'ordenació urbanística i plans especials, els diferents espais verds urbans (parcs, zones verdes, places, passeigs, etc.) en xarxes connectades amb els espais oberts circumdants. Més enllà dels itineraris definits en l'article 3.18, hauran de connectar itineraris paisatgístics de caràcter local i supramunicipal que enllacin la infraestructura viària rural, els components del medi natural i els teixits urbans, i que respectin els valors i elements paisatgístics indicats.

6. Per a l'aplicació de les directrius generals que s'especifiquen a l'article 2.5 i les que s'assenyalen en aquest article, es tindran en compte els patrons paisatgístics que el Catàleg del paisatge atribueix als nuclis que s'assenyalen a continuació:

(...)

Els nuclis dels Terraprimers. Assentaments urbans de petita dimensió, alguns d'ells petits veïnats, imbricats en l'entorn agroforestal dels Terraprimers, definit per conreus de secà i bosc mediterrani disposats en una successió de turons i fondalades entre la plana de l'Empordà i el Pla de l'Estany. Es troben sovint recolzats a les masses forestals dels límits de les planes i l'església sobresurt com a edificació més destacable d'una agrupació compacta, de carrers estrets i construccions arrebossades o de pedra, on encara conviu l'activitat agroramadera amb la purament residencial. Aquests són: Vilaür, Camallera, Orfes, Esponellà, Crespià, Espinavessa, Fontcoberta, Sant Marçal de Quarentella, Parets d'Empordà, Vilademuls, **Sant Esteve de Guialbes**, Les Olives, Pujals dels Cavallers, Pujals dels Pagesos, Santa Llogaia del Terri, Vilafreser, Ravós del Terri, Gaüses, Llampaies, Arenys d'Empordà, Galliners, Vilamarí, Viella, Perles, Vilavenut, veïnat de Deri i Viladamí.










Img -3 PTPCG. Categories del sòl del sistema d'espais oberts: el municipi de Sant Esteve de Gualbes està inclòs en la categoria de sòl de protecció especial i el nucli de St Esteve en l'estratègia de Millora i completació .

**SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL**


**SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL**

-  Sòl de protecció especial
-  PEIN i Xarxa Natura 2000



**SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**

-  Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
-  Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
-  Sòl de potencial interès estratègic

**SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA**

-  Sòl de protecció preventiva

**SÒL AMB VALOR DE CONNEXIÓ**

-  Àmbit d'especial valor connector
-  Connector fluvial

**SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE**

**NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS**

-  Creixement potenciat
-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
-  Desenvolupament qualitatiu
-  Millora i completació
-  Manteniment del caràcter rural

## Planejament municipal

### Títol

Pla de Millora urbana d'usos en sòl urbà del municipi de Sant Esteve de Guialbes. POUM Vilademuls (aprovació definitiva:12/05/2017)

### Classificació

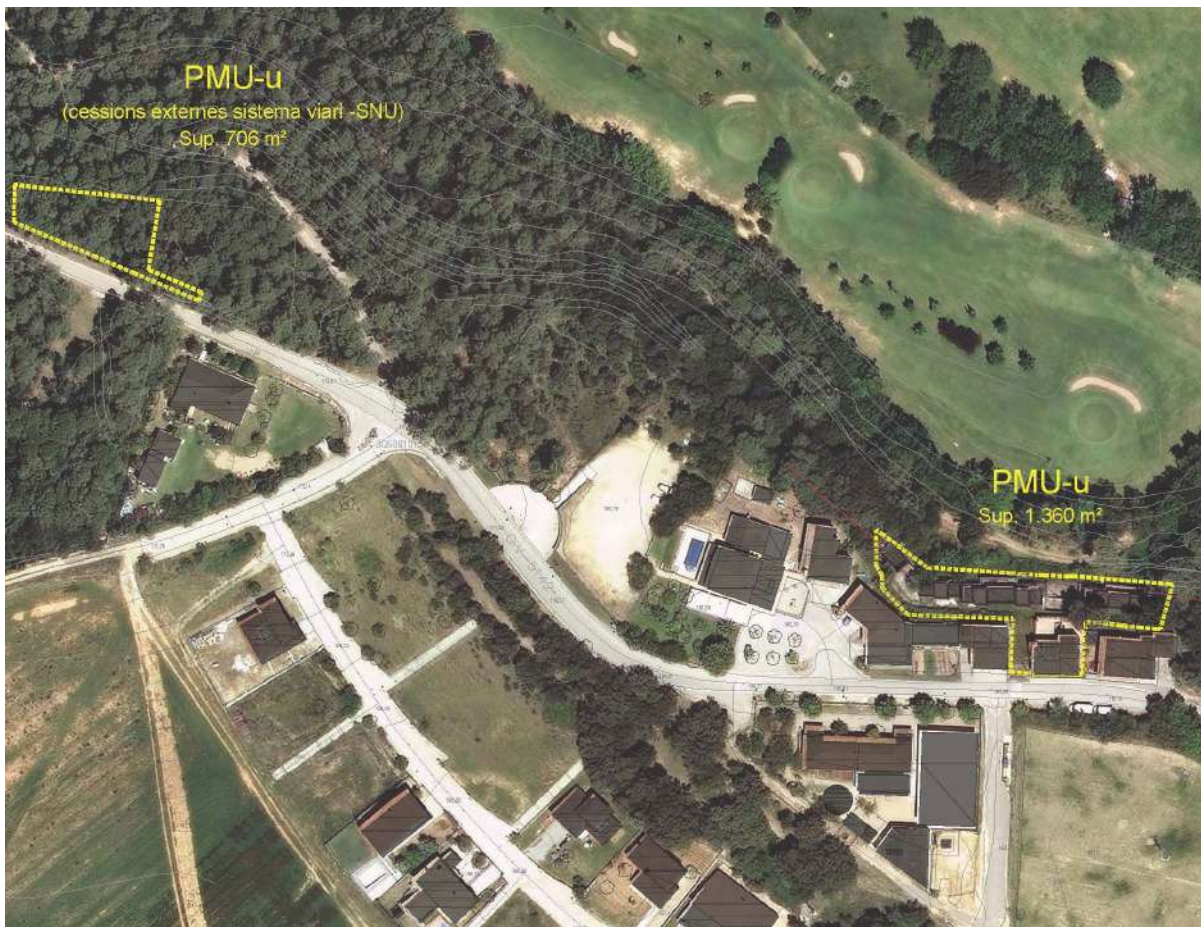
Sòl urbà no consolidat. A desenvolupar mitjançant un Pla de Millora urbana per a la ordenació d'usos turístics a la finca de Cal Fuster.

### Articulat

#### Art. 276 del POUM Vilademuls

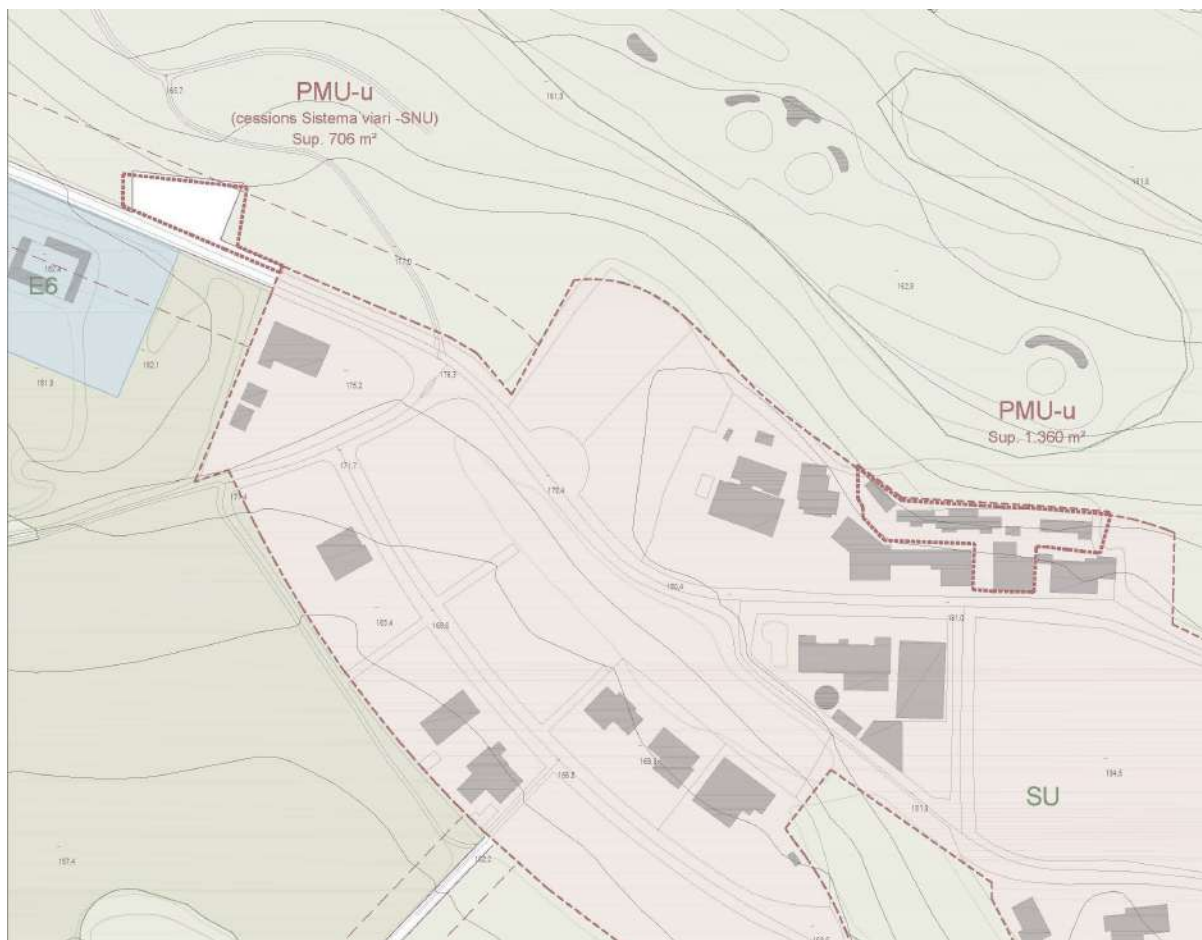
#### PMU d'usos Sant Esteve de Guialbes (extracte de la fitxa normativa )

1. Sup. Parcel·la	1.360 m <sup>2</sup>	sòl urbà
2. Cessió sistemes	705 m <sup>2</sup> (externa sòl no urbanitzable)	
3. Parcel·la privada	1.360 m <sup>2</sup>	
4. Edificabilitat total	652,80 m <sup>2</sup>	
5. IEB	0,48 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
6. Cessió gratuïta d'aprofitaments	10% a.m.	



Img 5 PMU-u Sant Esteve de Guialbes. Plànol I.02 Ortofotomapa. Les finques delimitades com a PMU-u .





Img 6 PMU-u Sant Esteve de Guialbes. Plànol I.03 POUM Vigent. Qualificació del sòl .Mostra les finques delimitades com a PMU-u segons el planejament vigent.

### Catàleg de paisatge

#### Títol

Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010

#### Unitat de paisatge

Terraprim (UP-21)

#### Avaluació del paisatge

Una de les amenaces per al paisatge agrari de la unitat és la proliferació d'edificacions de segona residència i usos diferents a l'agrari o forestal en sòl no urbanitzable, especialment en algunes zones. Malgrat tot, l'estat de conservació, la diversitat i la bellesa conjunta de l'entorn i la riquesa d'elements del paisatge són una oportunitat susceptible de ser potenciada.

#### Objectius de qualitat

Objectius de qualitat paisatgística

21.1. Uns nuclis que conformen el patró d'assentament dels Terraprim (Crespià, Esponellà, Vilademuls, Vilaür, Galliners, Vilafreser, Camallera, Gaüses, Llampaias, Vilavenut, Sant Marçal de Quarantella, Sant Esteve de Guialbes, Orfes, Espinavessa, Vilademí, veïnat d'en Deri, Perles, Viella, Arenys d'Empordà, Vilamarí, Paret d'Empordà i les Olives), preservats i revaloritzats, mantinguts com a referents visuals i identitaris de qualitat.

21.2. (...)

21.3. Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents i dissenyades tenint en compte la integració en l'entorn.

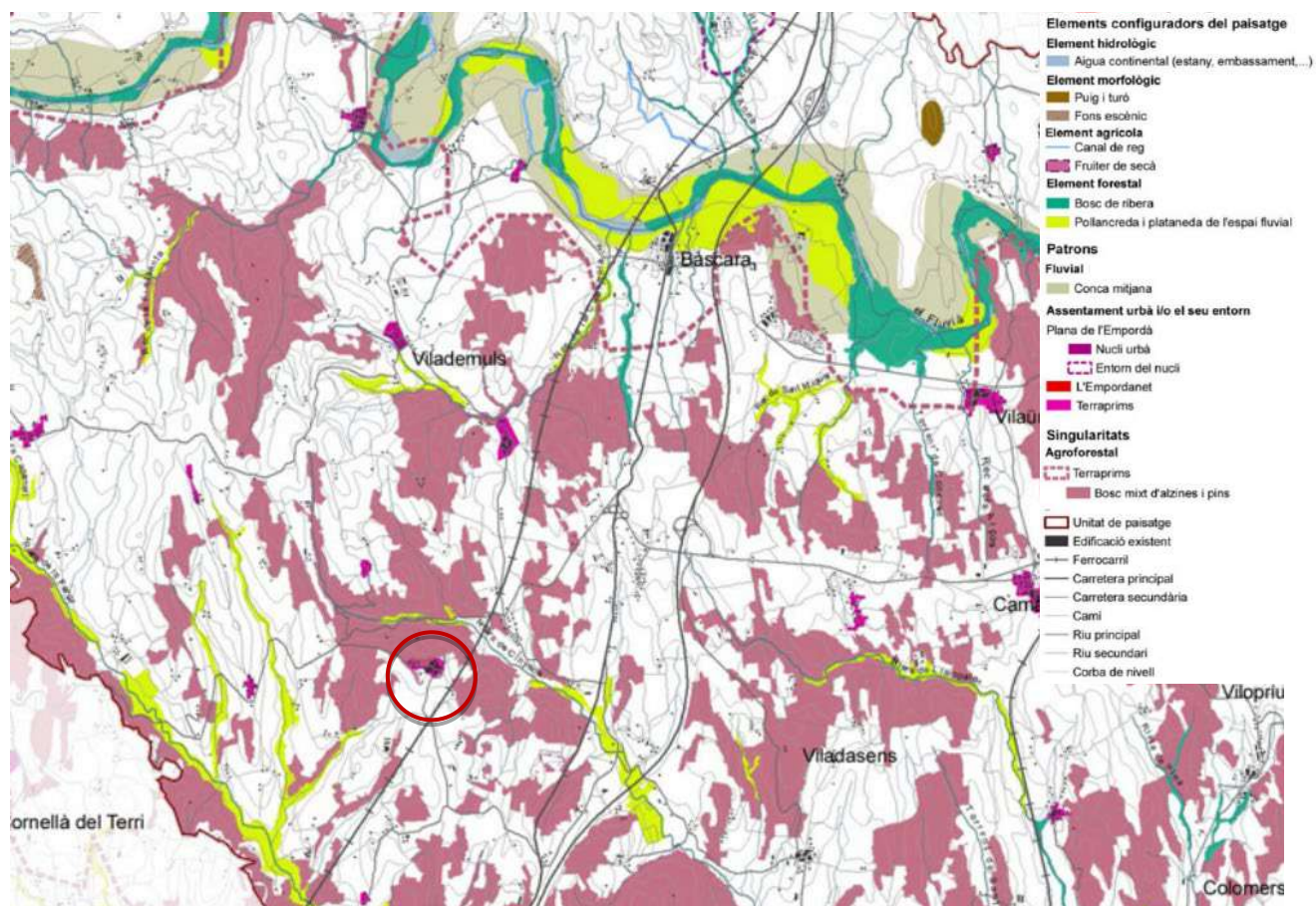
21.4. Un paisatge forestal conformat principalment per alzines i pins, així com roure martinenc, preservat en els seus límits i mantingut en la seva relació amb les zones de conreu.

21.5. Un paisatge agroforestal preservat i ben gestionat que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

21.6. (..).

21.7. (..)

21.8. (..).



Img 7 Catàleg de paisatge del les comarques de Girona . Plànol dels elements configuradors en el paisatge. A la unitat dels Terraprim destaca tant el valor estètic de l'espai agrari en contrast amb les masses forestals com el valor històric dels assentaments urbans.



### 7.3 PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL



Img. Mapa del Catalog de Paisatge de les Comarques de Girona. UP -21 Terraprim

#### Descripció

La unitat de paisatge dels Terraprim, on es troba la casa de Cal Fuster, com a part de l'activitat del Mas Pagès és una **àrea de relleu trencat** coberta per un mosaic agroforestal .

Es tracta d'un territori molt extens, de 29.501 Ha que manté un marcat caràcter rural malgrat la proximitat a les àrees de Girona-Banyoles i de la Costa Brava de l'Empordà. El relleu està constituït per un terreny ondulat solcat per torrents i rieres tributaris del Ter o del Fluvià. El Paisatge amb un predomini molt gran dels mosaics agroforestals de camps de cereals i pinedes de pi blanc amb alzines ha estat modelat pel riu Ter creant una ampla plana fluvial entre Medinyà i Jafre dominada pels conreus de regadiu i les plantacions de pollancre i plàtans.

Per aquesta unitat de paisatge passen un feix de grans infraestructures de comunicació (AP-7, N-II, ferrocarril Barcelona-Portbou, TAV) que travessen els Terraprim longitudinalment i el divideixen en dos sectors a banda i banda.

Els assentaments i el poblament és dispers en petits nuclis, masies i veïnats.

#### Components

**L'ús del sòl és majoritàriament agrícola** (cultius herbacis de secà, de cereals). Molt mesclada amb l'ús agrícola i trencant en sentit nord-sud els cultius es troben petites concentracions forestals de pinedes de pi blanc amb alzines, amb sotabosc de garrigues i brolles de romaní.

El poblament és molt dispers i **els nuclis urbans s'aixequen al capdamunt dels altiplans**, com el de Vilademuls. El municipi de Vilademuls es troba situat a l'est de la comarca del Pla de l'Estany, de la que en

forma part. S'estén per una superfície que des de la dreta del riu Fluvià, arriba fins prop de la riba del riu Ter, a l'est de la comarca. Presenta una extensió de 6.210 Ha. i una població total de 766 habitants (2010).

Limita pel nord amb el municipi de Navata, pel nord-est amb el de Pontós, per l'est amb el de Bàscara, pel sud-est amb els de Viladasens i Cervià de Ter, pel sud amb el de Sant Julià de Ramis, i per l'oest amb Cornellà del Terri, Fontcoberta i Esponellà. A part del cap de municipi, Vilademuls, comprèn els pobles de Galliners, Sant Marçal de Quarentella, Ollers, Vilamarí, Sant Esteve de Guialbes, Olives, Vilafreser, Terradelles, Vilademí, Orfes i Parets.

Els diferents pobles que integren el municipi es recolzen en la xarxa viària principal que conformen les carreteres locals i comarcals GI-554, d'Esponellà a Bàscara; la GI-513, la C-66; la GI-V-5132 ; GI-V-5131; GI-V-5133; GI-V-5141; GI-V-5142; GI-V-5143; i GI-V-5144.

**La successió d'altiplans** és un component estructural important del paisatge, que fins avui ha condicionat la morfologia del parcel·lari. Les parcel·les són de mida petita i mitjana, allargades i perpendiculars al pendent. Moltes d'aquestes peces de terra (camps i fondals) estan delimitades per alineacions d'arbres i massa forestal. L'alternança de cultius herbacis, plantacions de secà i àrees de vegetació natural configuren un mosaic paisatgístic amb una gamma variada de colors i textures. Els antics nuclis de població que s'aixequen en llocs elevats són els principals punts de referència visuals



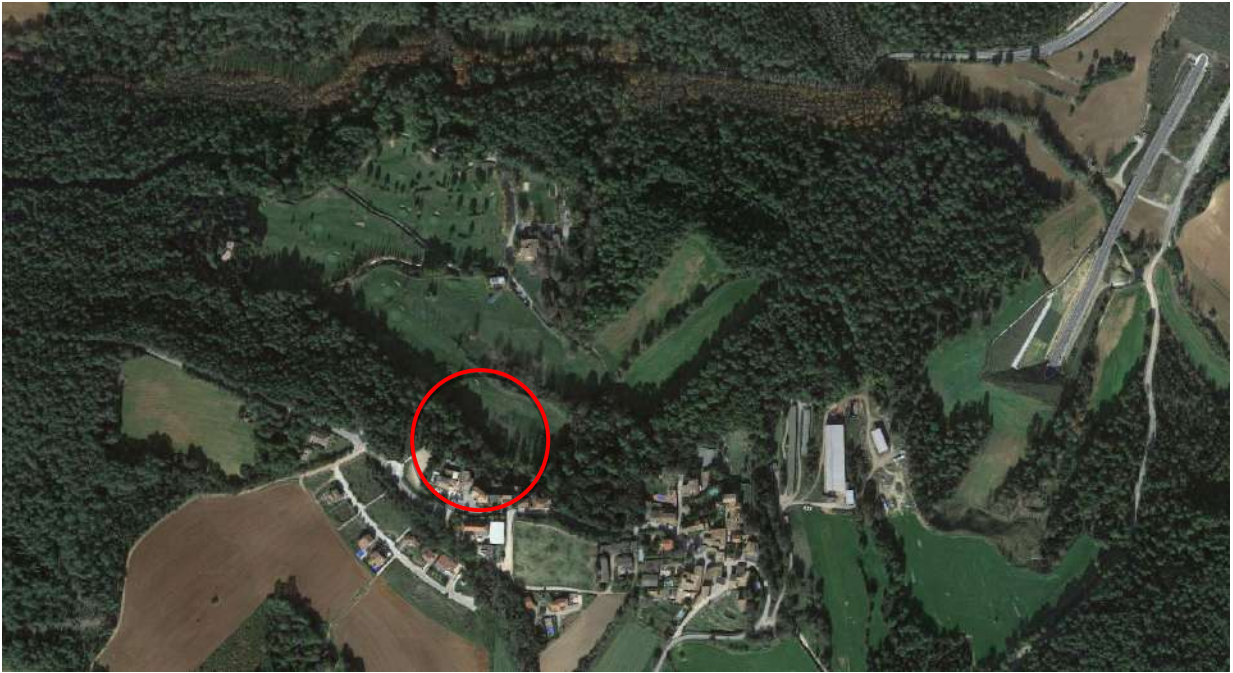
*Imatge 10 Imatge de la Unitat de paisatge dels terraprimers (prop de Vilopriu)*

### Dinàmiques

El paisatge agrari de camps i assentaments aïllats de masos i cases pairals que caracteritza els Terraprimers és una herència de l'expansió agrària del segle XVIII, que amb el pas del temps canvia la fisonomia del territori amb la plantació en extensió de cereals i l'aparició d'explotacions agrícoles noves així com l'ampliació de les zones de conreu. Avui, aquest paisatge experimenta una nova transformació amb la introducció de usos turístics i de segona residència.

La mobilitat territorial, com les noves infraestructures de ferrocarril (AVE) i Autopistes (AP7) i noves activitats com les segones residències i el turisme rural, tenen un efecte notori en el procés de canvi d'aquest territori.





*Img 11 Ortofoto del nucli de Sant Esteve amb el golf de Mas Pagès i el pas de la línia ferroviària al nord .*



*Img 12 Fotografia del nucli urbà de Sant Esteve Sesrovires. S'observen les instal·lacions del Golf del Mas Pagès rodejat de boscos, al fons.*





*Img 13 Fotografia des de la carretera d'accés al nucli de Sant Esteve Sesrovires. Els prats i el nucli amb l'església i les construccions de pedra son una herència de l'expansió agrària i el creixement dels nuclis rurals del segle XVIII.*

### Valors

El mosaic agroforestal de la unitat de paisatge dels Terraprims i la funció connectora dels cursos fluvials que els travessen ofereixen als ocells estèpics i als rapinyaires múltiples hàbitats idonis i confereix al paisatge un destacat **valor ecològic** com a àrea de refugi i de nidificació. L'estat de conservació, la diversitat tipològica i la composició harmònica dels nuclis rurals situada al voltant d'edificis històrics com esglésies i castells atorguen al paisatge un important **valor cultural i estètic**.

Els paisatges agraris que integren l'agricultura i la ramaderia establuda en granges confereixen **valor productiu** del territori.



*Img Fotografia aèria des de l'est. La unitat de paisatge dels terraprims es caracteritza per un relleu trencat de valls i turons i un mosaic paisatgístic de colors i textures variades. El plànol assenyala la posició de Mas Pagès i Cal Fuster.*



*Img Fotografia aèria des de l'extrem oest del nucli urbà. Els camps s'estenen pels vessants i el fons de vall mentre que el nuclis es situa al capdamunt del turo. La fletxa indica la situació de Cal Fuster, respecte el camp de Golf de Mas Pagès al primer pla.*



## 7.4. Paisatge del lloc i projecte

### 7.4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

#### Estructura del lloc

Cal Fuster s'emplaça a l'extrem oest del sòl urbà de Sant Esteve de Guialbes, entre el fons arbrat que delimita la propietat de Mas Pagès i la carretera GI 5142. Els camps de golf situats al nord de la parcel·la objecte d'estudi obren les perspectives d'una **petita vall** cap al nord-oest i delimiten les visuals des del camp de Golf al paisatge de boscos circumdants amb el fons dels Pirineus. La posició relativament elevada del nucli de població (184 m) i la carretera 5142, permet obrir pel vessant nord de la parcel·la de Cal Fuster vistes sobre la propietat de Mas Pagès on es situa l'activitat del Golf.

Tot i que és una activitat esportiva i ambiental puntual, la seva dimensió i el manteniment de la vegetació circumdant permet una integració amb la resta del paisatge format per cultius predominantment de cereals alternats amb boscos de pi i alzina o boscos de ribera en les parts baixes de les valls per on circulen rieres i torrents.

Els **valors paisatgístics** més destacats dels entorns de l'àmbit d'actuació són:

- El nucli urbà d'estructura lineal de St Esteve de Guialbes (amb l'església del segle XII).
- Els afloraments de roca i sediments fluvials que delimiten el parcel·lari.
- Les efloracions d'arbres al llarg de marges i rieres en extensió o en alineació.
- Els camps dels vessants destinats a conreus de cereals.

En el passat, la **casa del Mas Pagès** era el centre d'una explotació agrícola dedicada principalment al conreu de cereals i farratge. Avui, la propietat comprèn un club esportiu i d'oci amb camps de golf situats als entorns del mas que pugen pel vessant i arriben fins al camí de St Esteve i el camí a St Marçal (actual GI- 5142 i GI 513). L'edifici, de final del segle XIX, és una construcció aïllada de tres cossos (un de principal i dos de secundaris) que s'aixequen al peu i contra el pendent.

La finca de **Cal Fuster**, segregada de la matriu de Mas Pagès, es situa a peu de la carretera GI 5142, en l'inici de la via dins del sol urbà de St Esteve de Guialbes.

El desnivell de Cal Fuster amb Mas Pagès possibilita un accés independent de la finca des de la via rodada tot i que manté els accessos per les pistes i camins interiors que travessen la propietat del golf. La construcció de Cal Fuster té dos habitatges independents amb accés segregat des de la via principal dins de la mateixa construcció aïllada.

La resta de parcel·la on es situen els allotjaments turístics vinculats a l'activitat del Golf de Mas Pagès està formada per un marge vegetat, amb fort pendent amb orientació al nord i vistes sobre els camps de golf i el mas principal. L'aterrament d'aquest marge ha creat uns nivells ben integrats amb el bosc circumdant que permet la construcció d'edificacions de planta baixa amb una superfície màxima de 60 m<sup>2</sup> per unitat i dins d'un gàlib màxim de 5 x 12 m i 4,5m d'alçada.

Per a permetre l'accés a les unitats d'allotjament situats a diferents nivells el projecte constructiu haurà de definir un sistema d'escales i passos pavimentats exteriors, així com un ajardinament de marges i murs de contenció, que connectin des de l'entrada per Cal Fuster fins a peu de les pistes del golf.

#### Anàlisi de la visibilitat

Els principals **punts de vista** es troben al nord de l'emplaçament i únicament estan visibles des del recinte de Mas Pagès i els camps de golf. En un **primer pla**, dins d'un radi de 30 m, l'accés a Cal Fuster només és visible des de peu de la carretera. Les noves unitats d'allotjament es fan evidents en un primer pla només des de peu de pistes del golf. Les edificacions veïnes de Cal Fuster (Can Serra, Can Cases i Cal Paleta) estan situats a la vora de la Carretera GI 5142 sobre la cota 180. Les noves unitats d'allotjament es situen en 3 nivells entre les cotes 171 i 178, i per la poca alçada (planta baixa amb una alçada màxima de 4,5 m), la visió des de les cases és molt reduïda i es limita a les cobertes de les construccions. En un **segon pla**, dins el radi dels 300 m, els punts de vista més destacats es troben dins de la finca de Mas Pagès. La parcel·la no té visibilitat des de el nucli del poble ni des de les carreteres GI-5142 i GI 513 que limiten a sud i al nord la propietat.

Tots els punts que tenen visibilitat de la parcel·la se situen a una cota superior, de manera que la part més visible de la casa és la coberta i les façanes orientades al nord només son visibles des de la propietat del Golf Mas Pagès.

El projecte constructiu per a la reconstrucció dels dos habitatges i els nous allotjaments turístics haurà de vetllar perquè els volums no destaquin dins de la massa forestal ni entre la resta d'edificacions veïnes i proposarà que el color dels murs es confonguin amb l'entorn. Les façanes oest i est de les edificacions permeten apreciar tota l'alçada de les unitats però els punts de vista es limiten als marges arbrats i a la pista forestal, que dona l'accés des del golf.

L'Estudi d'Impacte i Integració paisatgística que acompanyarà el projecte constructiu analitzarà aquestes visuals i proposarà els materials textures i colors que garanteixin els principis d'integració exposats en aquest apartat.

### **Mètode d'elaboració**

La conca visual dels nous apartaments turístics i de Cal Fuster s'ha definit des de la topografia actualitzada de la parcel·la i a partir del treball de camp.

En primer lloc, s'han de representar en la cartografia de treball les àrees visibles des de l'emplaçament, i per tant tenint en compte l'efecte de:

- topografia
- vegetació
- fonaments i construccions existents
- edificacions veïnes

En segon lloc, caldrà precisar la delimitació de les àrees amb visió sobre les unitats mitjançant la visita a les zones de límit i aquelles sobre les quals la vegetació espontània de marges hagi pogut portar dubtes o indefinició de les bases topogràfiques.

Per últim, s'ha d'elaborar una nova cartografia de base, a partir del dibuix dels elements que limiten la visió (topografia, vegetació i edificacions) sobre l'ortofotografia.

### **Alternatives d'ubicació**

En tractar-se de la rehabilitació d'una casa existent i la reconstrucció d'un projecte ja iniciat no caldrà avaluar alternatives d'ubicació.

## **7.4.2 Programa i requisits del projecte**

### **Finalitat i justificació del projecte**

L'objectiu del projecte constructiu serà rehabilitar la casa existent i completar i actualitzar un projecte iniciat i abandonat en la parcel·la de Cal Fuster per a destinar-la a l'ús d'habitatge i d'allotjament turístic, per a completar la oferta d'oci, cultura i salut en el municipi.

### **Requisits tècnics i processos**

El projecte de rehabilitació, reconstrucció i actualització de les construccions preexistents haurà de complir la normativa descrita a l'apartat 2 d'aquest capítol i, especialment, garantir el respecte del volum i la composició volumètrica determinats pel Pla de Millora PMU-u en la normativa i plànols d'ordenació.

D'acord amb aquests condicionants de partida caldrà estudiar les restes, la documentació de l'anterior projecte que es trobi disponible, tot fent atenció a la composició i del conjunt i el seu emplaçament per a poder definir correctament les característiques del projecte constructiu.

El projecte i el seu estudi d'impacte garantiran i provaran els següents objectius:

- La conservació dels marges i límit amb els jardins de les parcel·les veïnes
- La posició i la volumetria de les noves unitats d'allotjament determinades pel PMU-u.
- A partir de les façanes i alçats de les edificacions i la seva relació amb el paisatge establir una correcta proporció de les obertures.
- La integració dels materials utilitzats en els límits: murs i contencions i tots els elements de paisatge com paviments, escales i vegetació.

- Les formes de les noves edificacions mitjançant volums simples, cobertes planes o a una aigua amb acabats que no destaquin en un fons arbrat.
- Els acabats de façana, i els materials de les obertures per a garantir la integració del conjunt.

### Components del projecte

El programa de l'actuació preveu:

- Ús d'habitatge, amb un mínim de 2 habitatges
- Ús apartament turístic, amb un màxim d' 11 unitats d'allotjament
  - Instal·lació dels serveis de subministrament necessaris: llum, sanejament, aigua i telèfon.
  - Ordenació de l'espai exterior d'acord amb les característiques imposades pel POUM en relació a la construcció d'un mur de contenció de terres i el manteniment de la vegetació entre els edificis i amb elements de pas i urbanització interna de la parcel·la de manteniment mínim.

### 7.4.3 Visió Integral del Projecte

#### Encaix del projecte i visió global de l'ordenació

El projecte constructiu s'haurà de centrar en dos focus d'interès: la casa a peu de carretera i l'espai entre parcel·les veïnes i les noves construccions turístiques i la seva relació amb l'entorn i amb l'activitat del golf. En ambdós s'intervindrà amb la mateixa filosofia: consolidar el front de cases aïllades amb jardins a la cota 180-181, en el front del vial GI 5142 i completar la oferta del golf mantenint les característiques originals del fons vegetal tot adaptant-los a les funcions i exigències dels nous allotjaments.

El projecte constructiu decidirà si cal optar per acabats utilitzats en les construccions tradicionals: morter de calç, pedra vista amb o sense junta, murs amb revestiments continus, cobertes amb teula àrab o fusteries de fusta i baranes de ferro pintat o si cal optar per nous materials que garanteixin els mateixos principis d'integració i adequació a l'entorn.

L'estudi d'impacte i integració paisatgística aportarà la documentació gràfica suficient que permeti constatar l'efectivitat dels materials, textures i colors elegits, definint com a mínim els alçats del conjunt amb els fons de les edificacions veïnes i les seccions de terreny en un àmbit suficient on figurin els punts indicats en l'estudi de les visuals.

El segon focus d'interès del projecte són entorns no construïts de la parcel·la i les contencions i les terrasses que configuren la propietat. Per a la gestió i el manteniment de l'**entorn** el projecte proposa les actuacions

- Integrar els murs i contencions de terrenys amb elements vegetals tapissants o ocultants
- Mantenir la permeabilitat de les terrasses i nivells dels espais lliures entre les edificacions sempre que l'estructura i disseny de les contencions ho permeti.
- Potenciar els valors naturals i paisatgístics del lloc amb la plantació als marges i talussos d'espècies autòctones d'arbres (pi, roure, alzina ...) i d'arbustos (roldó, marfull, cornus, garric, llentiscle, etc.).
- Afavorir els contrastos i la diversitat biològica entre els espais que presenten diferents gradients d'humitat.

#### Descripció i valoració global dels canvis induïts pel projecte

Les actuacions a les construccions existents i les noves i el seu entorn hauran de mantenir la relació de camps i masses arbòries existents.

La consolidació i desenvolupament de l'àmbit **comportarà un canvi positiu en la visió actual del lloc**, ja que, on actualment hi ha unes ruïnes parcialment cobertes de vegetació, apareixerà un volum ben integrat amb el seu entorn.

#### 7.4.4 Anàlisi sistemàtica de les transformacions

##### Topografia

La reconstrucció i actualització de les unitats d'allotjament turístic no altera la topografia original del terreny.

##### Vegetació

La vegetació del lloc inclou vegetació natural o espontània de port mitjà i baix als marges dels camps i als espais intersticials (hi destaquen l'auró –*Acer monspessulanum*–, el pi –*Pinus Pinacea*–, el roure –*Quercus faginea*– i l'alzina –*Quercus ilex*–, entre els arbres, i el roldó –*Coriaria myrtifolia*–, l'esbarzer –*Rubus sp*–, el marfull –*Viburnum tinus*–, el sanguinyol –*Cornus sanguinea*–, i el llentiscle –*Pistacia lentiscus*–, entre els arbusts).

Pel que fa a la vegetació de la finca, l'actuació definirà:

- la conservació dels límits plantats amb gramínies amb els camps de Golf de la zona nord;
- la plantació de les terrasses i nivells on es situen els allotjaments turístics per plantació i densificació de les espècies arbustives i arbòries ja presents, per tal de conservar els fons arbrats dels camps de golf amb les mínimes necessitats de manteniment;
- la restauració de la vegetació dels marges de tota la finca;
- la plantació d'algun arbre aïllat davant de la façana nord, per a significar el lloc en el conjunt del paisatge

S'aportarà plànol de vegetació amb una descripció de les actuacions previstes

##### Percepció visual

El projecte i l'estudi d'integració paisatgística aportaran una descripció física i una documentació suficient per a garantir que la proposta suposarà una transformació austera i continuista del paisatge.

S'analitzarà l'elecció dels colors a través de fotomuntatges o altres eines visuals que demostrin la inserció òptima en el paisatge, l'adopció de tècniques adients, l'elecció dels materials i colors que contribueixin a la millora i recuperació de l'entorn .



## 7.5. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

### Descripció de l'estratègia adoptada

A l'àrea on es duu a terme l'actuació, les estratègies de millora del paisatge i de valoració dels elements del paisatge construït passen per la **millora urbana i la compleció** dels nuclis, per recuperar l'arquitectura del lloc i per potenciar la força del paisatge, per la qual cosa el projecte constructiu i l'estudi d'impacte assenyalaran el compliment dels següents criteris i mesures a adoptar.

#### Criteris

#### Mesures

**Rehabilitar i actualitzar el conjunt de Cal Fuster i els allotjaments turístics mantenint la volumetria i la tipologia assenyalats al PMU-usos.**

1. Aprofitar els nivells i murs existents
2. Completar i reconstruir les unitats d'acord amb la normativa i gàlils permesos i eliminar les unitats més properes al límit de parcel·la indicades en els plànols d'ordenació del PMU-u.
3. Dissenyar les noves construccions adaptant-les a les característiques que garanteixin la seva integració.
4. Determinar els acabats de l'edifici d'habitatge i dels nous allotjaments turístics segons la seva visibilitat i impacte
5. Conservar els volums màxims del PMU i limitar la cota superior de totes les noves edificacions al nivell de la carretera GI 5142

**Reforçar el caràcter rural de l'entorn fent-lo compatible amb les condicions agràries i les tècniques actuals**

6. Reconstruir o reforçar les contencions en el límit de les parcel·les veïnes per tal de permetre l'enjardinament d'aquests.
7. Plantar els marges i els talussos amb arbres i arbusts propis del lloc, reforçant l'estructura de la flora existent
8. Plantar els límits amb el camp de golf amb gramínies de secà o similar.
9. Soterrar tots els serveis de subministrament
10. Deixar l'entorn obert, sense cap tipus de tanca perimetral ni definició de límits més enllà dels necessaris per la contenció de terres.
11. Limitar la pavimentació de l'espai exterior a les escales i accessos necessaris fins a les unitats d'allotjament i conservar el sòl permeable del camí d'accés des del golf i des de la carretera.

## 7.6. CONCLUSIONS

*L'objectiu del Projecte Constructiu és reconstruir i completar el conjunt format per Cal Fuster i les noves unitats d'allotjament temporal com a segona residència unifamiliar i mantenir la fisonomia rural de l'entorn. Els criteris i les mesures exposades en aquest apartat de la memòria del Pla de Millora persegueixen integrar la recuperació del conjunt en el paisatge sense necessitat de mesures d'ocultació. Amb aquesta intenció s'han d'estudiar acuradament les estructures existents iniciades, les limitacions imposades pel PMU pel que fa als gàlils i posició de les edificacions que es volen recuperar la vegetació i la funció de fons arbrat compatible amb la dotació d'allotjament per a l'activitat del golf les tècniques, formes i materials de construcció per a mantenir els trets distintius i els valors del paisatge a escala territorial i de l'emplaçament.*

*D'acord amb l'entitat, la naturalesa, l'interès i el valor del paisatge del voltant, s'han de satisfer les necessitats d'ús i el programa arquitectònic amb un projecte respectuós. La intervenció final haurà de limitar-se a la rehabilitació de la volumetria original de la casa destinada a habitatge familiar i l'ampliació i actualització de les construccions iniciades en el projecte anterior sense ampliar-ne la superfície ni la volumetria, eliminant els elements distorsionadors i conflictius de veïnatge.*

*El projecte i l'estudi que l'acompanyi garantiran l'adequació de l'entorn totalment harmònica amb el paisatge agrari del lloc i potenciaran els valors naturals de la finca.*

Signat a 05 de juliol de 2022

Amalia Granolleras Castelló, *arquitecte*

Nuria Diaz , *arquitecte*

Xavier Canosa , *arquitecte*

PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANÍSME CANOSA – DíEZ, S.L.P.

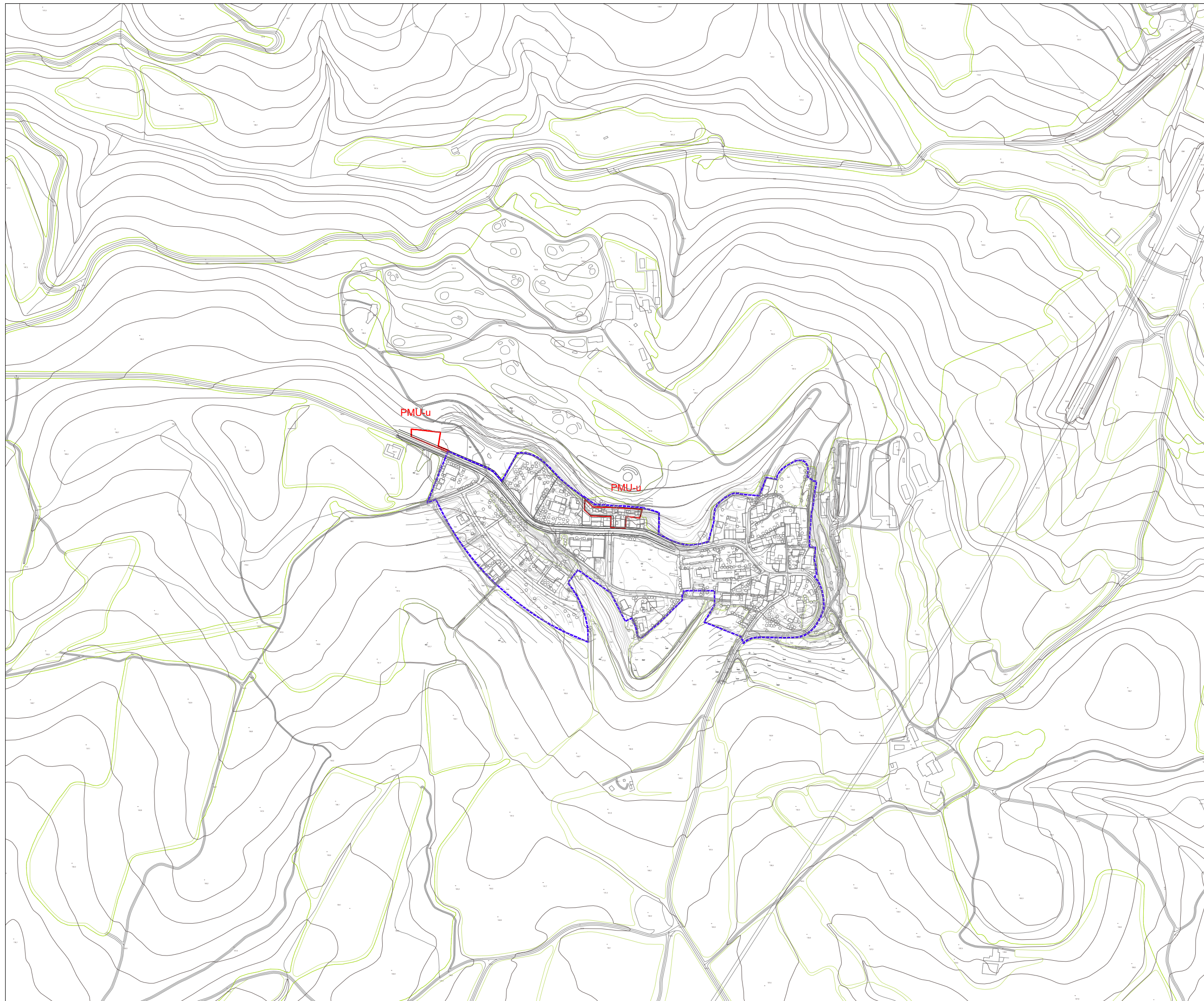
Emili Grahit 62, ent. 1ª, 17003 GIRONA –

T 972 223 395 F 972 426 485

xcanosa@coac.es – ndiez@coac.net

PLÀNOLS

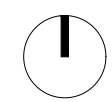
8



**ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>

**fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>

- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'informació

nº **i.01**

plànol ENCAIX TERRITORIAL

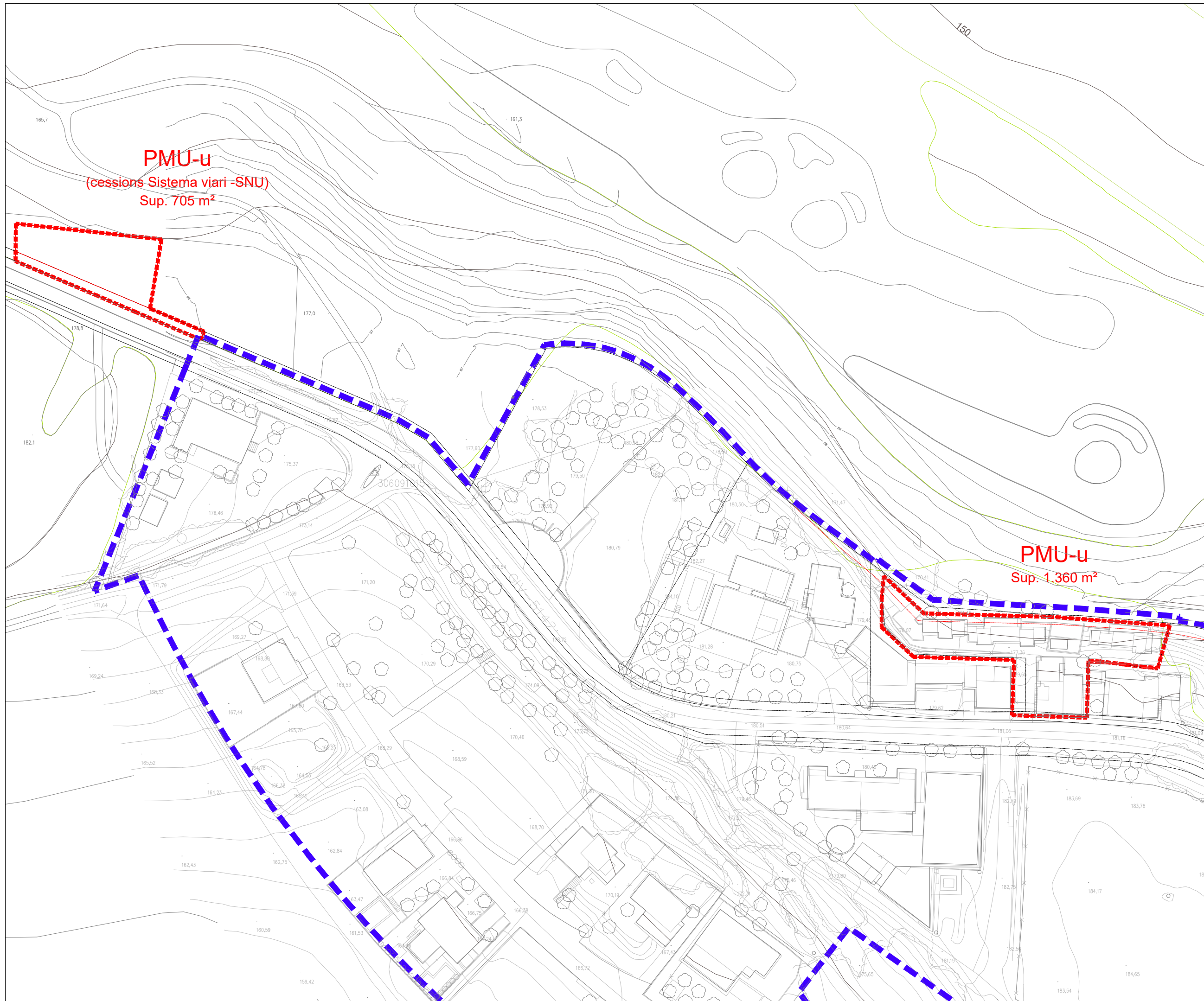
escala a3: 1/5.000

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





**PMU-u**  
 (cessions Sistema viari -SNU)  
 Sup. 705 m<sup>2</sup>

**PMU-u**  
 Sup. 1.360 m<sup>2</sup>

- ÀMBIT PMU u**  
 sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
 sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal



**PMU-u**  
 Pla Millora Urbana -usos  
 St Esteve de Gualbes

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'informació

nº **i.02**

plànol **SITUACIÓ ÀMBIT**

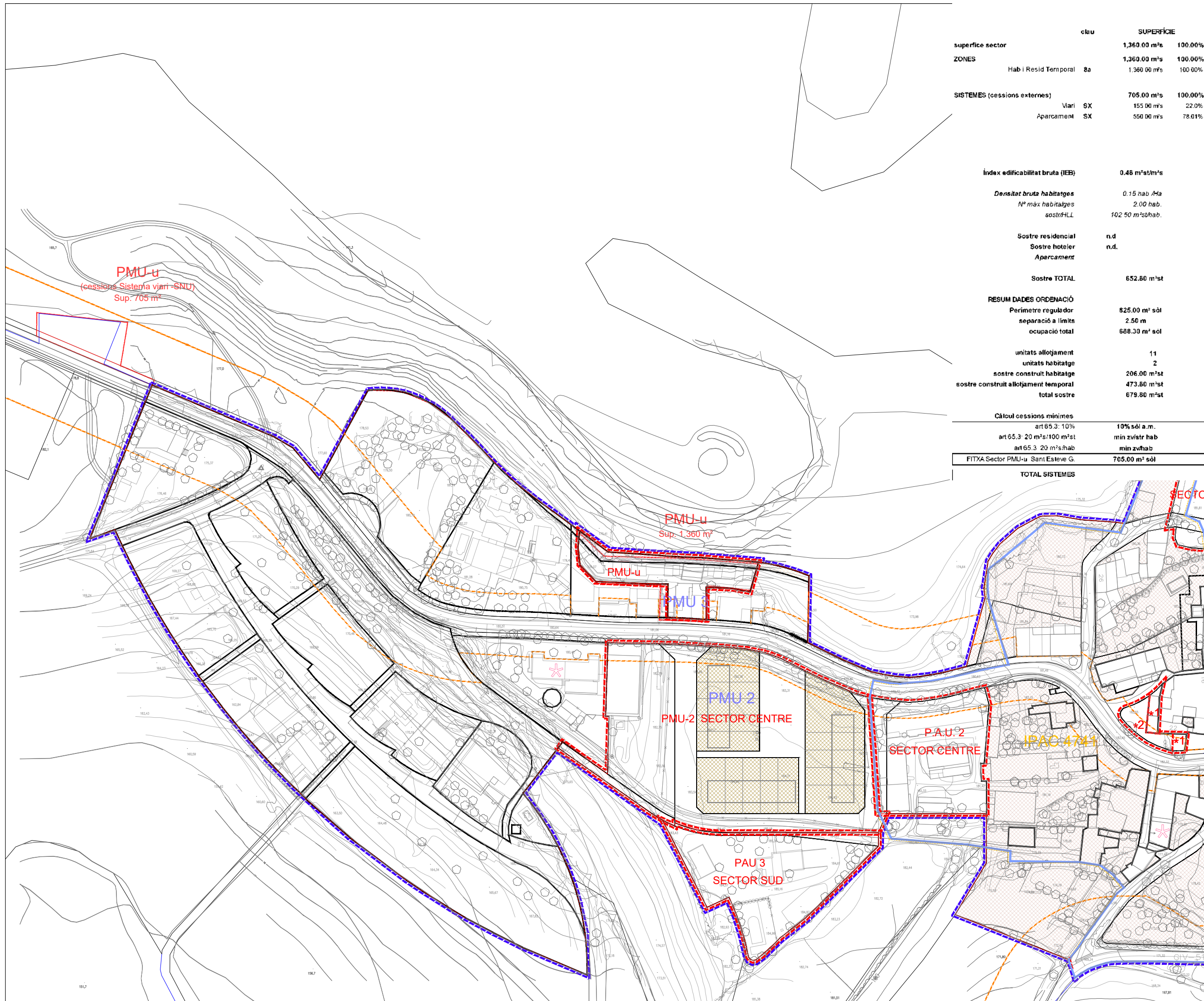
escala **a3: 1 / 2.000**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
 Text Refós AD  
 AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





	clau	SUPERFÍCIE	
superfície sector		1.360,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
ZONES		1.360,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
	Hab i Resid Temporal 8a	1.360,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
<b>SISTEMES (cessions externes)</b>			
		705,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
	Viarí SX	155,00 m <sup>2</sup> s	22,0%
	Aparcament SX	550,00 m <sup>2</sup> s	78,01%
<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>			
		0,48 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
<b>Densitat bruta habitatges</b>			
		0,15 hab /Ha	
<b>Nº màx habitatges</b>			
		2,00 hab.	
<b>sostre/HLL</b>			
		102,50 m <sup>2</sup> shab.	
<b>Sostre residencial</b>			
		n.d.	
<b>Sostre hotelier</b>			
		n.d.	
<b>Aparcament</b>			
<b>Sostre TOTAL</b>			
		652,80 m <sup>2</sup> st	
<b>RESUM DADES ORDENACIÓ</b>			
		825,00 m <sup>2</sup> sòl	
<b>Perímetre regulador</b>			
		2,50 m	
<b>separació a límits</b>			
		688,30 m <sup>2</sup> sòl	
<b>ocupació total</b>			
<b>unitats allotjament</b>			
		11	
<b>unitats habitatge</b>			
		2	
<b>sostre construït habitatge</b>			
		206,00 m <sup>2</sup> st	
<b>sostre construït allotjament temporal</b>			
		473,80 m <sup>2</sup> st	
<b>total sostre</b>			
		679,80 m <sup>2</sup> st	
<b>Càlcul cessions mínimes</b>			
	art 65.3: 10%	10% sòl a.m.	
	art 65.3: 20 m <sup>2</sup> s:100 m <sup>2</sup> st	min zvíst/hab	
	art 65.3: 20 m <sup>2</sup> s:hab	min zv/hab	
<b>FITXA Sector PMU-u: Sant Esteve G.</b>			
		705,00 m <sup>2</sup> sòl	

- ÀMBIT PMU u**  
 sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
 sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIÀRIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

**TOTAL SISTEMES**

**PMU-u**  
 Pla Millora Urbana -usos  
 St Esteve de Gualbes

---

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

---

plànols d'informació

---

nº **i.03a**

---

plànol **POUM VIGENT AD 2017**

---

escala **a3: 1 / 2.000**

---

Aprovació definitiva

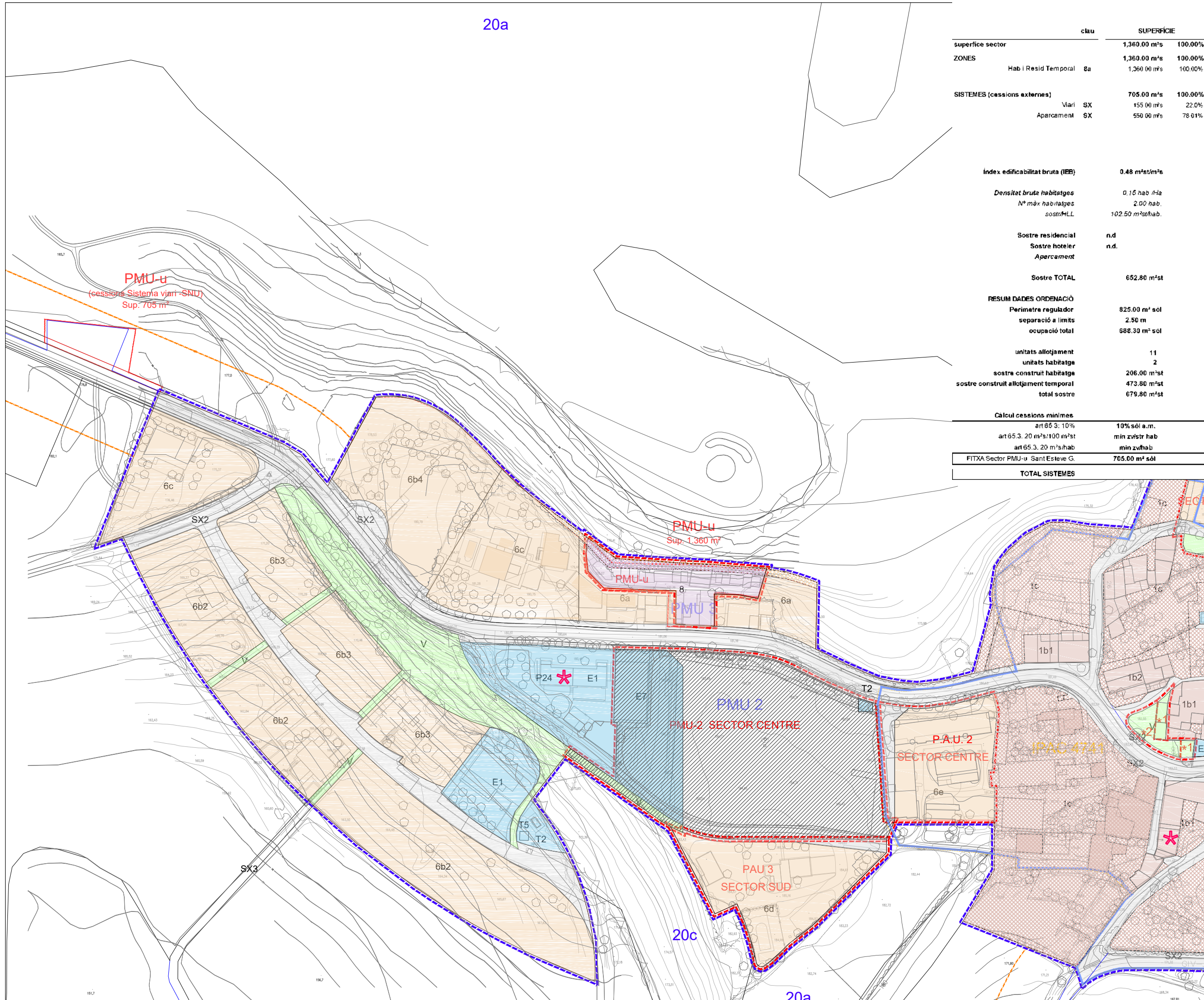
---

data **JULIOL 2022**

---

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
 Text Refós AD  
 AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





	clau	SUPERFÍCIE	
superfície sector		1.360,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
ZONES		1.360,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
	Habit Resid Temporal 8a	1.360,00 m <sup>2</sup> s	100,00%
<b>SISTEMES (cessions externes)</b>			
		<b>705,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
	Viaris SX	155,00 m <sup>2</sup> s	22,0%
	Aparcament SX	550,00 m <sup>2</sup> s	78,01%
<b>Índex edificabilitat bruta (IEB)</b>			
		<b>0,48 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	
<b>Densitat bruta habitatges</b>			
		<b>0,15 hab /Ha</b>	
	Nº màx habitatges	<b>2,00 hab.</b>	
	sostre/MLL	<b>102,50 m<sup>2</sup>st/hab.</b>	
<b>Sostre residencial</b>			
		<b>n.d</b>	
<b>Sostre hotelier</b>			
		<b>n.d.</b>	
<b>Aparcament</b>			
		<b>n.d.</b>	
<b>Sostre TOTAL</b>			
		<b>652,80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>RESUM D'ADES ORDENACIÓ</b>			
	Perímetre regulador	<b>825,00 m<sup>2</sup> sol</b>	
	separació a límits	<b>2,50 m</b>	
	ocupació total	<b>688,30 m<sup>2</sup> sol</b>	
<b>unitats allotjament</b>			
		<b>11</b>	
<b>unitats habitatge</b>			
		<b>2</b>	
<b>sostre construït habitatge</b>			
		<b>206,00 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>sostre construït allotjament temporal</b>			
		<b>473,80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>total sostre</b>			
		<b>679,80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>Càlcul cessions mínimes</b>			
	art 65.3. 10%	<b>10% sol a.m.</b>	
	art 65.3. 20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> st	<b>min zvistr hab</b>	
	art 65.3. 20 m <sup>2</sup> s/hab	<b>min zv/hab</b>	
<b>FITXA Sector PMU-u Sant Esteve G.</b>		<b>705,00 m<sup>2</sup> sol</b>	
<b>TOTAL SISTEMES</b>			

- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'informació

nº **i.03b**

plànol Mp POUM AD 2020

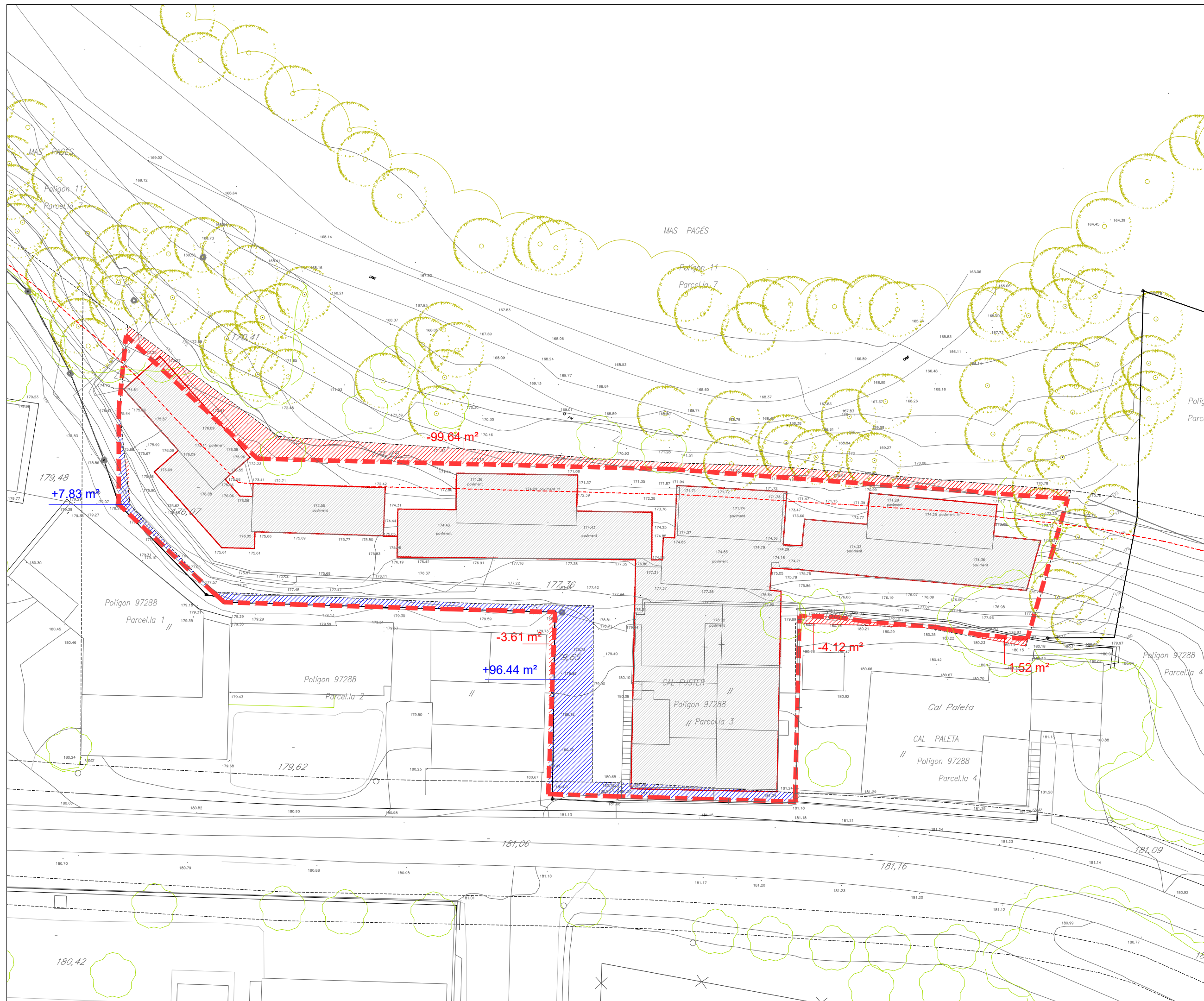
escala a3: 1 / 2.000

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIÀRIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal
- Occupació Construccions Existents



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plans informació

nº **i.04**

plànol Topogràfic . Estat Actual (2018)

escala a3: 1/1.000

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981

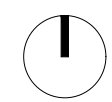




ÀMBIT PMU u  
sup 1.360 m<sup>2</sup>

fora sector PMU u (SNU)  
sup 705 m<sup>2</sup>

- SISTEMES
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES
- CASES AÏLLEDES
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal



PMU-u  
Pla Millora Urbana -usos  
St Esteve de Guialbes

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols informació

nº **i.05a**

plànol ORTOFOTO ICC-AMBIT

escala a3: 1/5.000

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981

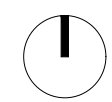




ÀMBIT PMU u  
sup 1.360 m<sup>2</sup>

fora sector PMU u (SNU)  
sup 705 m<sup>2</sup>

- SISTEMES
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES
- CASES AÏLLADES
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal



PMU-u  
Pla Millora Urbana -usos  
St Esteve de Guialbes

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols informació

nº **i.05**

plànol ORTOFOTO - ÀMBIT

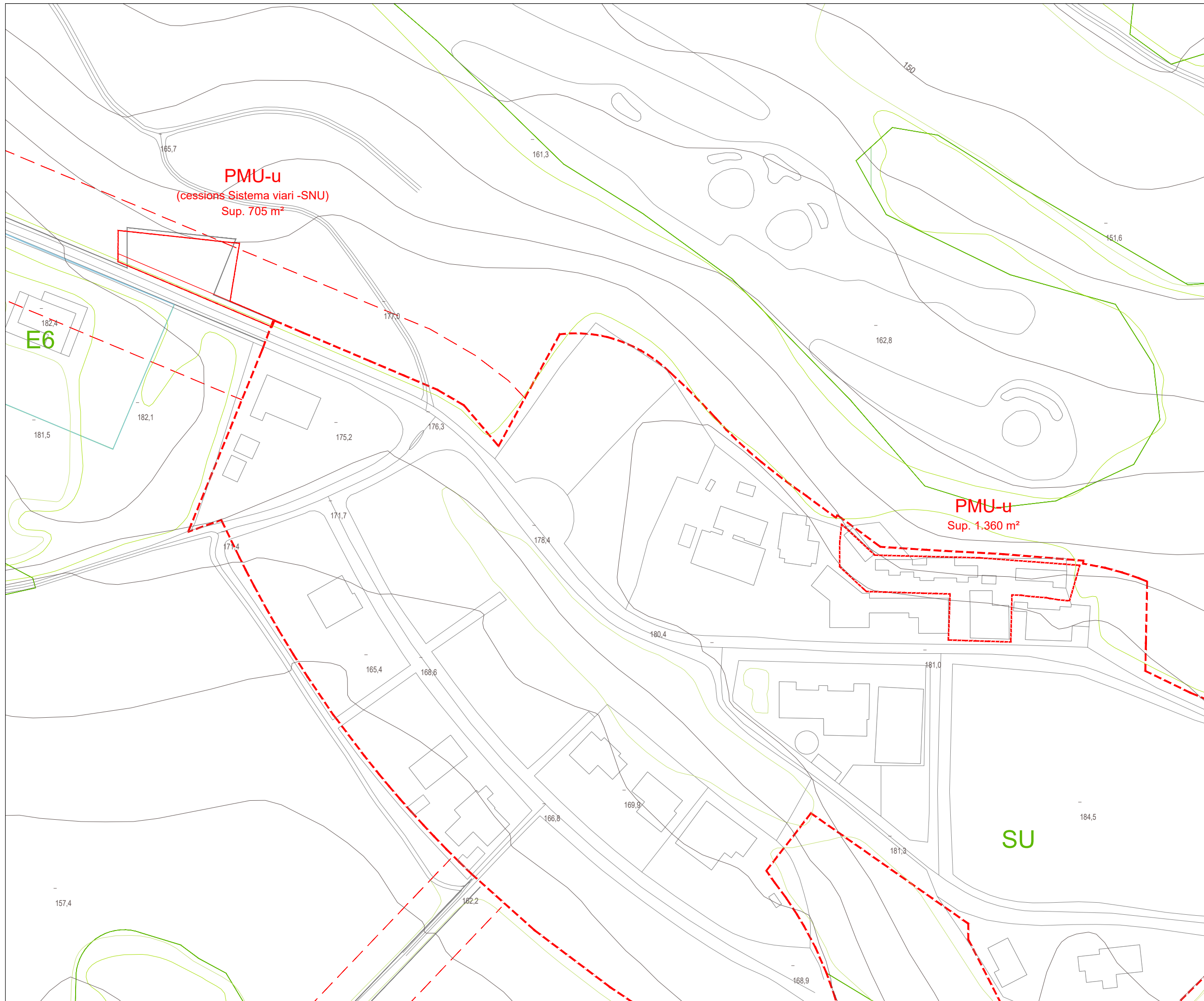
escala a3: 1 / 1.000

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





**ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>

**fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>

- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal
- CLASSIFICACIÓ SOL**
- SU sòl urbà
  - SNU 20a-Rústic General
  - SNU 20b-Agrícola
  - SNU 20 c-Forestal



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols informació

nº **i.06**

plànol **POUM Classificació Sòl**

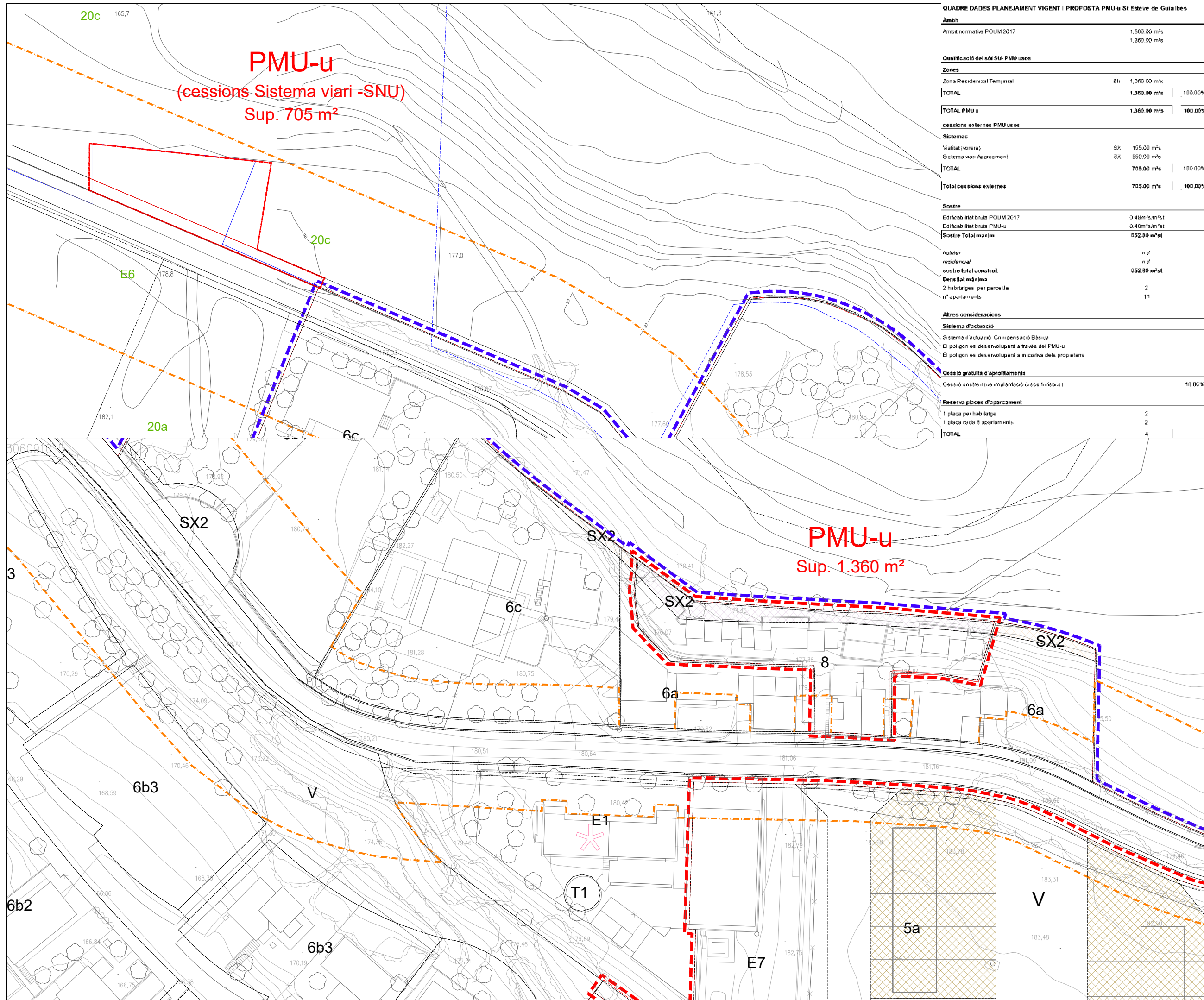
escala **a3 E 1/2500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





**QUADRE DADES PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA PMU-u St Esteve de Guialbes**

<b>Àmbit</b>	
Àmbit normativa POUM 2017	1.360,00 m <sup>2</sup> 1.360,00 m <sup>2</sup>
<b>Qualificació del sòl SU-PMU usos</b>	
<b>Zones</b>	
Zona Residencial Temporal	8a 1.360,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.360,00 m<sup>2</sup>   100,00%</b>
<b>cessions externes PMU usos</b>	
<b>Sistemes</b>	
Vialitat (vorera); Sistema viari Aparcament	SX 165,00 m <sup>2</sup> SX 590,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>705,00 m<sup>2</sup>   100,00%</b>
<b>Total cessions externes</b>	
	<b>705,00 m<sup>2</sup>   100,00%</b>
<b>Sostre</b>	
Edificabilitat bruta POUM 2017	0,48m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> st
Edificabilitat bruta PMU-u	0,48m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> st
<b>Sostre Total màxim</b>	<b>552,80 m<sup>2</sup>st</b>
<b>hàbitat residencial</b>	
sostre total construït	n d' n d'
Densitat màxima	2
2 habitatges per parcel·la	2
nº apartaments	11
<b>Altres consideracions</b>	
<b>Sistema d'actuació</b>	
Sistema d'actuació: Compensació Bàsica	
El polígon es desenvoluparà a través del PMU-u	
El polígon es desenvoluparà a iniciativa dels propietaris	
<b>Cessió gratuïta d'aprofitaments</b>	
Cessió sistemes nova implantació (usos lúdic i)	10,00%
<b>Reserva places d'aparcament</b>	
1 plaça per habitatge	2
1 plaça cada 8 apartaments	2
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>

**ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>

**fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>

**SISTEMES**

- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
- SX XARXA VIÀRIA
- E EQUIPAMENTS

**ZONES**

**CASES AÏLLADES**

- 6 Habitatge unifamiliar aïllat

**SERVEIS**

- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

**LIMIT SOL URBÀ**

**LIMIT SECTORS**

**SISTEMES**

- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
- SX XARXA VIÀRIA
- E EQUIPAMENTS

**ZONES**

**NUCLI TRADICIONAL**

- 1a RECINTE ENMURALLAT
- 1b NUCLI COMPACTE
- 1c NUCLI OBERT

**CASES AGRUPADES**

- 5a Cases Agrupades

**CASES AÏLLADES**

- 6a Parcel·la > 300 m<sup>2</sup>
- 6b Parcel·la > 800 m<sup>2</sup>
- 6c Parcel·la > 1000 m<sup>2</sup>

**SERVEIS**

- 8a ZONA 8a Residencia Temporal
- 8b ZONA 8b Residencia Temporal St Esteve G

**CLASSIFICACIÓ SOL**

- SU sòl urbà
- SNU 20a-Rústic General
- SNU 20b-Agrícola
- SNU 20 c-Forestal

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols informació

nº **i.07**

plànol POUM Qualificació Sol

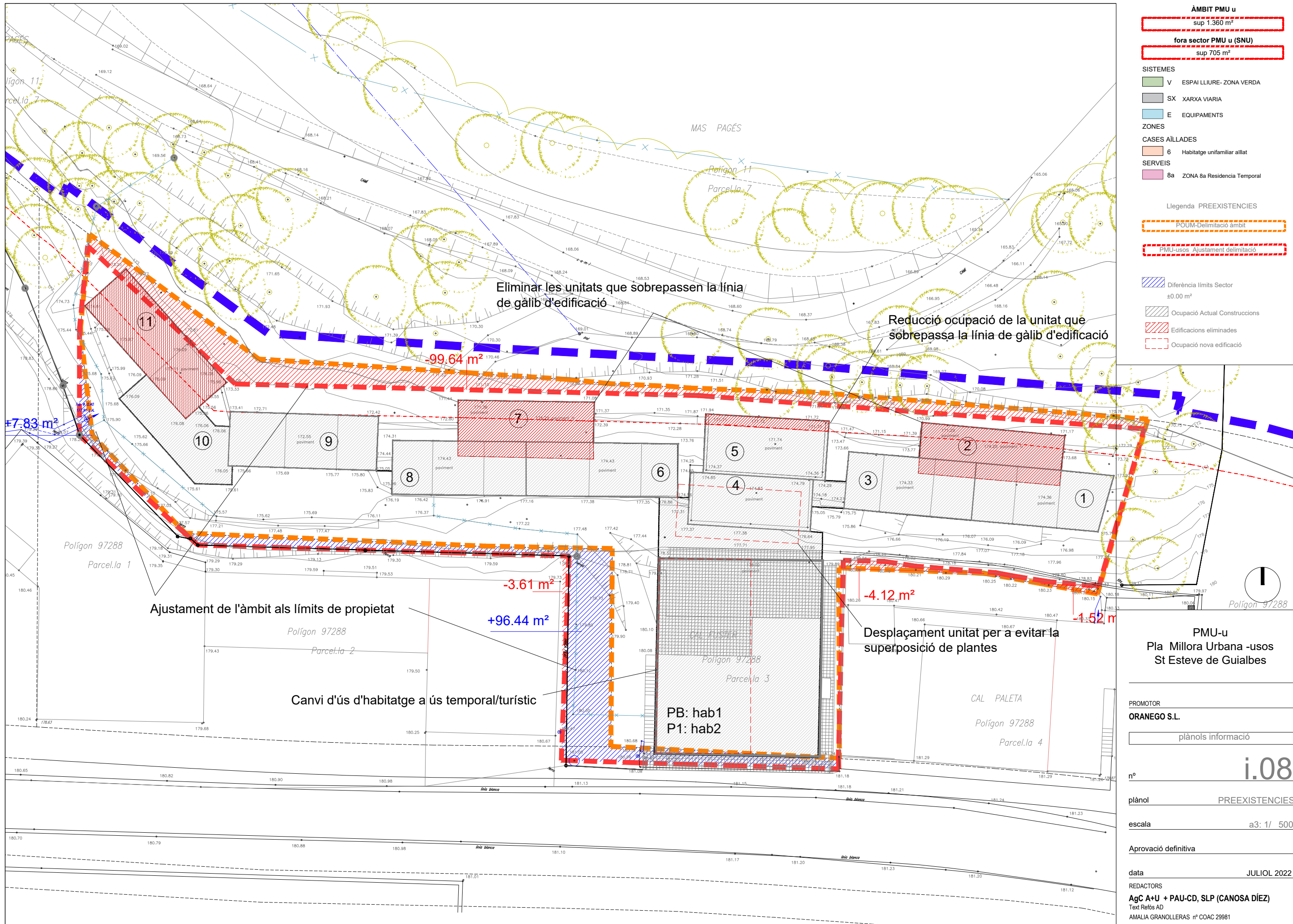
escala a3: 1 / 1.000

Aprovació definitiva

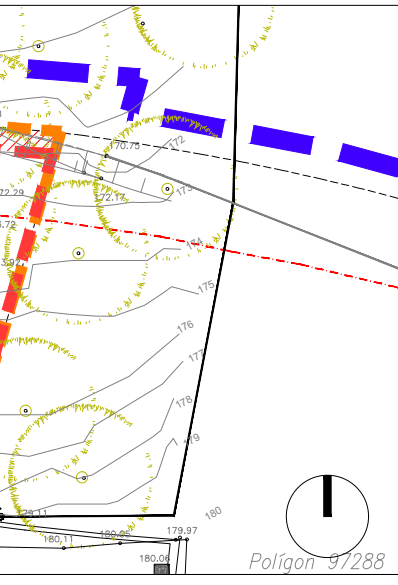
data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal
- Llegenda PREEXISTENCIES**
- POUM-Delimitació àmbit
  - PMU-usos Ajustament delimitació
  - Diferència límits Sector ±0.00 m<sup>2</sup>
  - Ocupació Actual Construccions
  - Edificacions eliminades
  - Ocupació nova edificació



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEKO S.L.**

plànols informació

nº **i.08**

plànol **PREEXISTENCIES**

escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. PARCEL·LA URBANA. (Can Fuster) REF CAD. 9728803DG892N

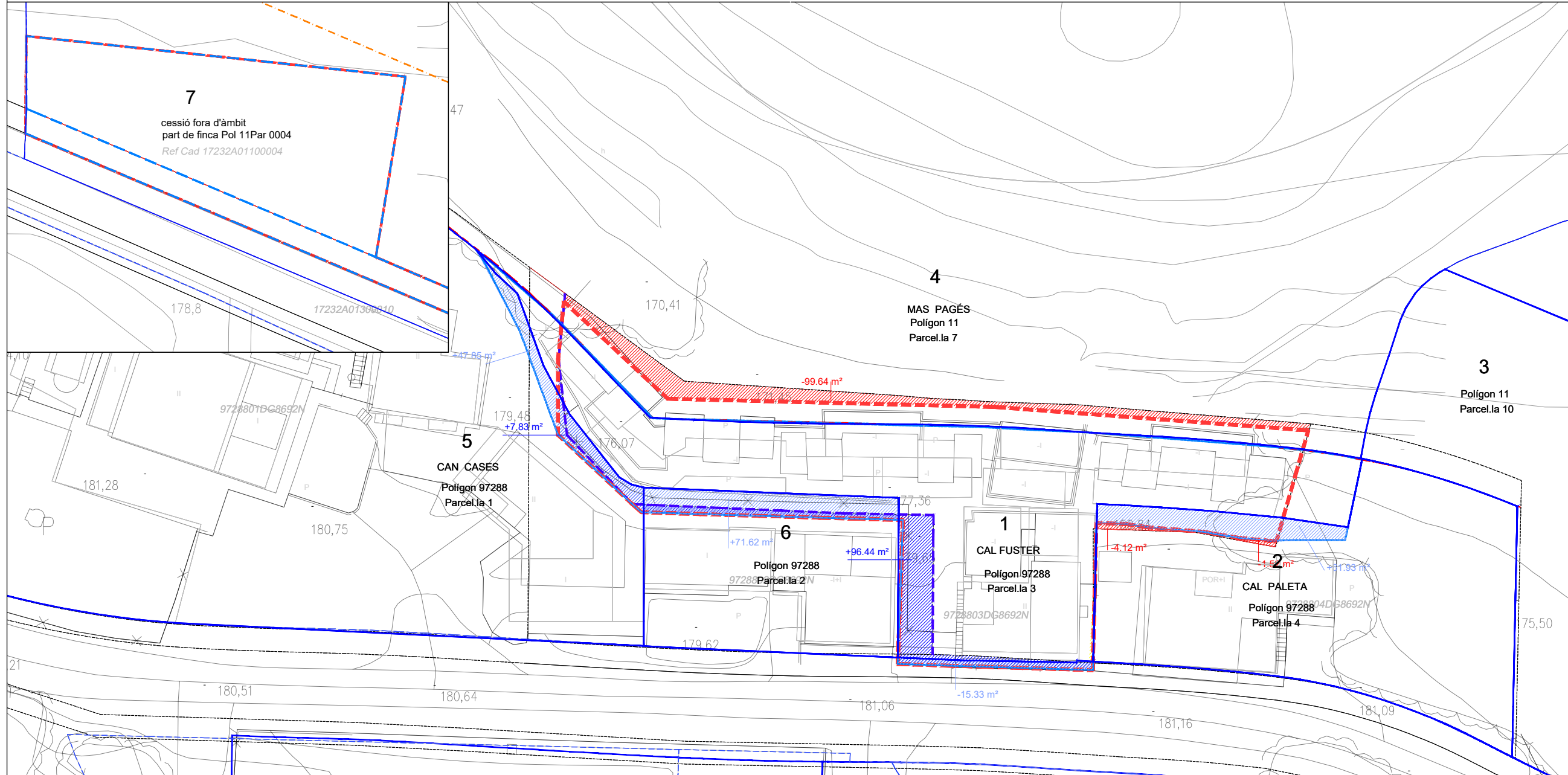
Usos actuals	nºid	TITULAR	DIRECCIÓ	DADES CADASTRALS					DADES REGISTRALS					DADES TOPOGRÀFIC			
				Referència	Superfície	Sostre	Particip %	Entitat	FR	t	l	f	Superfície	Sostre			
Habitatge	h3	ORANEGO S.L.	PB Sant Esteve de Guialbes	Esc 01	pl 00	pt 01	9728803DG8692N0001QB	95.00 m²st	46.00%	1	1920	3514	53	89		95.00 m²st	
Habitatge	h1	José Sagner Torres	PB Sant Esteve de Guialbes	Esc 01	PI 01	pt 02	9728803DG8692N0003EX	54.00 m²st	26.00%	3	1922	3514	53	99		54.00 m²st	
Habitatge	h2	ORANEGO S.L.	PB Sant Esteve de Guialbes	Esc 01	PI 01	pt 01	9728803DG8692N0002WZ	1.099.00 m²s	57.00 m²st	28.00%	2	1921	3514	53	94		57.00 m²st
porxo		ORANEGO S.L.	Porxo 100%	Esc 01	PI 01	pt 02	9728803DG8692N0002WZ	54.00 m²st	n.i.								
porxo		ORANEGO S.L.	Porxo 100%	Esc 01	PI 01	pt 03	9728803DG8692N0002WZ	28.00 m²st	n.i.								

**Subtotal Habitatge** 288.00 m²st 206.00 m²st

Hoteler	1	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 01	9728803DG8692N0002WZ	39.00 m²st	8.88%							40.00 m²st
Hoteler	3	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 03	9728803DG8692N0002WZ	41.00 m²st	9.34%							40.00 m²st
Hoteler	5	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 05	9728803DG8692N0002WZ	36.00 m²st	8.20%							54.00 m²st
Hoteler	6	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 06	9728803DG8692N0002WZ	43.00 m²st	9.79%							45.00 m²st
Hoteler	8	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 08	9728803DG8692N0002WZ	40.00 m²st	9.11%							40.80 m²st
Hoteler	9	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 09	9728803DG8692N0002WZ	1.099.00 m²s	45.00 m²st	10.25%						45.00 m²st
Hoteler	10	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 01	pt 10	9728803DG8692N0002WZ	39.00 m²st	8.88%							40.00 m²st
Hoteler	2	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 02	pt 02	9728803DG8692N0002WZ	39.00 m²st	8.88%							40.00 m²st
Hoteler	4	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 02	pt 04	9728803DG8692N0002WZ	39.00 m²st	8.88%							44.50 m²st
Hoteler	7	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 02	pt 07	9728803DG8692N0002WZ	39.00 m²st	8.88%							44.50 m²st
Hoteler	11	ORANEGO S.L.	Hoteler	Esc 02	PI 02	pt 11	9728803DG8692N0002WZ	39.00 m²st	8.88%							40.00 m²st

**Subtotal Hoteler** 439.00 m²st 100.00% 473.80 m²st

Usos actuals	nºid	DIRECCIÓ	DADES CADASTRALS					DADES REGISTRALS					DADES TOPOGRÀFIC		
			Referència	Superfície	Sostre	Particip %	Entitat	FR	t	l	f	Superfície	Sostre		
<b>Total Habitatge i Hoteler</b>				<b>9728803DG8692N</b>	<b>1,099.00 m²s</b>	<b>727.00 m²st</b>	<b>100.00%</b>								<b>679.80 m²st</b>



**ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m²

**fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m²

SISTEMES  
V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA  
SX XARXA VIÀRIA  
E EQUIPAMENTS

ZONES  
CASES AÏLLADES  
6 Habitatge unifamiliar aïllat  
SERVEIS  
8a ZONA 8a Residència Temporal

Legenda Delimitació Àmbit PMU-Cadastre  
Ajustament Topogràfic  
Diferència àmbit PMU-POUM  
Diferència límits de parcel·la superposició cadastre amb topografia

RELACIÓ FINQUES CADASTRE

nº finca Poligon parcel·la

1	97288	3	Cal Fuster
2	97288	4	Cal Paleta
3	11	10	---
4	11	7	Mas Pagès
5	97288	1	Can Cases
6	97288	2	---
7	11	4	---

NOTA : Els ajustos entre els límits registrals, cadastrals i l'ajustament topogràfic seran objecte del procés reparcel·ladori posterior a l'aprovació d'aquest document.

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols informació

nº **i.09**

plànol **TOPOGRÀFIC-CADASTRE**  
Delimitació superfície de parcel·la

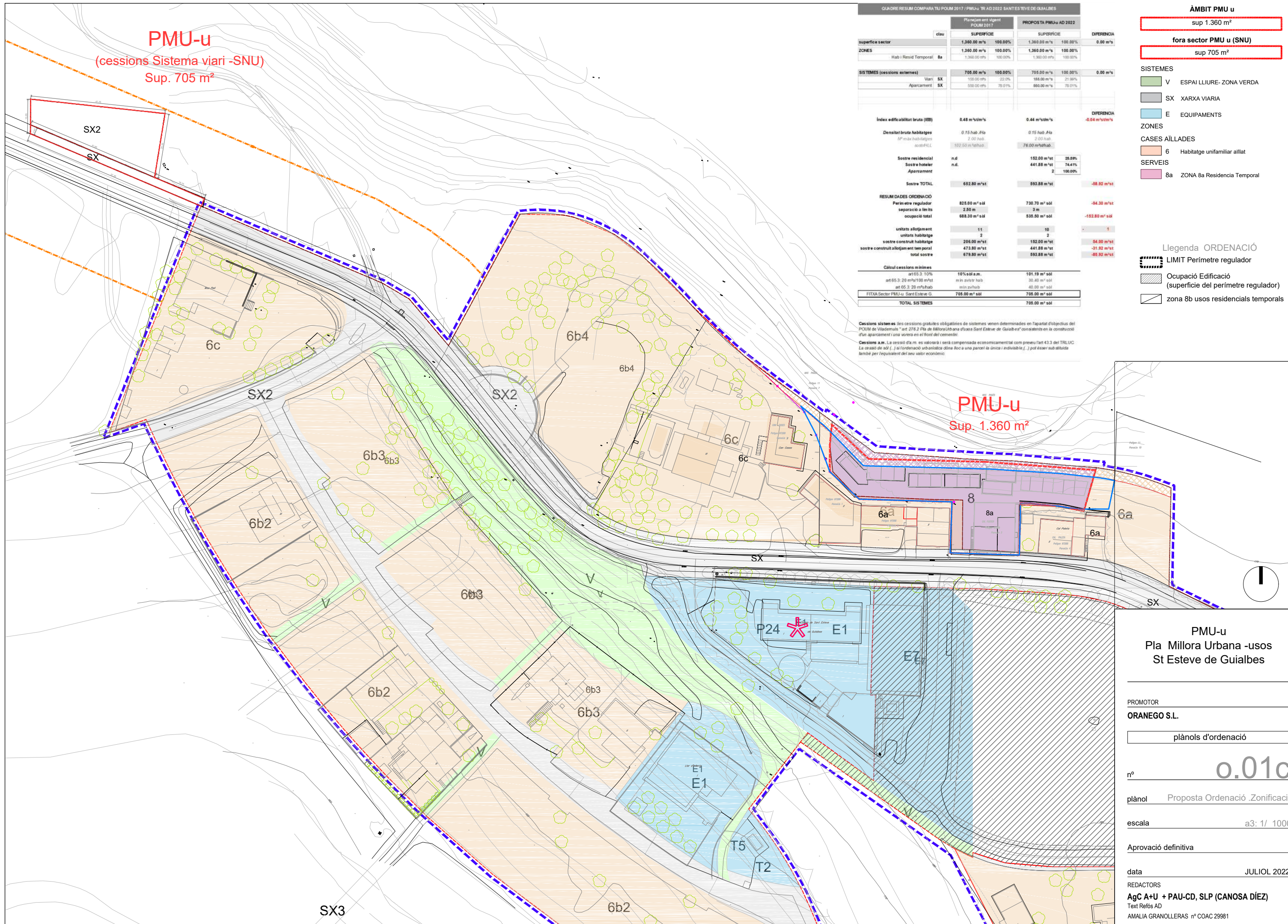
escala **a3: 1/ 2000**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





**PMU-u**  
(cessions Sistema viari -SNU)  
Sup. 705 m<sup>2</sup>

**PMU-u**  
Sup. 1.360 m<sup>2</sup>

QUADRE RESUM COMPARATIU POLIM 2017 / PMU-u TR AD 2022 SANT ESTEVE DE GUIALBES					
superfície sector	Planificació vigent POLIM 2017		PROPOSTA PMU-u AD 2022		DIFERENÇA
	clau	SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE		
ZONES		1.360,00 m <sup>2</sup> 100,00%	1.360,00 m <sup>2</sup> 100,00%		0,00 m <sup>2</sup>
Hab i Resid Temporal	8a	1.360,00 m <sup>2</sup> 100,00%	1.360,00 m <sup>2</sup> 100,00%		
SISTEMES (cessions externes)		705,00 m <sup>2</sup> 100,00%	705,00 m <sup>2</sup> 100,00%		0,00 m <sup>2</sup>
Mani	SX	150,00 m <sup>2</sup> 21,28%	150,00 m <sup>2</sup> 21,28%		
Aparcament	SX	555,00 m <sup>2</sup> 78,72%	555,00 m <sup>2</sup> 78,72%		
Index edificabilitat bruta (IEB)		0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		-0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Densitat bruta habitatges		0,15 hab./ha	0,15 hab./ha		
Nº màx habitatges		2,00 hab	2,00 hab		
sostre/ha		192,50 m <sup>2</sup> /hab	76,00 m <sup>2</sup> /hab		
Sostre residencial	n.d.		152,00 m <sup>2</sup> 39,89%		
Sostre hotelier	n.d.		441,88 m <sup>2</sup> 74,41%		
Aparcament			2 100,00%		
Sostre TOTAL		692,80 m <sup>2</sup> /st	593,88 m <sup>2</sup> /st		-98,92 m <sup>2</sup> /st
RESUM D'ADES ORDENACIÓ					
Perímetre regulador		825,00 m <sup>2</sup> sol	730,70 m <sup>2</sup> sol		-94,30 m <sup>2</sup>
separació a límits		2,50 m	3 m		
ocupació total		682,30 m <sup>2</sup> sol	535,50 m <sup>2</sup> sol		-146,80 m <sup>2</sup> sol
unitats allotjament		11	10		-1
unitats habitatge		2	2		
sostre construït habitatge		206,00 m <sup>2</sup> /st	152,00 m <sup>2</sup> /st		-54,00 m <sup>2</sup> /st
sostre construït allotjament temporal		473,80 m <sup>2</sup> /st	441,88 m <sup>2</sup> /st		-31,92 m <sup>2</sup> /st
total sostre		679,80 m <sup>2</sup> /st	593,88 m <sup>2</sup> /st		-85,92 m <sup>2</sup> /st
Càlcul cessions mínimes					
art 65.3.10%	10% sol a.m.		101,15 m <sup>2</sup> sol		
art 65.3.20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> st	min sol/ha hab		30,45 m <sup>2</sup> sol		
art 65.3.20 m <sup>2</sup> /hab	min sol/hab		40,59 m <sup>2</sup> sol		
FITXA Sector PMU-u Sant Esteve G.		705,00 m <sup>2</sup> sol	705,00 m <sup>2</sup> sol		
TOTAL SISTEMES			705,00 m <sup>2</sup> sol		

- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLUIRE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Llegenda ORDENACIÓ**
- LIMIT Perímetre regulador
  - Ocupació Edificació (superfície del perímetre regulador)
  - zona 8b usos residencials temporals

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.01c**

plànol Proposta Ordenació .Zonificació

escala a3: 1/ 1000

Aprovació definitiva

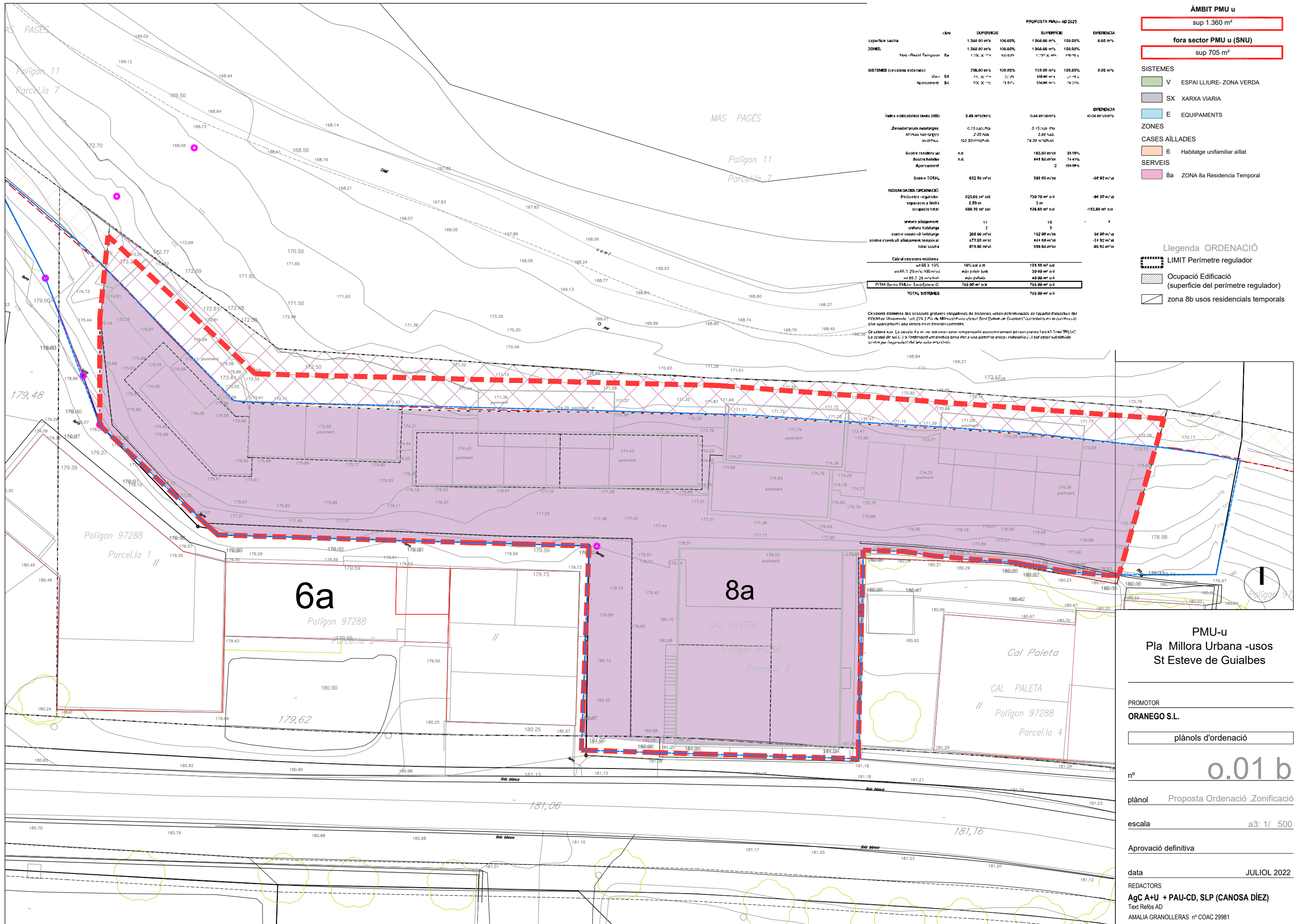
data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981

**Cessions sistemes:** les cessions gratuïtes obligatòries de sistemes venen determinades en l'apartat d'objectius del POLIM de Viladomus "art. 276.2 Pla de Millora Urbana d'usos Sant Esteve de Guialbes" consistents en la construcció d'un aparcament i una vorera en el front del cementiri.

**Cessions a.m.:** La cessió d'a.m. es valorarà i serà compensada econòmicament tal com preveu l'art 43.3 del TRLRUC. La cessió de sol (...) al ordenació urbanística dona lloc a un parcel·la única i indivisible (...) pot ésser sub utilitzada també per l'equivalent del seu valor econòmic.





		PROPOSTA PMU-u AD 2022		
		SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE	DIFERÈNCIA
superfície sòcia	clou	1.360,00 m <sup>2</sup>	1.360,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZONES		1.360,00 m <sup>2</sup>	1.360,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMES (cessions externes)		705,00 m <sup>2</sup>	705,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	Vari SX	175,00 m <sup>2</sup>	175,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	Aparcament SX	530,00 m <sup>2</sup>	530,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Índex edificabilitat bruta (IBB)		0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densitat bruta habitages		0,15 hab./ha	0,15 hab./ha	0,00 hab./ha
M <sup>2</sup> /max habitages		2,00 hab.	2,00 hab.	0,00 hab.
M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> habit.		102,50 m <sup>2</sup> /hab.	76,00 m <sup>2</sup> /hab.	-26,50 m <sup>2</sup> /hab.
Sòcia residencial		n.d.	182,00 m <sup>2</sup>	182,00 m <sup>2</sup>
Sòcia bàsica		n.d.	441,80 m <sup>2</sup>	441,80 m <sup>2</sup>
Aparcament			2	2
Sòcia TOTAL		452,80 m <sup>2</sup>	593,80 m <sup>2</sup>	-141,00 m <sup>2</sup>
RESUM D'ALTES DIFERÈNCIACIÓ				
Perímetre i regulador		625,00 m <sup>2</sup>	730,70 m <sup>2</sup>	-105,70 m <sup>2</sup>
separació a límits		2,00 m	3 m	-1,00 m
ocupació total		688,30 m <sup>2</sup>	938,50 m <sup>2</sup>	-250,20 m <sup>2</sup>
unitats allotjament		11	10	1
unitats habitatge		2	2	0
coste construcció habitatge		208,00 m <sup>2</sup>	152,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>
coste construcció allotjament		473,80 m <sup>2</sup>	441,80 m <sup>2</sup>	32,00 m <sup>2</sup>
total sòcia		681,80 m <sup>2</sup>	593,80 m <sup>2</sup>	88,00 m <sup>2</sup>
Càlcul cessions mínimes				
m <sup>2</sup> 65,3 10%		10% sol o.m	101,19 m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup> 65,3 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	30,40 m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup> 65,3 20 m <sup>2</sup> /hab.		m <sup>2</sup> 20 m <sup>2</sup> /hab.	40,00 m <sup>2</sup>	
FITXA Servei PMU-u Sant Esteve G.		705,00 m <sup>2</sup>	705,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL SISTEMES			705,00 m <sup>2</sup>	

- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLUIRE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIÀRIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
  - 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Llegenda ORDENACIÓ**
- LIMIT Perímetre regulador
  - Ocupació Edificació (superfície del perímetre regulador)
  - zona 8b usos residencials temporals

Cessions sistemes des cessions gratuïtes obligatòries de sistemes venen determinades en l'apartat d'objectius del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Esteve de Guisaldes i s'han determinat en el present projecte amb un coeficient de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ocupació edificada i un coeficient de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ocupació edificada.

Cal tenir en compte que la superfície de les cessions venen determinades en el present projecte amb un coeficient de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ocupació edificada i un coeficient de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ocupació edificada.

La cession de sol (L. 1) s'ha determinat amb un coeficient de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ocupació edificada i un coeficient de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'ocupació edificada.

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.01 b**

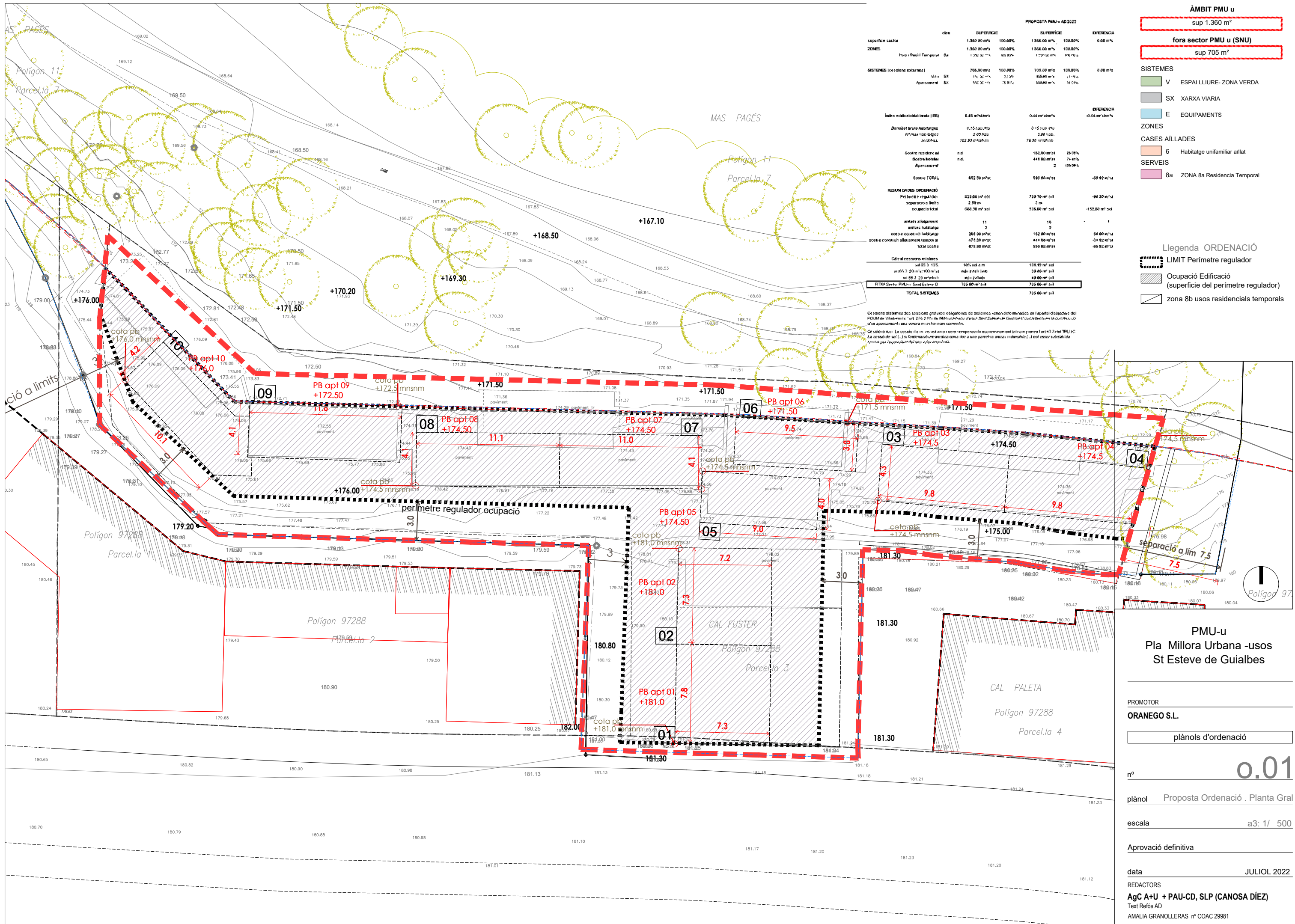
plànol Proposta Ordenació .Zonificació

escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981



		PROPOSTA PMU-u AD2022		
		SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE	DIFERÈNCIA
superfície sòcia	clau	1.360,00 m <sup>2</sup>	1.360,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZONES		1.360,00 m <sup>2</sup>	1.360,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMES (cessions externes)		705,00 m <sup>2</sup>	705,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	Vari	175,00 m <sup>2</sup>	175,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	SX	530,00 m <sup>2</sup>	530,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Índex edificabilitat bruta (IBB)		0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densitat bruta habitatge		0,15 hab./m <sup>2</sup>	0,15 hab./m <sup>2</sup>	0,00 hab./m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> habitatge		2,00 hab./m <sup>2</sup>	2,00 hab./m <sup>2</sup>	0,00 hab./m <sup>2</sup>
Sostre residencial		n.d.	182,00 m <sup>2</sup>	29,99%
Sostre habitatge		n.d.	441,88 m <sup>2</sup>	74,47%
Aparcament		n.d.	2	100,00%
Sostre TOTAL		452,88 m <sup>2</sup>	593,88 m <sup>2</sup>	-50,92 m <sup>2</sup>
<b>RESUM D'ALTES DIFERÈNCIACIÓ</b>				
Perímetre regulador		625,00 m <sup>2</sup>	730,70 m <sup>2</sup>	-44,30 m <sup>2</sup>
separació a límits		2,89 m	3 m	-0,11 m
ocupació total		688,30 m <sup>2</sup>	938,80 m <sup>2</sup>	-152,80 m <sup>2</sup>
<b>UNITATS D'ALLOTJAMENT</b>				
unitats habitatge		11	10	1
unitats habitatge		2	2	0
sostre coactiu habitatge		208,00 m <sup>2</sup>	152,00 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>
sostre coactiu allotjament temporal		473,80 m <sup>2</sup>	441,88 m <sup>2</sup>	31,92 m <sup>2</sup>
total sostre		673,80 m <sup>2</sup>	593,88 m <sup>2</sup>	85,92 m <sup>2</sup>
<b>Càlcul cessions mínimes</b>				
m <sup>2</sup> 65 i 13%		101,19 m <sup>2</sup>	101,19 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> 65 i 20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>		30,40 m <sup>2</sup>	30,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> 65 i 20 m <sup>2</sup> /habitatge		49,00 m <sup>2</sup>	49,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
FITXA Servei PMU-u Sant Esteve G.		705,00 m <sup>2</sup>	705,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SISTEMES</b>			705,00 m <sup>2</sup>	

- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLUIRE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
  - 8a ZONA 8a Residencia Temporal
- SERVEIS**
- Llegenda ORDENACIÓ**
- LIMIT Perímetre regulador
  - Ocupació Edificació (superfície del perímetre regulador)
  - zona 8a usos residencials temporals

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.01**

plànol Proposta Ordenació . Planta Gral

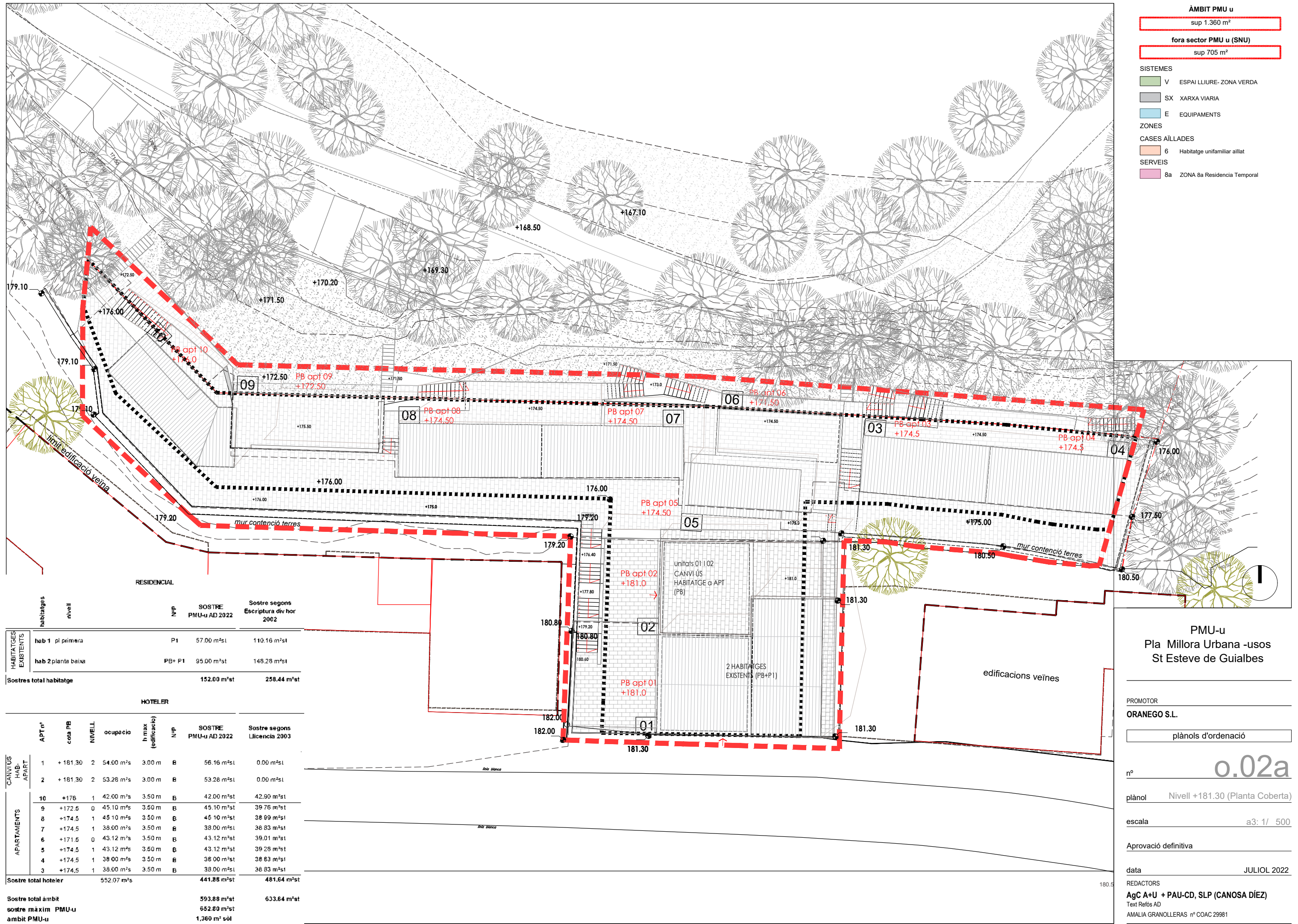
escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

		habitatges	nivell	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Escriptura div hor 2002
HABITATGES EXISTENTS	hab 1 pl primera	P1			57.00 m <sup>2</sup> st	110.16 m <sup>2</sup> st
	hab 2 planta baixa	PB+ P1			95.00 m <sup>2</sup> st	148.28 m <sup>2</sup> st
<b>Sostres total habitatge</b>					<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>258.44 m<sup>2</sup>st</b>

		APT n°	cota PB	NIVELL	ocupació	h max (edificació)	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicència 2003
CANVIUS HAB-APART	1	+ 181.30	2	54.00 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B		56.16 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
	2	+ 181.30	2	53.28 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B		53.28 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
APARTAMENTS	10	+176	1	42.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		42.00 m <sup>2</sup> st	42.90 m <sup>2</sup> st
	9	+172.5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		45.10 m <sup>2</sup> st	39.76 m <sup>2</sup> st
	8	+174.5	1	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		45.10 m <sup>2</sup> st	38.99 m <sup>2</sup> st
	7	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
	6	+171.5	0	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		43.12 m <sup>2</sup> st	39.01 m <sup>2</sup> st
	5	+174.5	1	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		43.12 m <sup>2</sup> st	39.28 m <sup>2</sup> st
	4	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
3	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B		38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st	
<b>Sostre total hotelier</b>					<b>552.07 m<sup>2</sup>s</b>			<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>481.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre total àmbit</b>								<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>633.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>sostre màxim PMU-u</b>								<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>àmbit PMU-u</b>								<b>1.360 m<sup>2</sup> sòl</b>	

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana - usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

n° **0.02a**

plànol **Nivell +181.30 (Planta Coberta)**

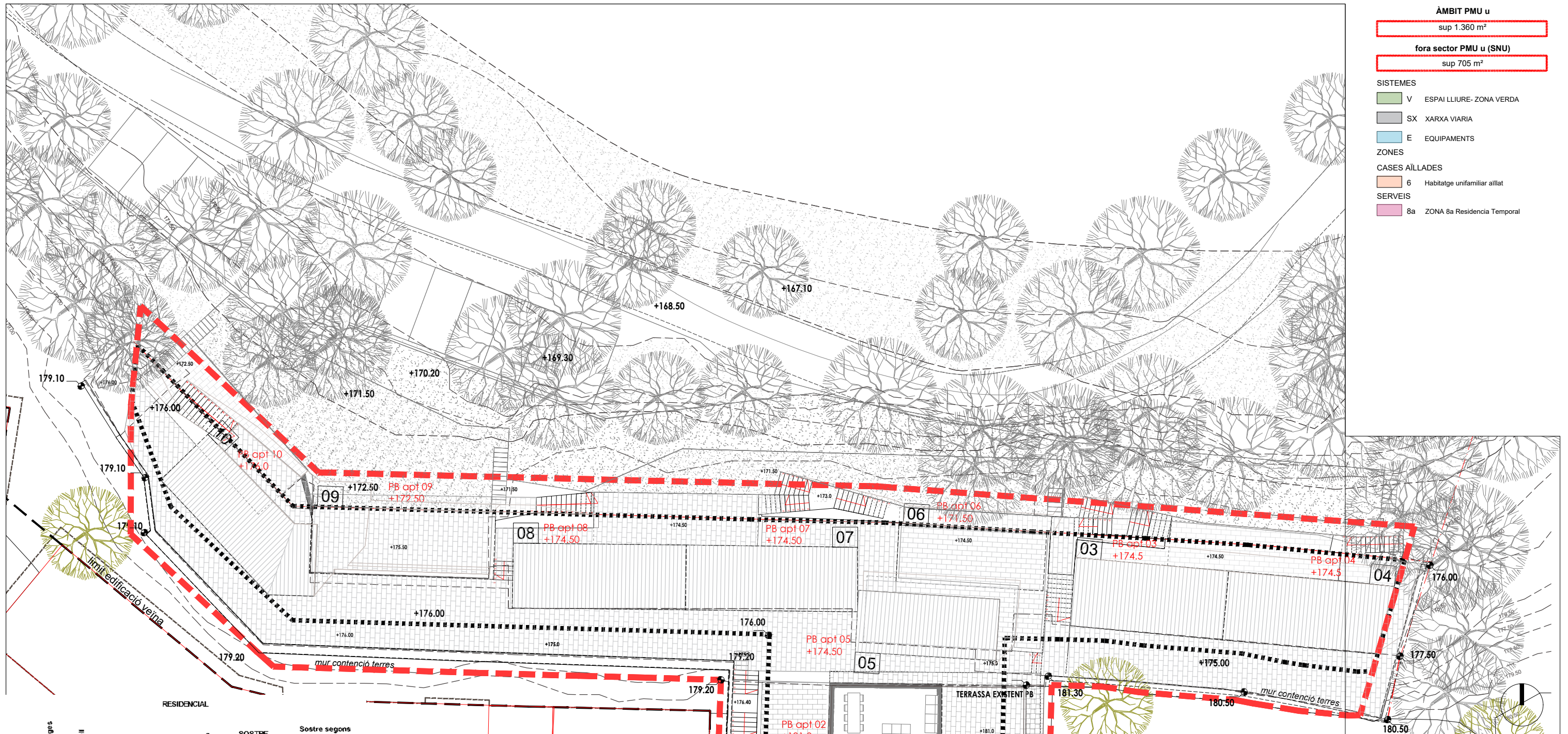
escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

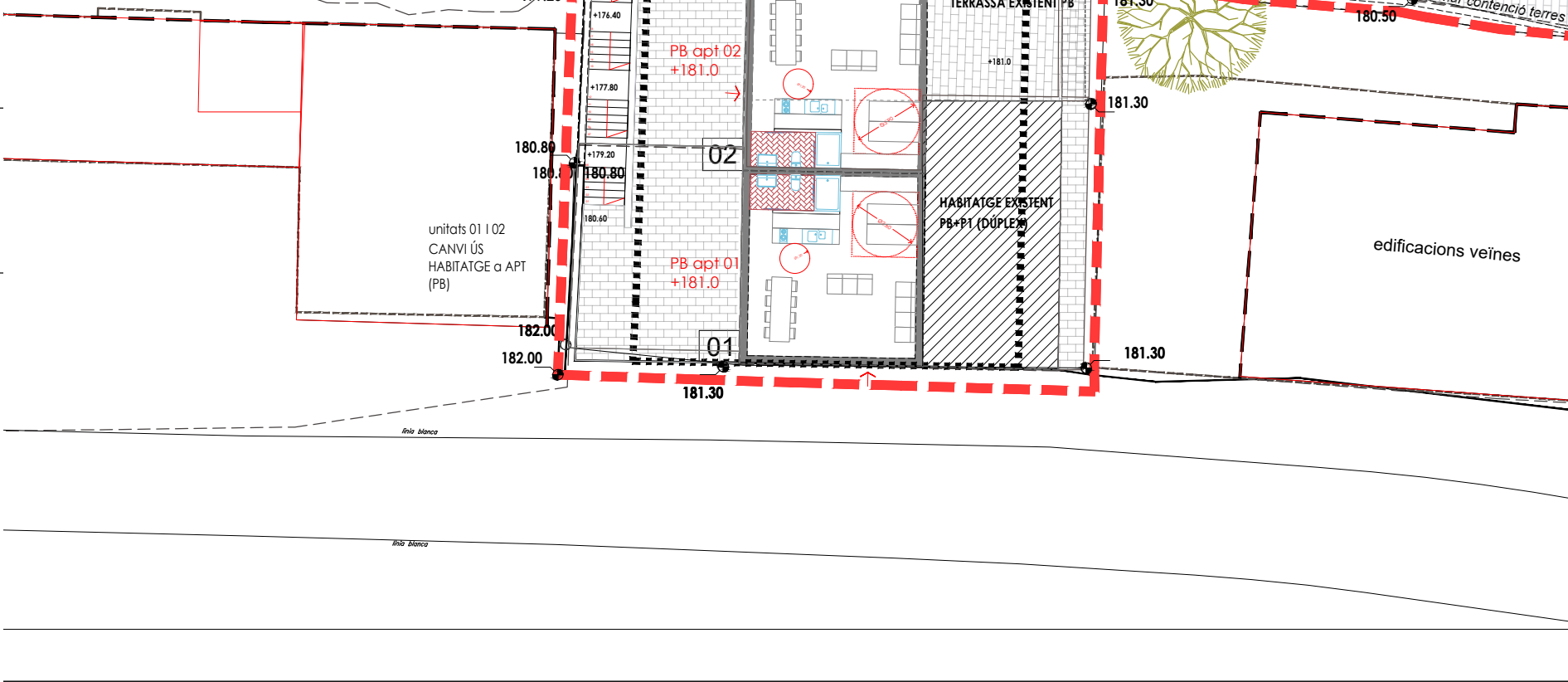
REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS n° COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIÀRIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal

		habitatges	nivell	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Escriptura div hor 2002		
HABITATGES EXISTENTS	hab 1 pl primera			P1	57.00 m <sup>2</sup> st	110.16 m <sup>2</sup> st		
	hab 2 planta baixa			PB+ P1	95.00 m <sup>2</sup> st	148.28 m <sup>2</sup> st		
<b>Sostres total habitatge</b>					<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>258.44 m<sup>2</sup>st</b>		
HOTELER								
	APT nº	cota PB	NIVELL	ocupació	h max (edificació)	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicència 2003
CANVIUS HAB-APART	1	+ 181.30	2	54.00 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	56.16 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
	2	+ 181.30	2	53.28 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	53.28 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
	10	+176	1	42.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	42.00 m <sup>2</sup> st	42.90 m <sup>2</sup> st
	9	+172.5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	39.76 m <sup>2</sup> st
	8	+174.5	1	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	38.99 m <sup>2</sup> st
	7	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
	6	+171.5	0	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.01 m <sup>2</sup> st
	5	+174.5	1	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.28 m <sup>2</sup> st
	4	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
	3	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
<b>Sostre total hotelier</b>				<b>552.07 m<sup>2</sup>s</b>			<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>481.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre total àmbit</b>					<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>		<b>633.64 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>sostre màxim PMU-u</b>					<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>			
<b>àmbit PMU-u</b>					<b>1.360 m<sup>2</sup> sòl</b>			



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.02b**

plànol **Nivell +181.0 (Planta Unitats 1 i 2)**

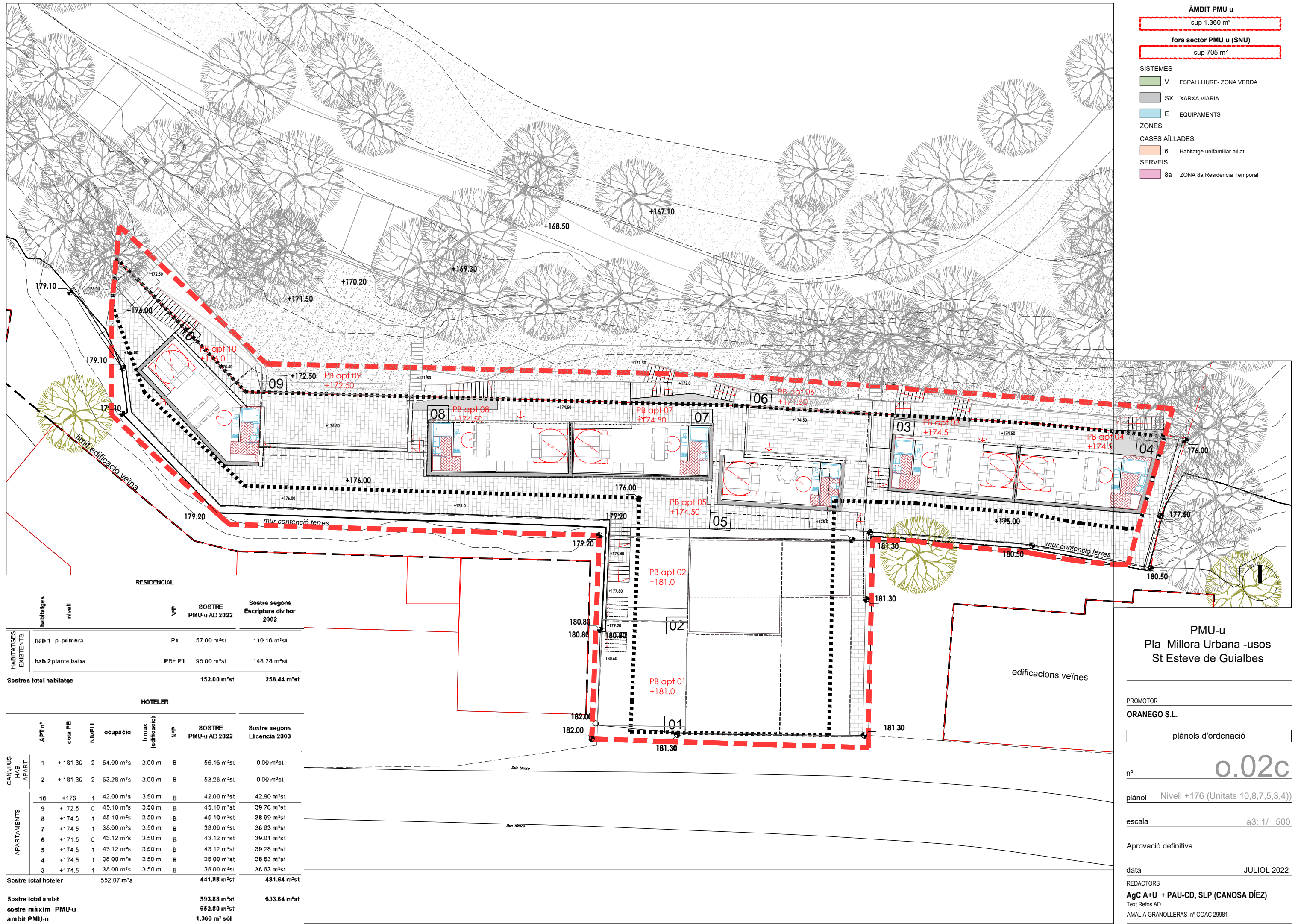
escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

		habitatges	nivell	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Escripura div hor 2002
HABITATGES EXISTENTS	hab 1 pl primera			P1	57.00 m <sup>2</sup> st	110.16 m <sup>2</sup> st
	hab 2 planta baixa			PB+ P1	95.00 m <sup>2</sup> st	148.28 m <sup>2</sup> st
	<b>Sostres total habitatge</b>				<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>258.44 m<sup>2</sup>st</b>

		APT nº	cota PB	NIVELL	ocupació	h max (edificació)	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicència 2003
CANVIS HAB-APART	APARTAMENTS	1	+ 181.30	2	54.00 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	56.16 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
		2	+ 181.30	2	53.28 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	53.28 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
		10	+176	1	42.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	42.00 m <sup>2</sup> st	42.90 m <sup>2</sup> st
		9	+172.5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	39.76 m <sup>2</sup> st
		8	+174.5	1	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	38.99 m <sup>2</sup> st
		7	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
		6	+171.5	0	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.01 m <sup>2</sup> st
		5	+174.5	1	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.28 m <sup>2</sup> st
		4	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
		3	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
<b>Sostre total hotelier</b>					<b>552.07 m<sup>2</sup>s</b>			<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>481.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre total àmbit</b>								<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>633.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>sostre màxim PMU-u</b>								<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>àmbit PMU-u</b>								<b>1.360 m<sup>2</sup> sòl</b>	

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana - usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.02c**

plànol **Nivell +176 (Unitats 10,8,7,5,3,4)**

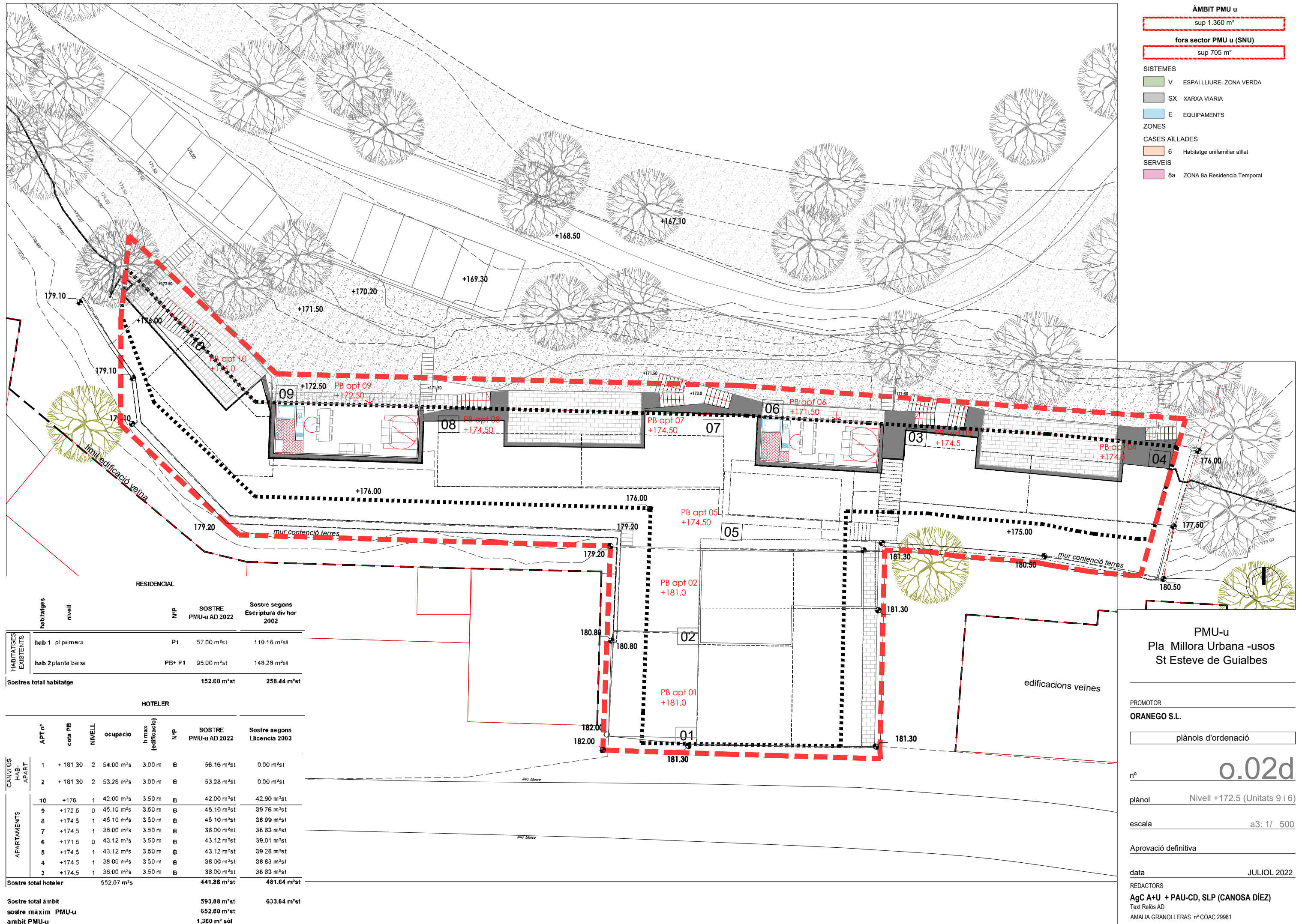
escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

		habitatges	nivell	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Escripura div hor 2002
HABITATGES EXISTENTS	hab 1 pl primera			P1	57.00 m <sup>2</sup> st	110.16 m <sup>2</sup> st
	hab 2 planta baixa			PB+ P1	95.00 m <sup>2</sup> st	148.28 m <sup>2</sup> st
<b>Sostres total habitatge</b>					<b>152.00 m<sup>2</sup>st</b>	<b>258.44 m<sup>2</sup>st</b>

		APT nº	cota PB	NIVELL	ocupacio	h max (edificacio)	N/P	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicencia 2003
CANVIS HAB-APART	HABITATGES EXISTENTS	1	+ 181.30	2	54.00 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	56.16 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
		2	+ 181.30	2	53.28 m <sup>2</sup> s	3.00 m	B	53.28 m <sup>2</sup> st	0.00 m <sup>2</sup> st
	APARTAMENTS	10	+176	1	42.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	42.00 m <sup>2</sup> st	42.90 m <sup>2</sup> st
		9	+172.5	0	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	39.76 m <sup>2</sup> st
		8	+174.5	1	45.10 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	45.10 m <sup>2</sup> st	38.99 m <sup>2</sup> st
		7	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
		6	+171.5	0	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.01 m <sup>2</sup> st
		5	+174.5	1	43.12 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	43.12 m <sup>2</sup> st	39.28 m <sup>2</sup> st
		4	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
		3	+174.5	1	38.00 m <sup>2</sup> s	3.50 m	B	38.00 m <sup>2</sup> st	38.83 m <sup>2</sup> st
<b>Sostre total hotelier</b>					<b>552.07 m<sup>2</sup>s</b>			<b>441.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>481.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre total àmbit</b>								<b>593.88 m<sup>2</sup>st</b>	<b>633.64 m<sup>2</sup>st</b>
<b>sostre màxim PMU-u</b>								<b>652.80 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>àmbit PMU-u</b>								<b>1.360 m<sup>2</sup> sol</b>	

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana - usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.02d**

plànol **Nivell +172.5 (Unitats 9 i 6)**

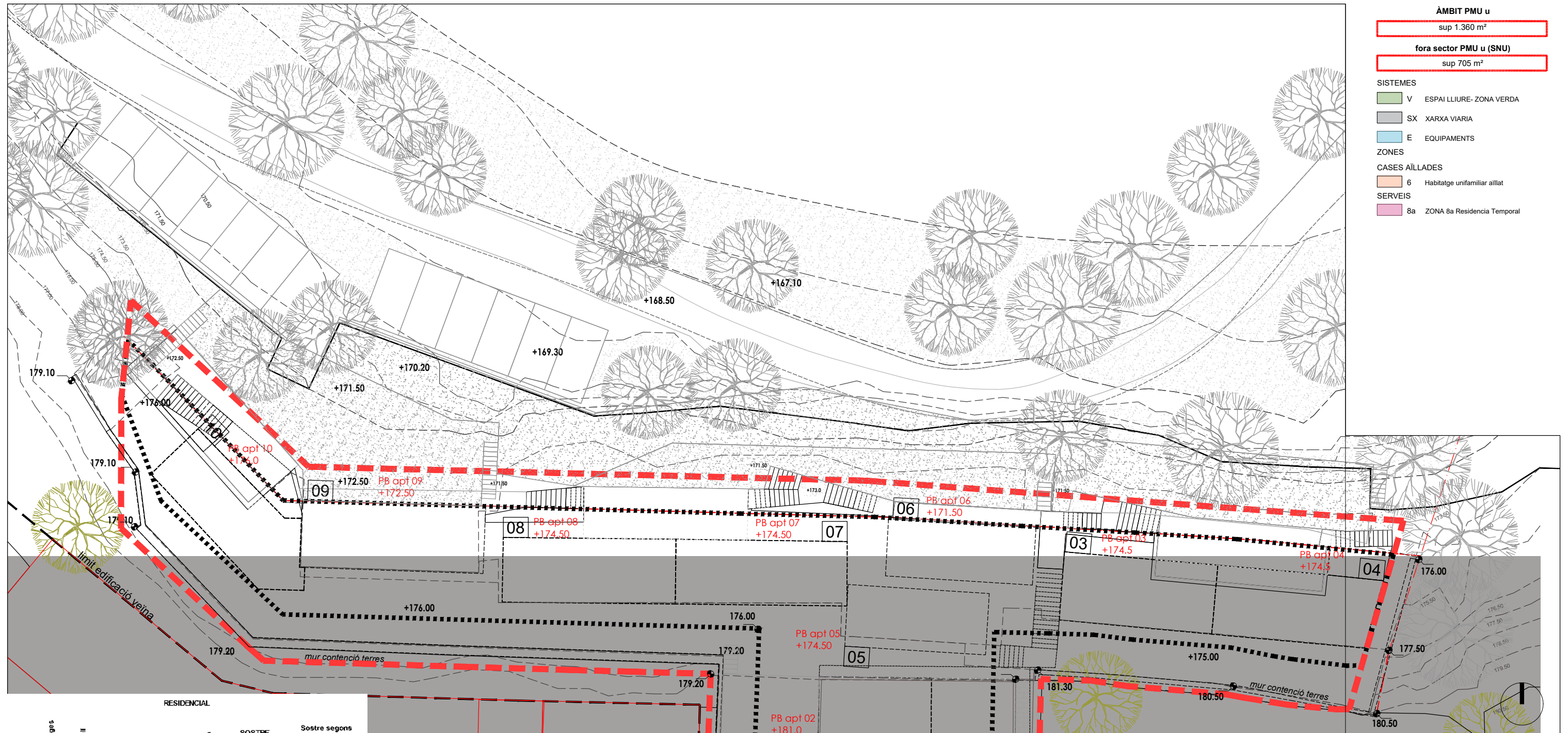
escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





RESIDENCIAL								
	habitatges	nivell	NºP	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Escripтура div hor 2002			
HABITATGES EXISTENTS	hab 1	pl primera	P1	57.00 m²st	110.16 m²st			
	hab 2	planta baixa	PB+ P1	95.00 m²st	148.28 m²st			
<b>Sostres total habitatge</b>				<b>152.00 m²st</b>	<b>258.44 m²st</b>			
HOTELER								
	APT nº	cota PB	NIVELL	ocupacio	h max (edificacio)	NºP	SOSTRE PMU-u AD 2022	Sostre segons Llicencia 2003
CANVIS HAB-APART	1	+181.30	2	54.00 m²s	3.00 m	B	56.16 m²st	0.00 m²st
	2	+181.30	2	53.28 m²s	3.00 m	B	53.28 m²st	0.00 m²st
	10	+176	1	42.00 m²s	3.50 m	B	42.00 m²st	42.90 m²st
	9	+172.5	0	45.10 m²s	3.50 m	B	45.10 m²st	39.76 m²st
	8	+174.5	1	45.10 m²s	3.50 m	B	45.10 m²st	38.99 m²st
	7	+174.5	1	38.00 m²s	3.50 m	B	38.00 m²st	38.83 m²st
	6	+171.5	0	43.12 m²s	3.50 m	B	43.12 m²st	39.01 m²st
	5	+174.5	1	43.12 m²s	3.50 m	B	43.12 m²st	39.28 m²st
	4	+174.5	1	38.00 m²s	3.50 m	B	38.00 m²st	38.83 m²st
	3	+174.5	1	38.00 m²s	3.50 m	B	38.00 m²st	38.83 m²st
<b>Sostre total hotelier</b>				<b>552.07 m²s</b>			<b>441.88 m²st</b>	<b>481.64 m²st</b>
<b>Sostre total ambit</b>							<b>593.88 m²st</b>	<b>633.64 m²st</b>
<b>sostre màxim PMU-u</b>							<b>652.80 m²st</b>	
<b>ambit PMU-u</b>							<b>1,360 m² sol</b>	

- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m²
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m²
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.02e**

plànol **Nivell +170.5 (Accés camí del Golf)**

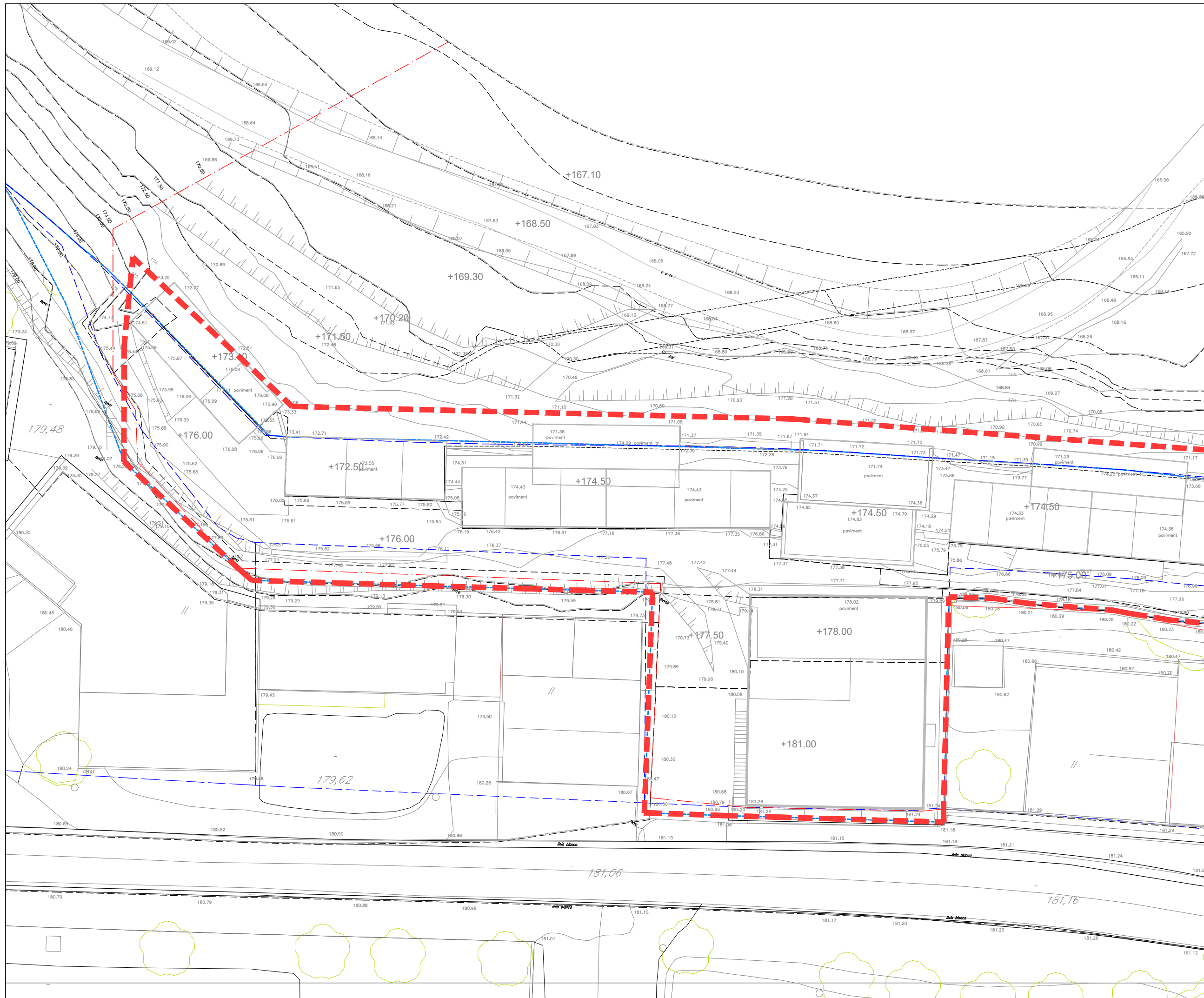
escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

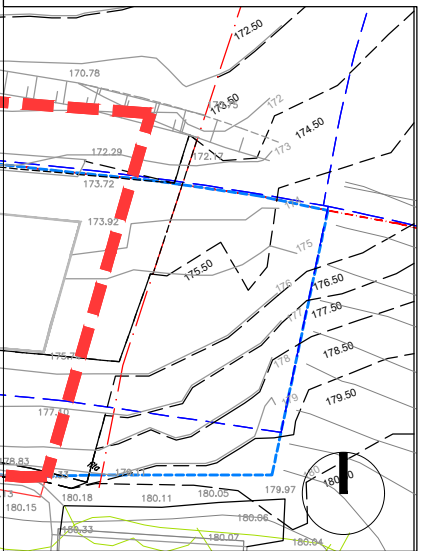
data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+ + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal
- Llegenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols ordenació

nº **o.03a**

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +181.0 m

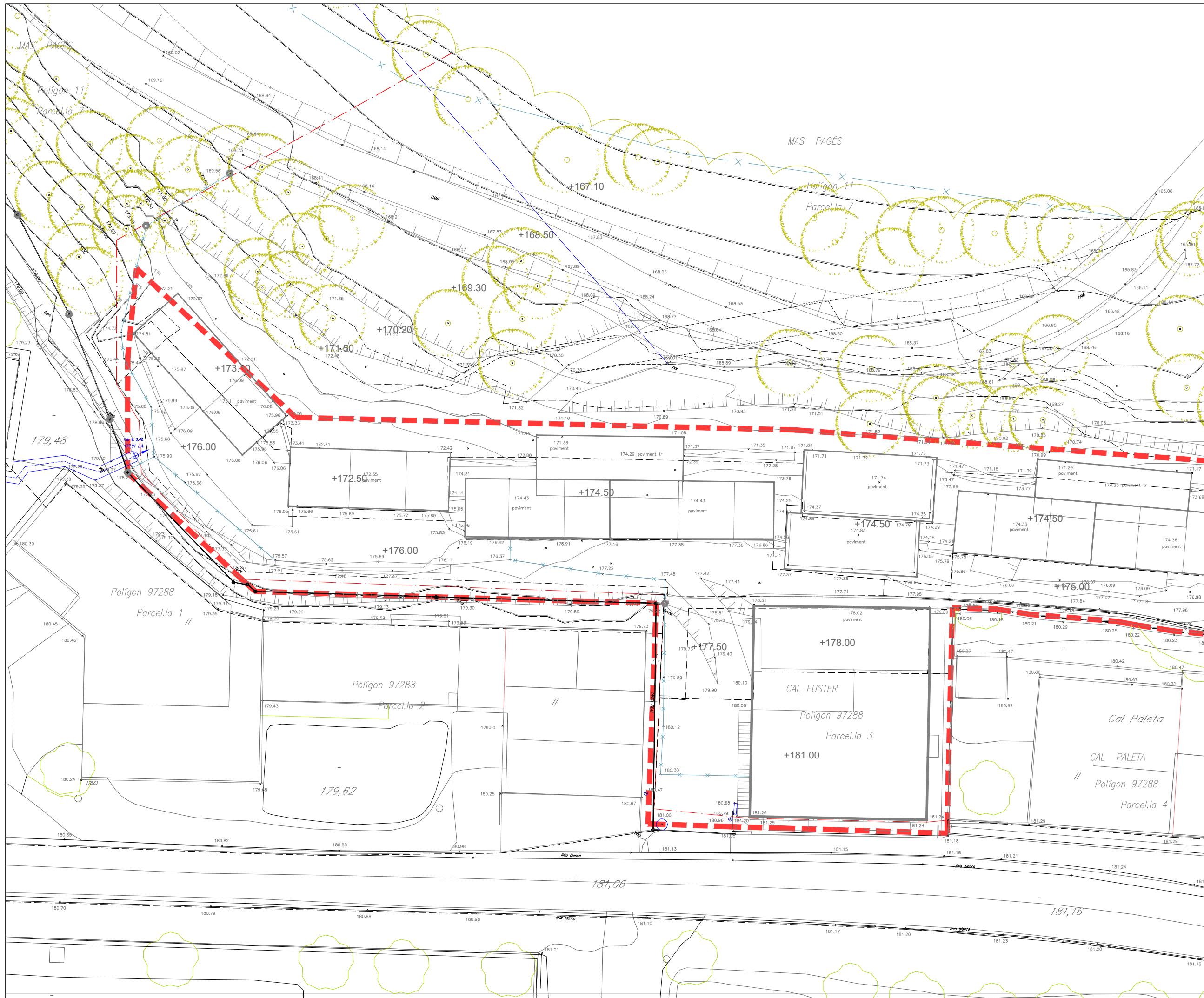
escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

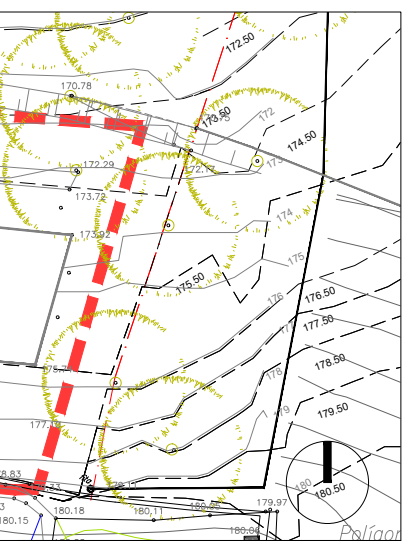
REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIÀRIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal

- Llegenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

---

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

---

plànols ordenació

---

nº **o.03b**

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +180.3 m

---

escala a3: 1/ 500

---

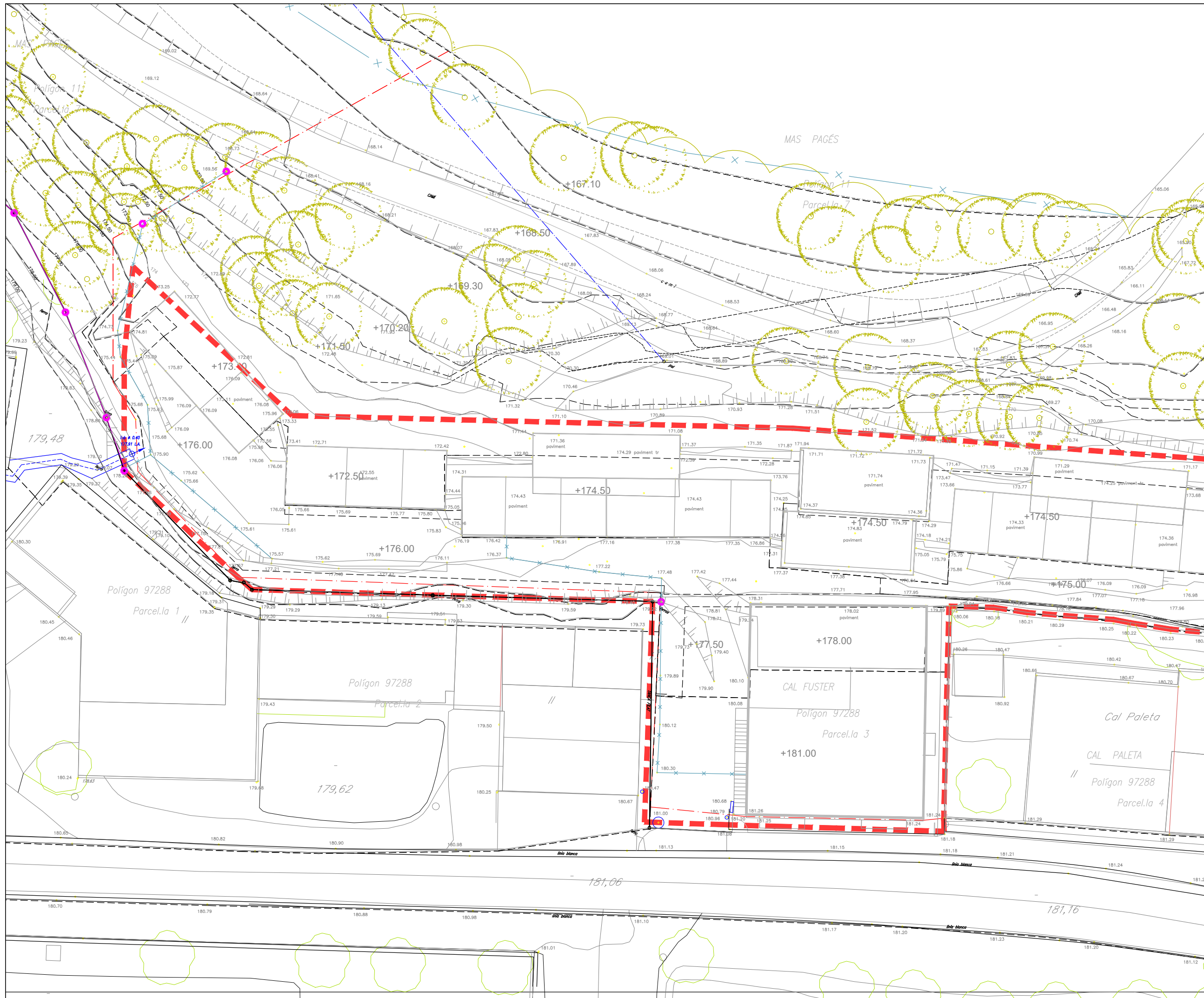
Aprovació definitiva

---

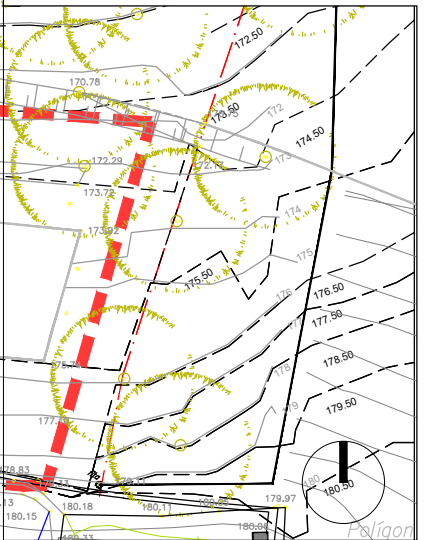
data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal
- Legenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

---

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

---

plànols ordenació

---

nº **o.03c**

---

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +178,0 m

---

escala a3: 1/ 500

---

Aprovació definitiva

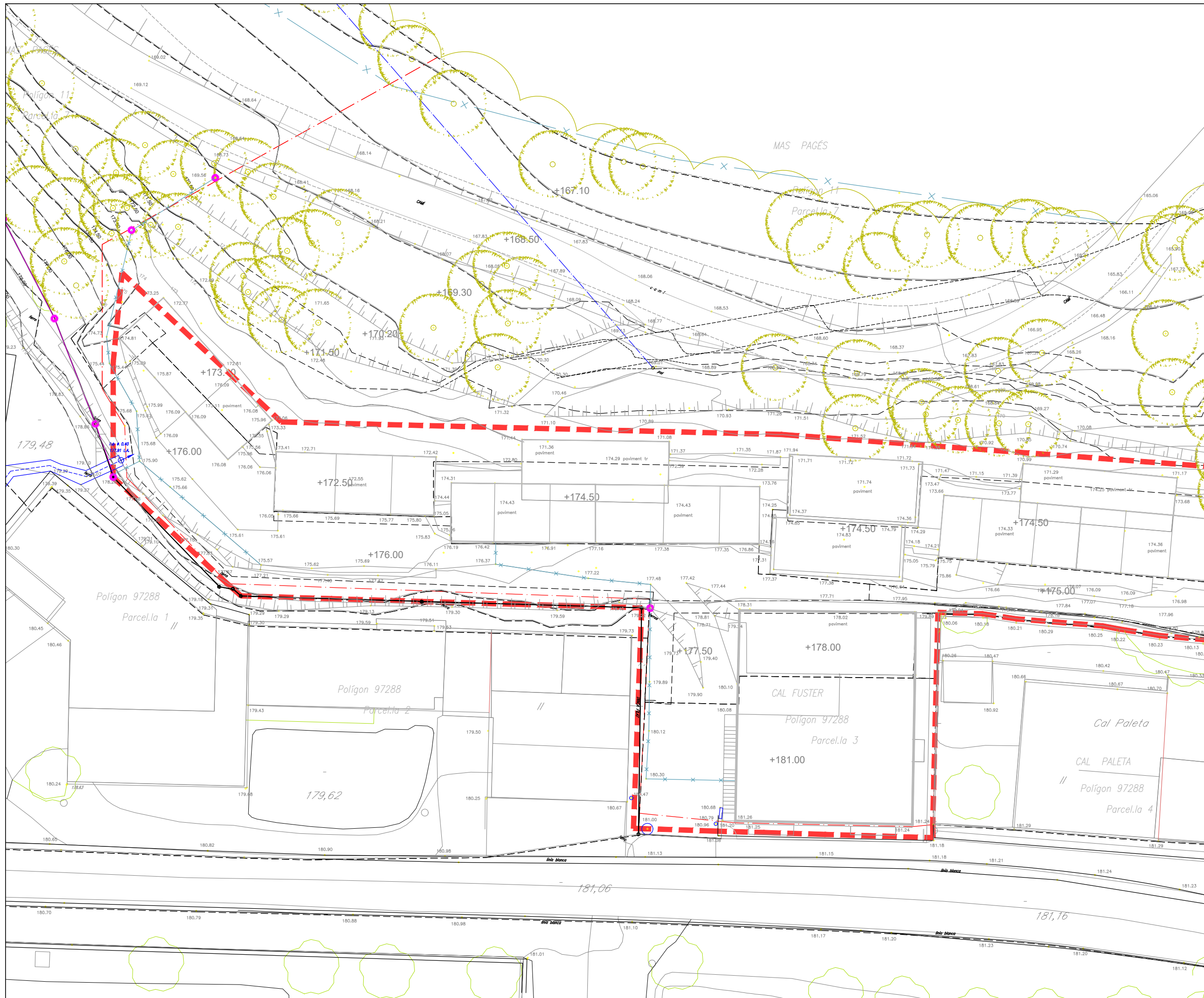
---

data JULIOL 2022

---

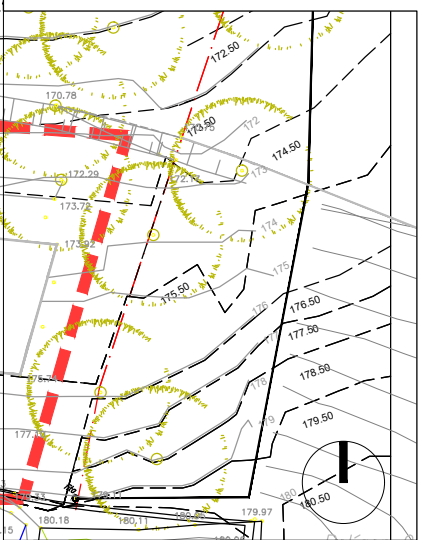
REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal

- Llegenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols ordenació

nº **o.03d**

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +176,0 m

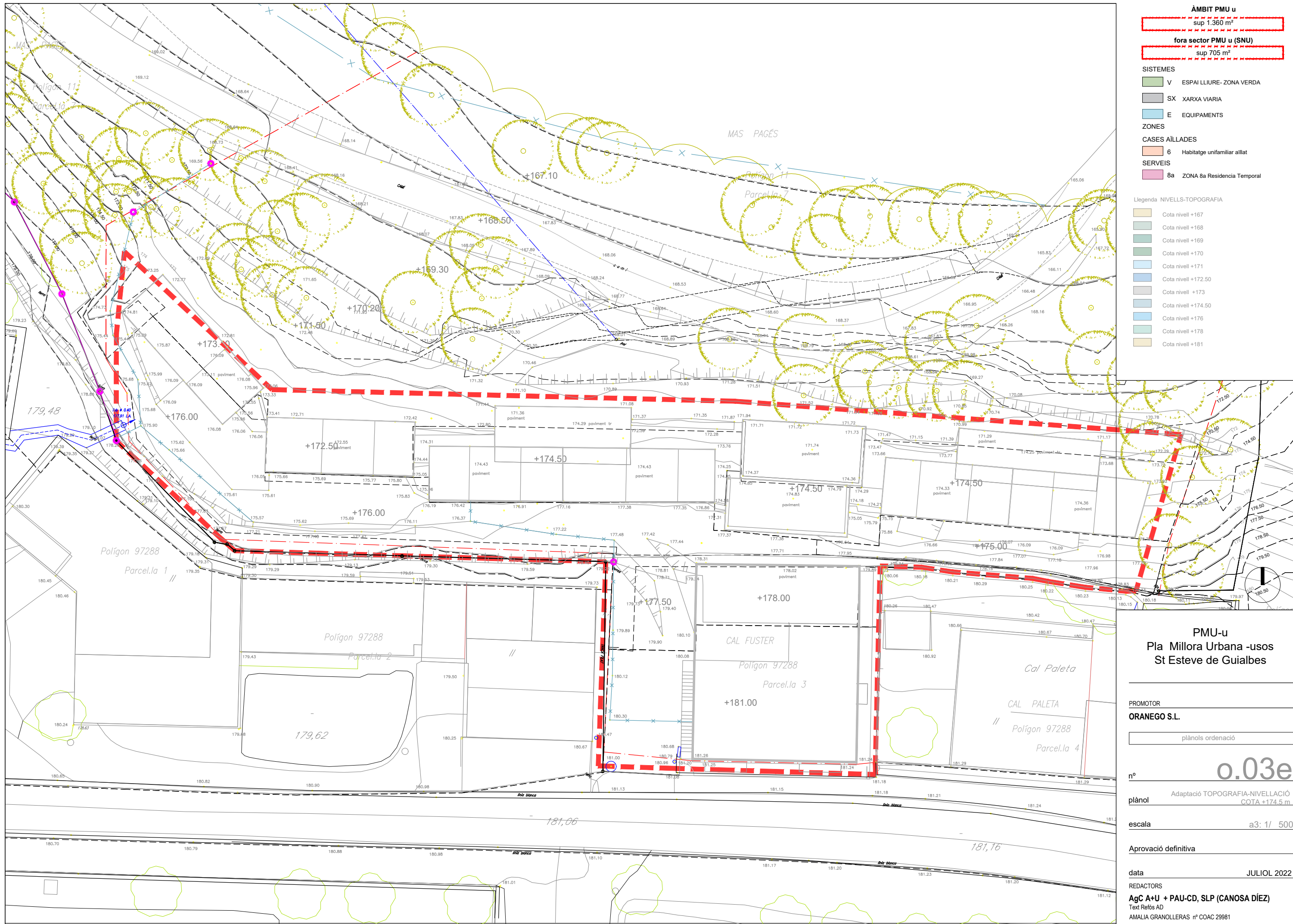
escala **a3: 1/ 500**

Aprovació definitiva

data **JULIOL 2022**

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Llegenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols ordenació

nº **o.03e**

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +174.5 m

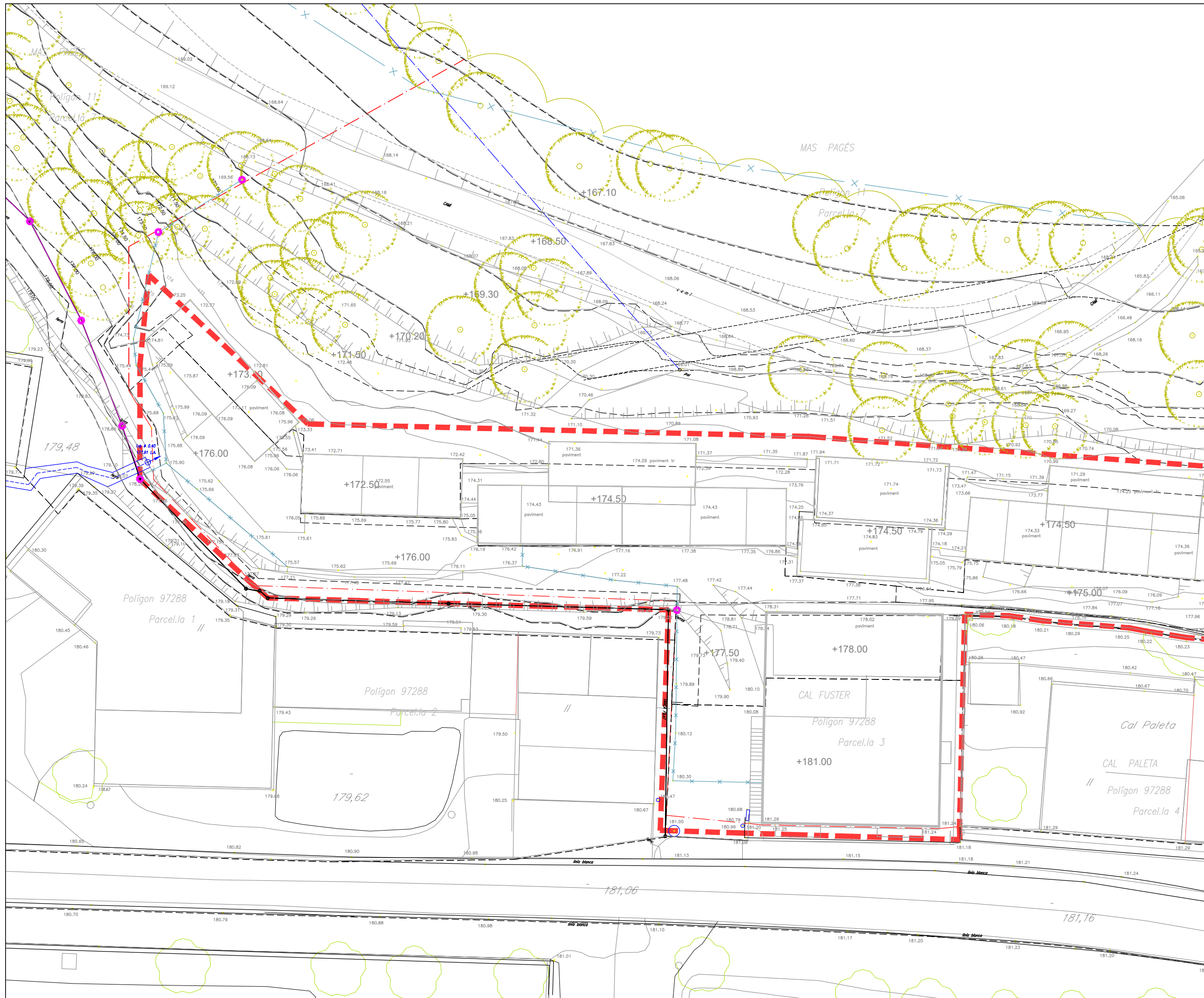
escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

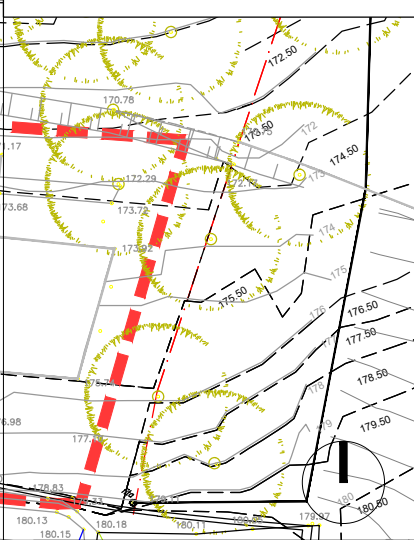
data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
  - 8a ZONA 8a Residencia Temporal
- SERVEIS**
- Legenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

---

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

---

plànols ordenació

---

nº **o.03f**

---

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +172.5 m

---

escala a3: 1/ 500

---

Aprovació definitiva

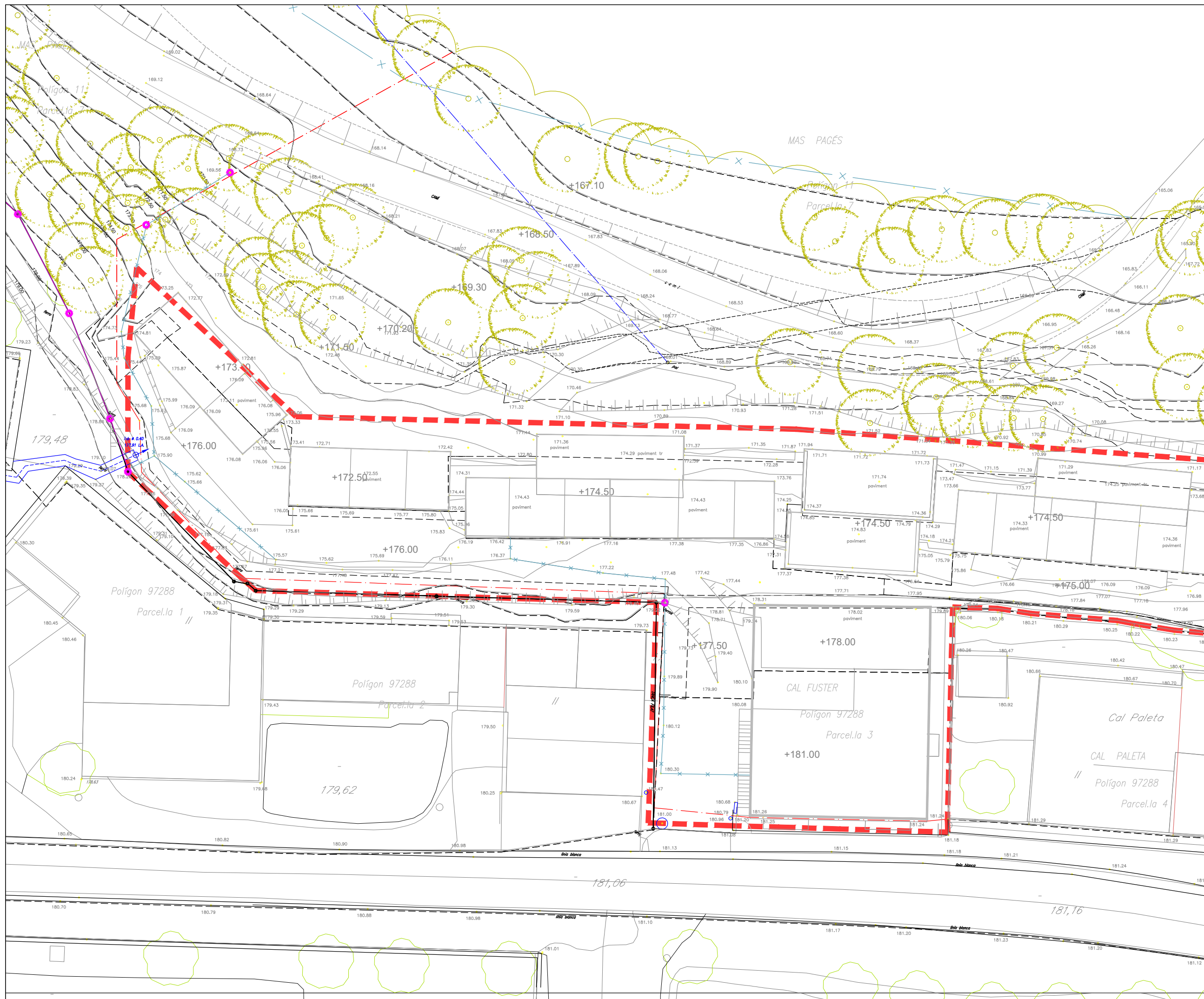
---

data JULIOL 2022

---

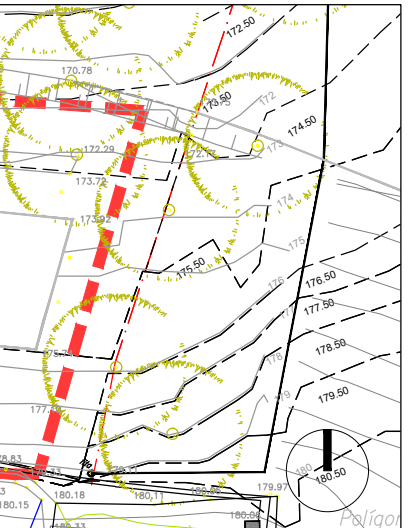
REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES ÀILLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
  - 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Legenda NIVELLS-TOPOGRAFIA**
- Cota nivell +167
  - Cota nivell +168
  - Cota nivell +169
  - Cota nivell +170
  - Cota nivell +171
  - Cota nivell +172.50
  - Cota nivell +173
  - Cota nivell +174.50
  - Cota nivell +176
  - Cota nivell +178
  - Cota nivell +181



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

---

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

---

plànols ordenació

---

nº **o.03g**

---

plànol Adaptació TOPOGRAFIA-NIVELLACIÓ  
COTA +170,0 m

---

escala a3: 1/ 500

---

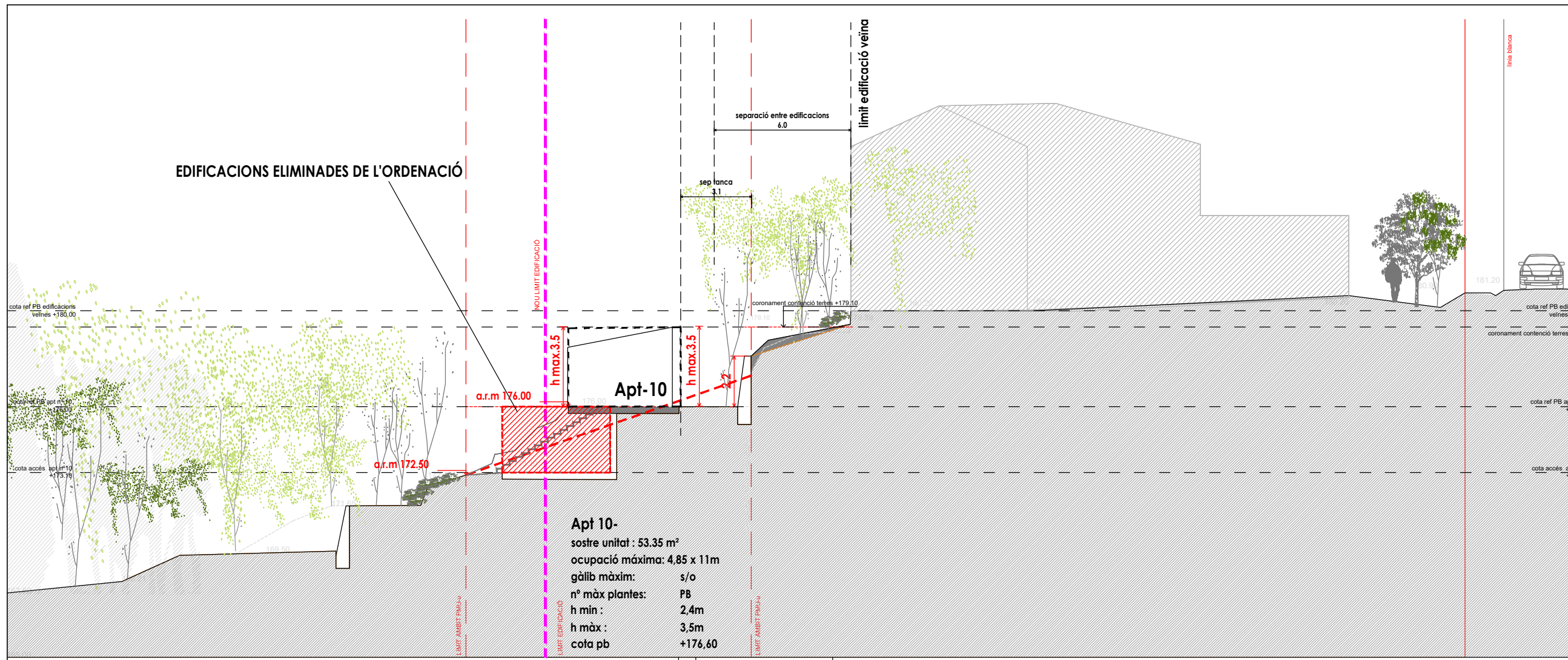
Aprovació definitiva

---

data JULIOL 2022

---

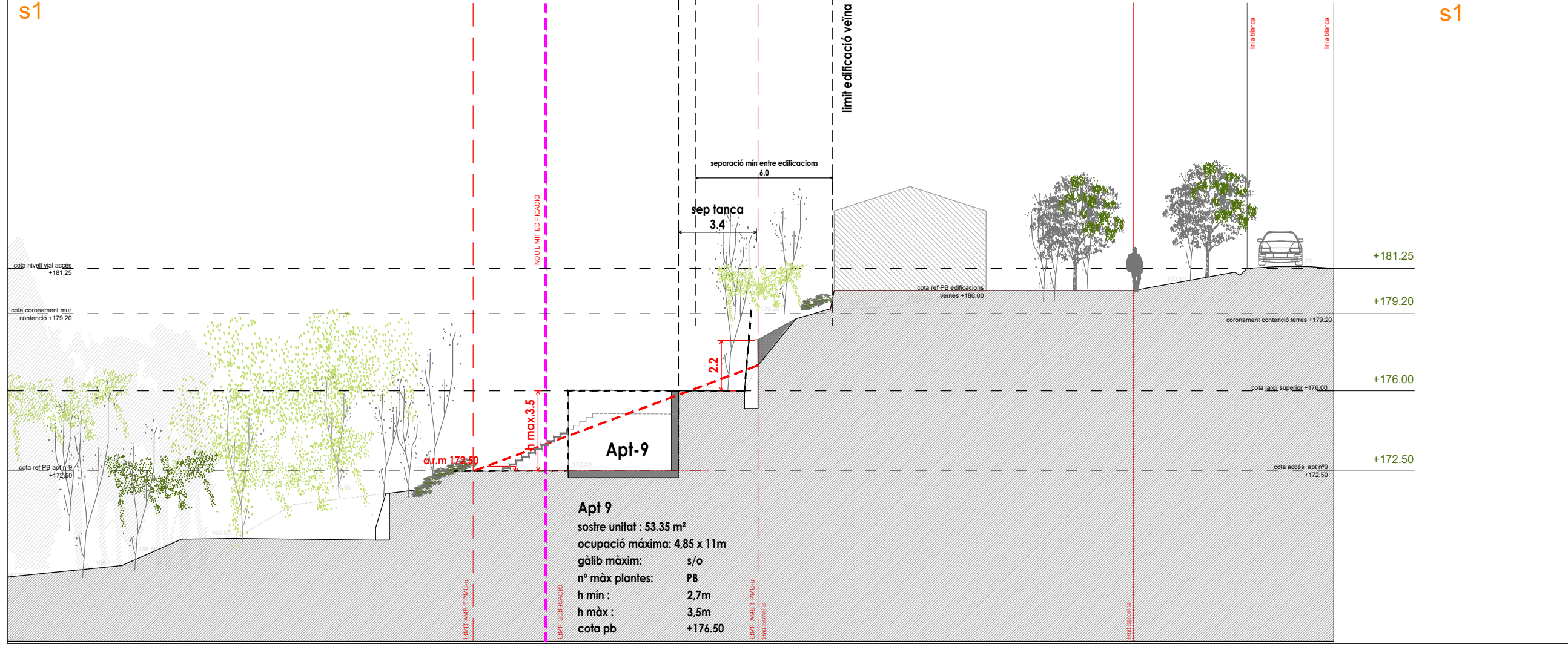
REDACTORS  
**AgC+A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981



**Apt-10-**  
 sostre unitat : 53.35 m<sup>2</sup>  
 ocupació màxima: 4,85 x 11m  
 gàlib màxim: s/o  
 n° màx plantes: PB  
 h mín : 2,4m  
 h màx : 3,5m  
 cota pb : +176,60

- ÀMBIT PMU u**  
 sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
 sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Edificacions eliminades de l'ordenació
- Pendent natural terreny
- Gàlib màxim. Perímetre regulador
- Terraplenat-aportació terres



**Apt-9**  
 sostre unitat : 53.35 m<sup>2</sup>  
 ocupació màxima: 4,85 x 11m  
 gàlib màxim: s/o  
 n° màx plantes: PB  
 h mín : 2,7m  
 h màx : 3,5m  
 cota pb : +176,50



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

nº **o.04a**

plànol SECCIONS NORMATIVES  
 SECCIONS 1 - 2 Unitats 9 i 10

escala a3: 1/ 500

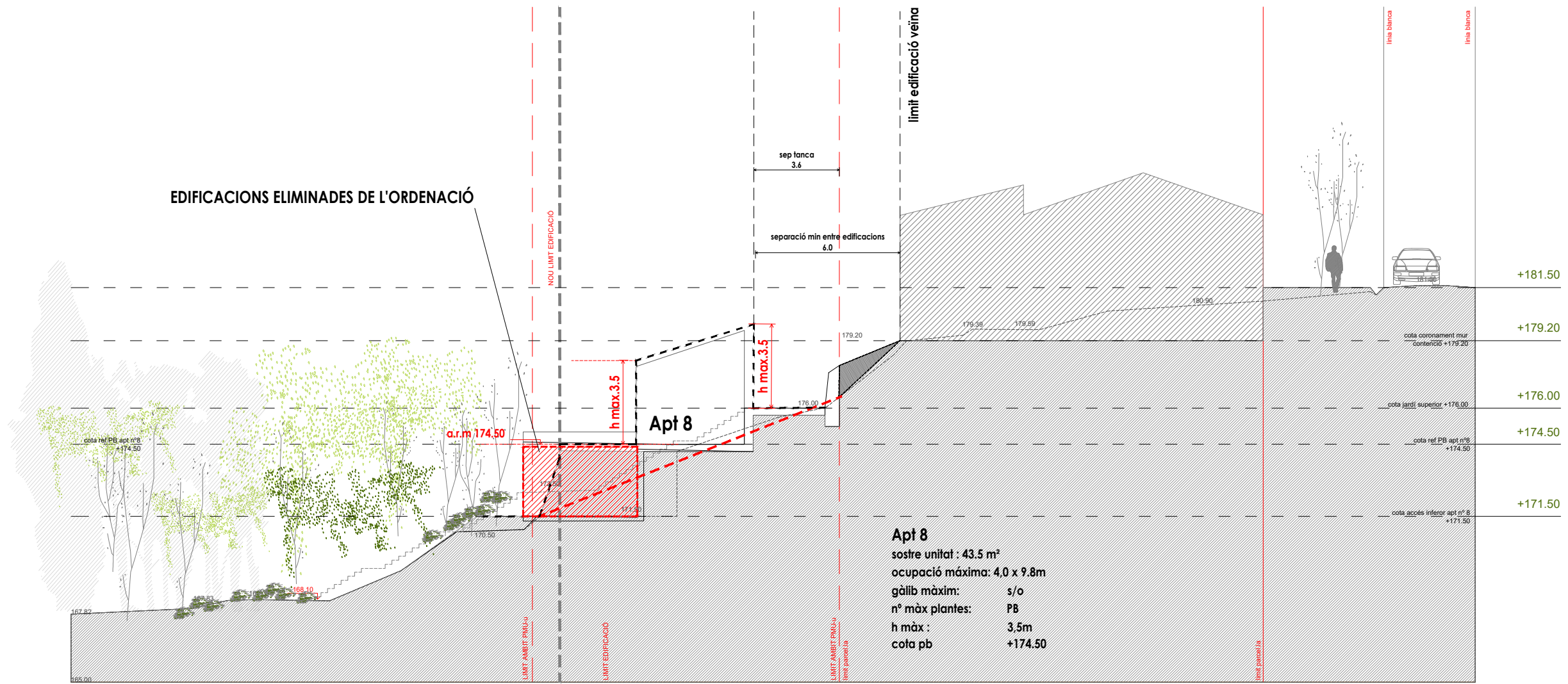
Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DíEZ)**  
 Text Refós AD  
 AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981

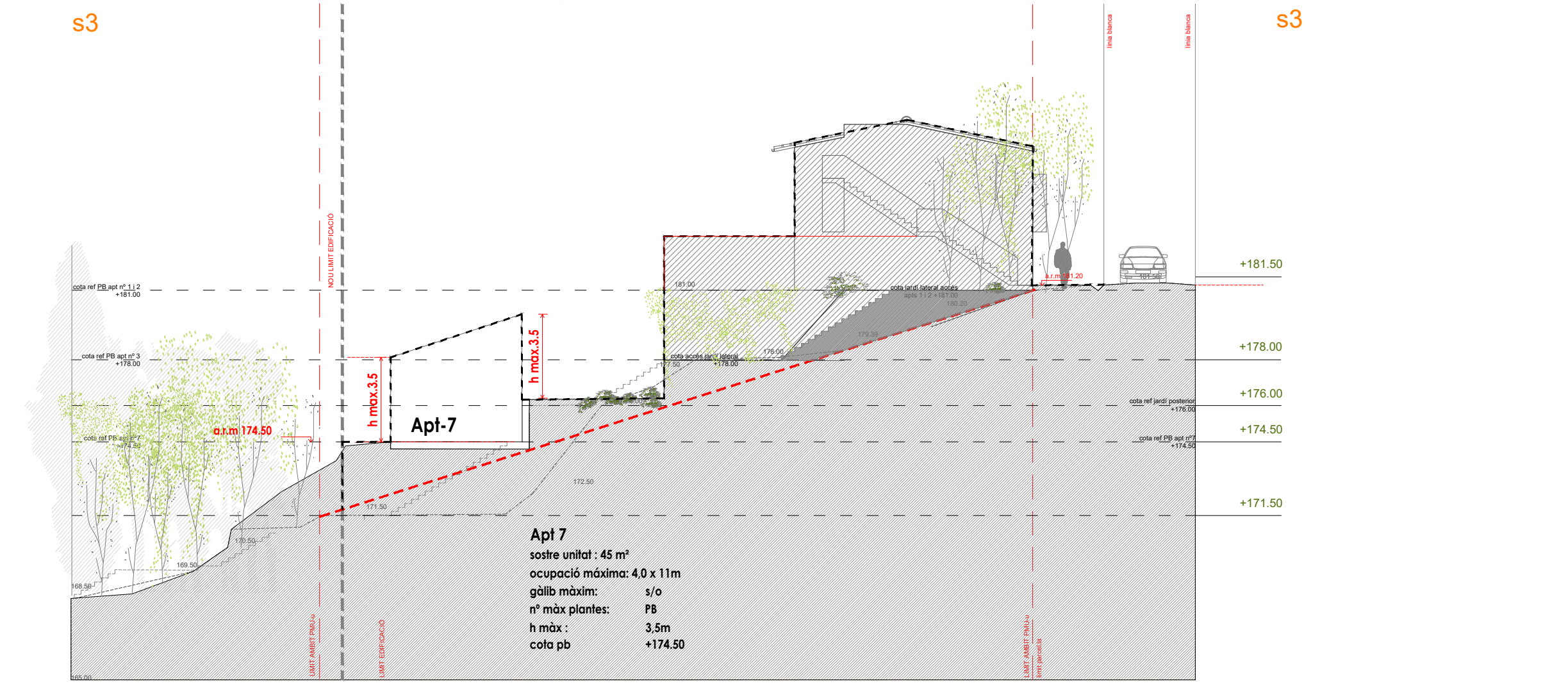


EDIFICACIONS ELIMINADES DE L'ORDENACIÓ



**Apt 8**  
 sostre unitat : 43.5 m<sup>2</sup>  
 ocupació màxima: 4,0 x 9,8m  
 gàlib màxim: s/o  
 nº màx plantes: PB  
 h màx : 3,5m  
 cota pb +174,50

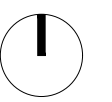
s3



**Apt 7**  
 sostre unitat : 45 m<sup>2</sup>  
 ocupació màxima: 4,0 x 11m  
 gàlib màxim: s/o  
 nº màx plantes: PB  
 h màx : 3,5m  
 cota pb +174,50

- ÀMBIT PMU u  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES
  - V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES
- CASES AÏLLADES
  - 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS
  - 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Edificacions eliminades de l'ordenació
- Pendent natural terreny
- Gàlib màxim. Perimetre regulador
- Terraplenat-aportació terres



PMU-u  
 Pla Millora Urbana -usos  
 St Esteve de Guialbes

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

nº **o.04b**

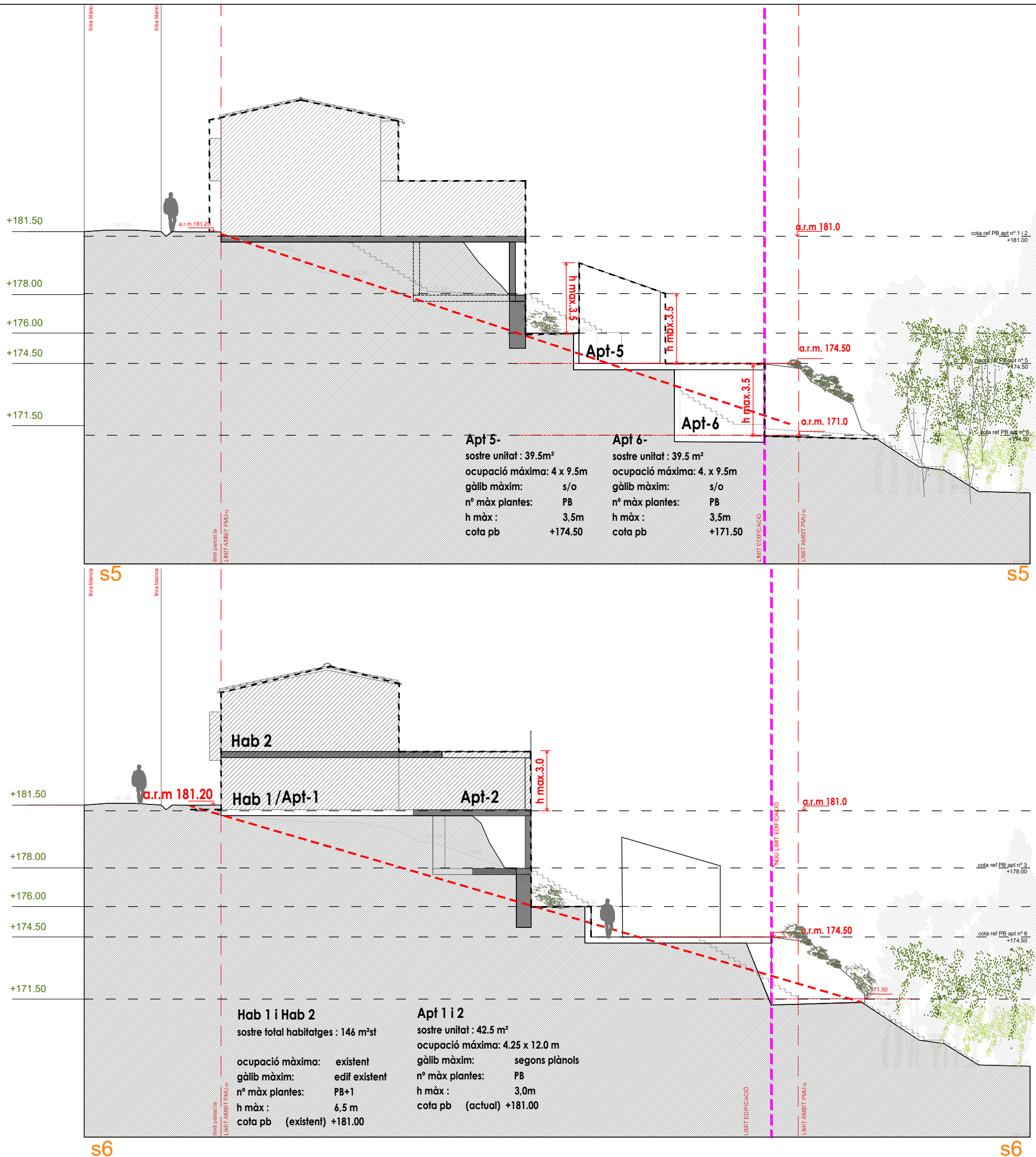
plànol SECCIONS NORMATIVES  
 SEC 3-4 Unitats 7 i 8

escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

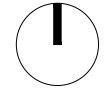
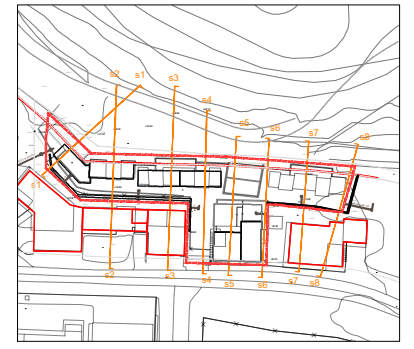
data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
 Text Refós AD  
 AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981



- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES
- CASES AÏLLADES
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Edificacions eliminades de l'ordenació
- Pendent natural terreny
- Gàlib màxim. Perimetre regulador
- Terraplenat-aportació terres



PMU-u  
Pla Millora Urbana -usos  
St Esteve de Guialbes

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

nº **o.04c**

plànol SECCIONS 5-6 Hab 1 i 2 / Units 1, 2, 5 i 6

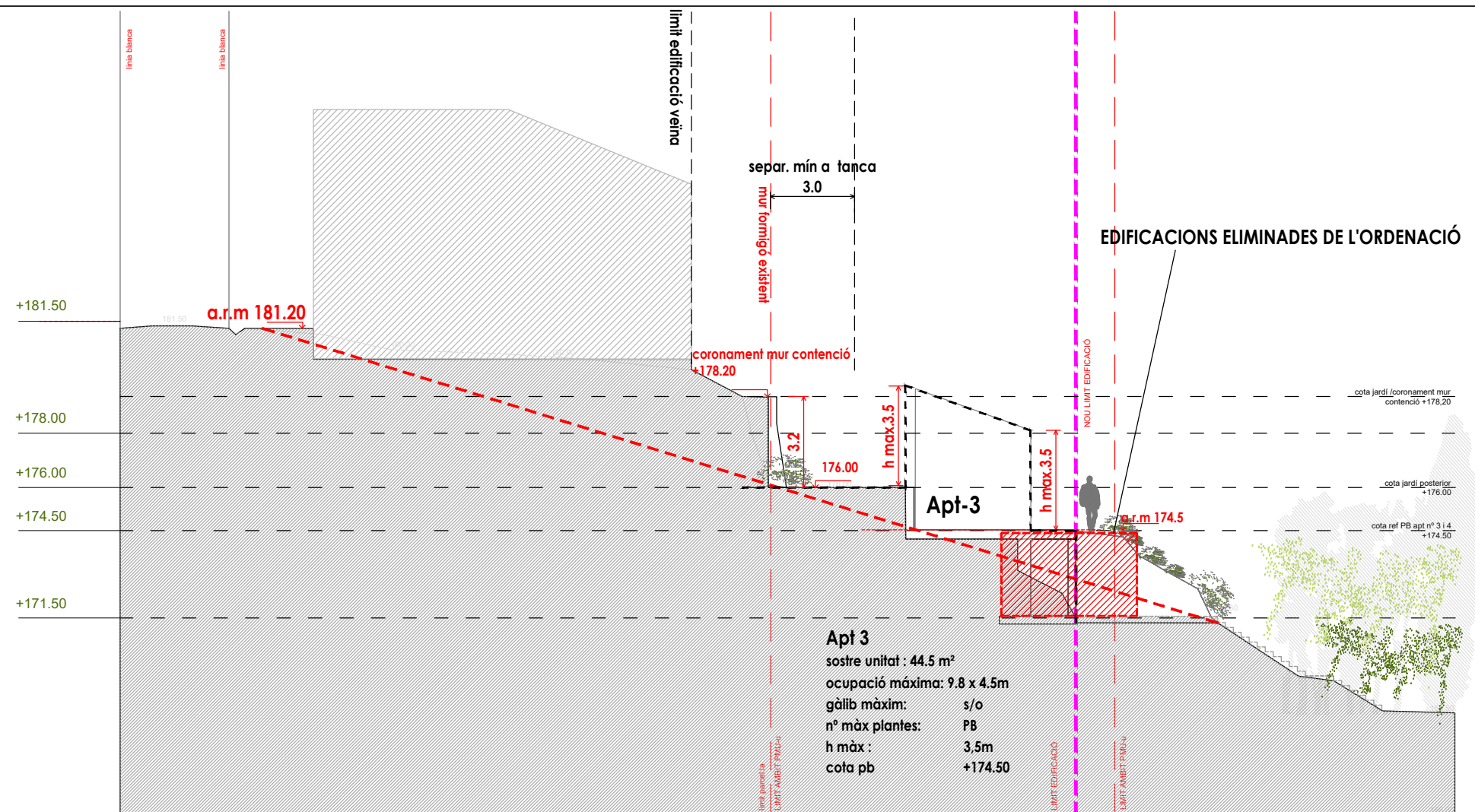
escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

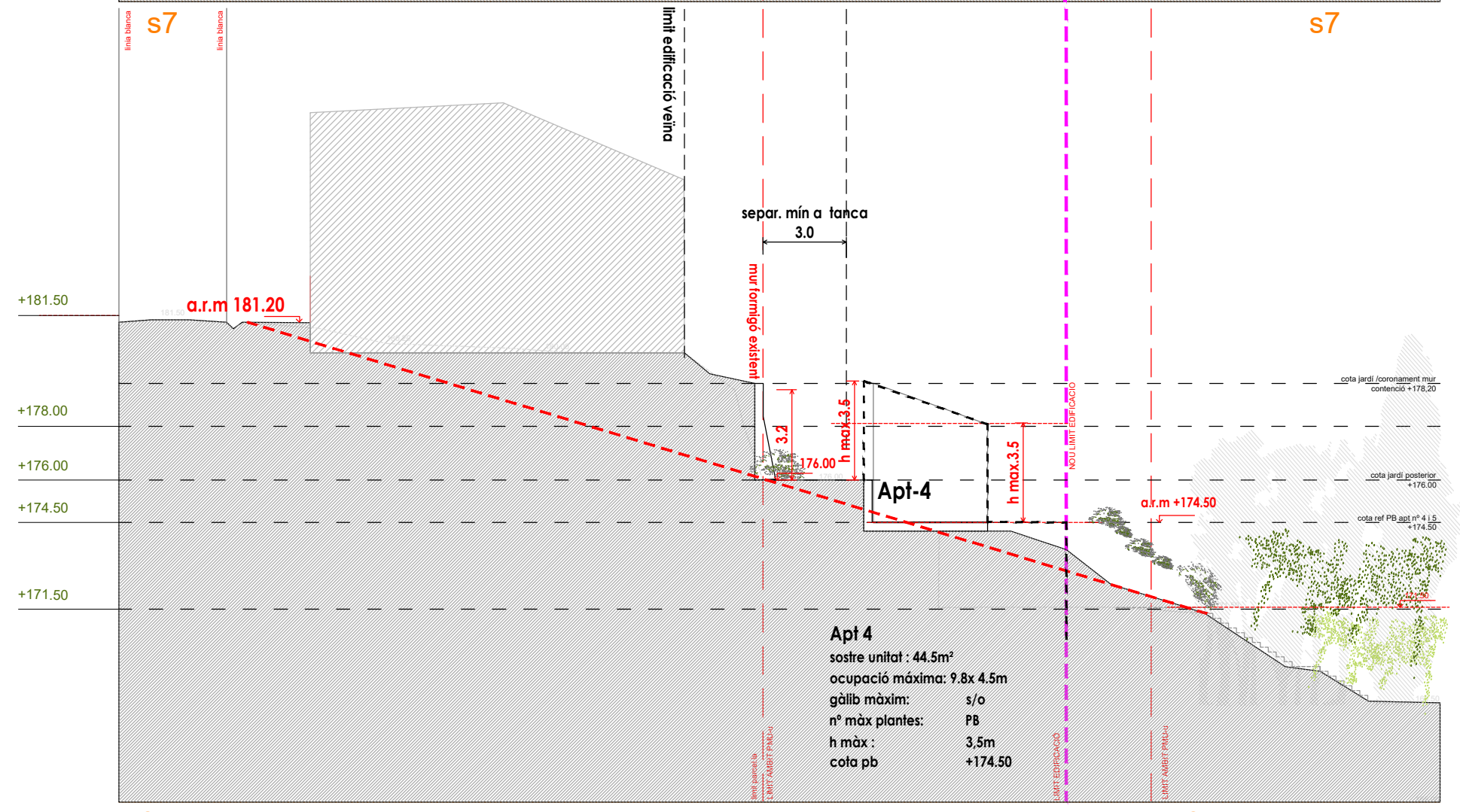
data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





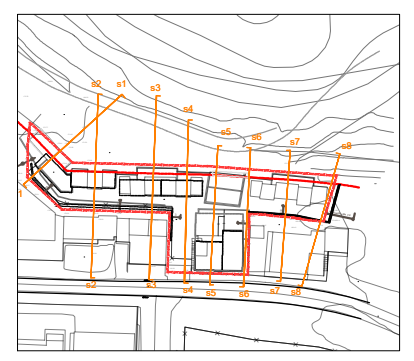
**Apt 3**  
 sostre unitat : 44.5 m<sup>2</sup>  
 ocupació màxima: 9.8 x 4.5m  
 gàlib màxim: s/o  
 n° màx plantes: PB  
 h màx : 3.5m  
 cota pb : +174.50



**Apt 4**  
 sostre unitat : 44.5m<sup>2</sup>  
 ocupació màxima: 9.8x 4.5m  
 gàlib màxim: s/o  
 n° màx plantes: PB  
 h màx : 3.5m  
 cota pb : +174.50

- ÀMBIT PMU u**  
 sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
 sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal

- Edificacions eliminades de l'ordenació
- Pendent natural terreny
- Gàlib màxim. Perímetre regulador
- Terraplenat-aportació terres



**PMU-u**  
 Pla Millora Urbana -usos  
 St Esteve de Guialbes

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

nº **o.04d**

plànol SECCIONS NORMATIVES  
 SEC 7-8 Unitats 3 i 4

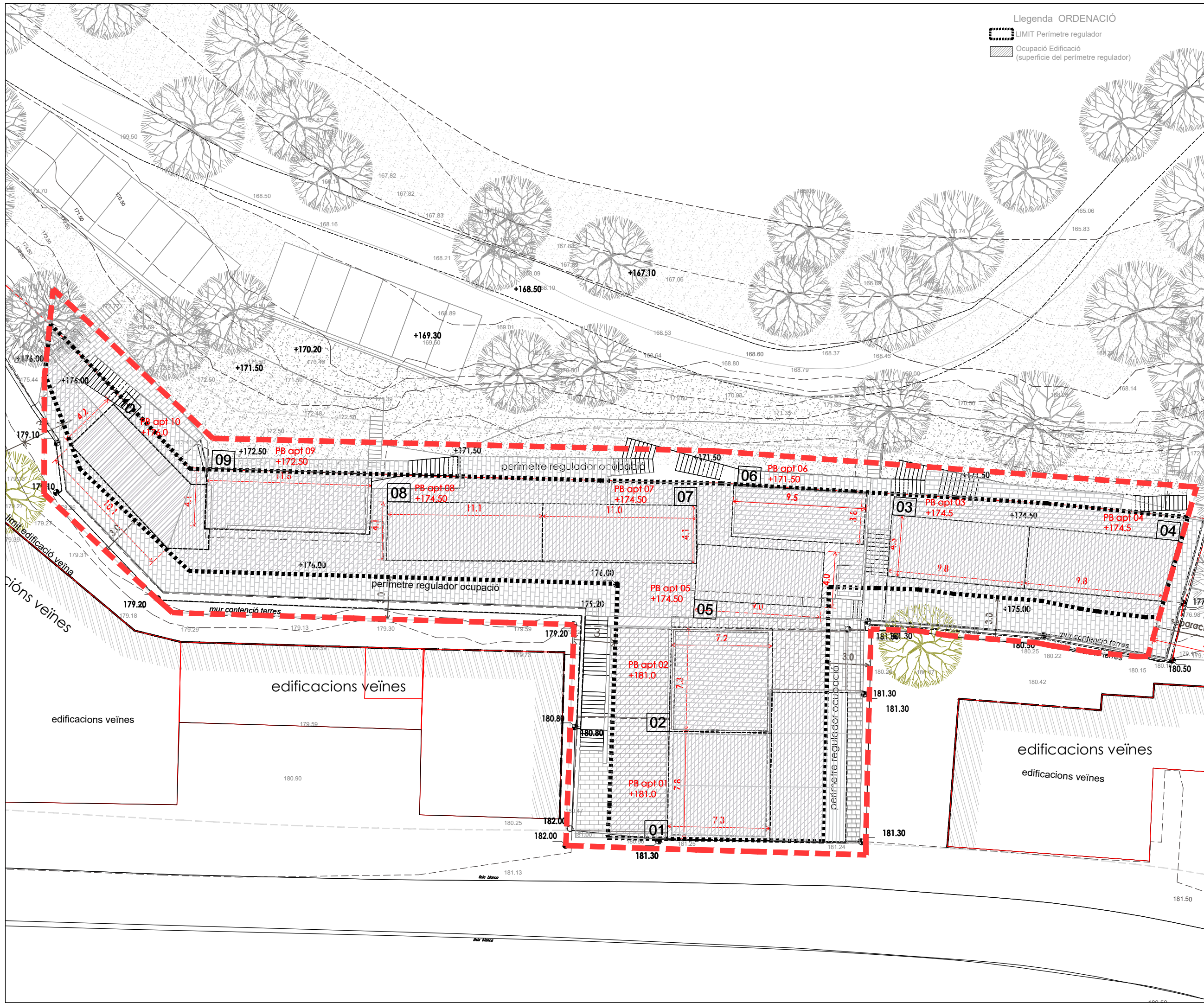
escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
 Text Refós AD  
 AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





Legenda ORDENACIÓ

- LIMIT Perímetre regulador
- Ocupació Edificació (superfície del perímetre regulador)

PROPOSTA PMU-u AD 2922

superfície sector	clau	SUPERFÍCIE	
1.380,60 m <sup>2</sup> s		100,00%	
1.380,60 m <sup>2</sup> s		100,00%	
1.380,60 m <sup>2</sup> s		100,00%	
<b>SISTEMES (cessions externes)</b>			
766,88 m <sup>2</sup> s		100,00%	
155,00 m <sup>2</sup> s	Vari SX	21,99%	
956,00 m <sup>2</sup> s	Aparcament SX	78,01%	
<b>Índex edificabilitat bruta (EB)</b>			
0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s			
<b>Densitat límit habitages</b>			
0,15 hab./m <sup>2</sup>			
2,00 hab			
76,00 m <sup>2</sup> /hab			
<b>Sostre residencial</b>			
152,00 m <sup>2</sup> s		25,59%	
<b>Sostre hotelier</b>			
441,58 m <sup>2</sup> s		74,41%	
<b>Aparcament</b>			
2		100,00%	
<b>Sostre TOTAL</b>			
593,58 m <sup>2</sup> s			
<b>RESUMEN DE ORDENACIÓ</b>			
Perímetre regulador		730,70 m <sup>2</sup> sol	
separació a límits		3 m	
ocupació total		535,59 m <sup>2</sup> sol	
<b>unitats allotjament</b>			
10			
2			
<b>sostre construït habitatge</b>			
152,00 m <sup>2</sup> s			
<b>sostre construït allotjament temporal</b>			
441,58 m <sup>2</sup> s			
<b>total sostre</b>			
593,58 m <sup>2</sup> s			
<b>Calcul cessions mínimes</b>			
art 65.3.10%		104,19 m <sup>2</sup> sol	
art 65.3.20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> s		36,49 m <sup>2</sup> sol	
art 115.3.20 m <sup>2</sup> /hab		40,89 m <sup>2</sup> sol	
<b>FITZA Sector PMU-u. Sani Esteve G</b>		<b>781,57 m<sup>2</sup> sol</b>	
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>705,69 m<sup>2</sup> sol</b>	

Cessions sistemes: Les cessions gratuïtes obligatòries de sistemes venen delimitades en l'apartat d'objectius del PCIM de Viladomus i Tenebrós, art. 276.2. De Mil·lora Urbana d'usos Sani Esteve de Gualbes consisteix en la construcció d'un aparcament i una vorera en el front del cementí.

Cessions a.m.: La cessió d'a.m. es valorarà i es compensarà econòmicament al sol·licitant a partir de l'art. 43.3 del TRLRHL. La cessió d'a.m. i la ordenació urbanística donen lloc a una parcel·la única i indivisible, i pot haver subjecció ferma per l'adquisició de la seva valor econòmic.

**PMU-u**  
Pla Millora Urbana -usos  
St Esteve de Gualbes

---

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

---

plànols d'ordenació

---

nº **0.05**

---

plànol Ordenació Edificació. Planta Gra

---

escala a3: 1/ 1000

---

Aprovació definitiva

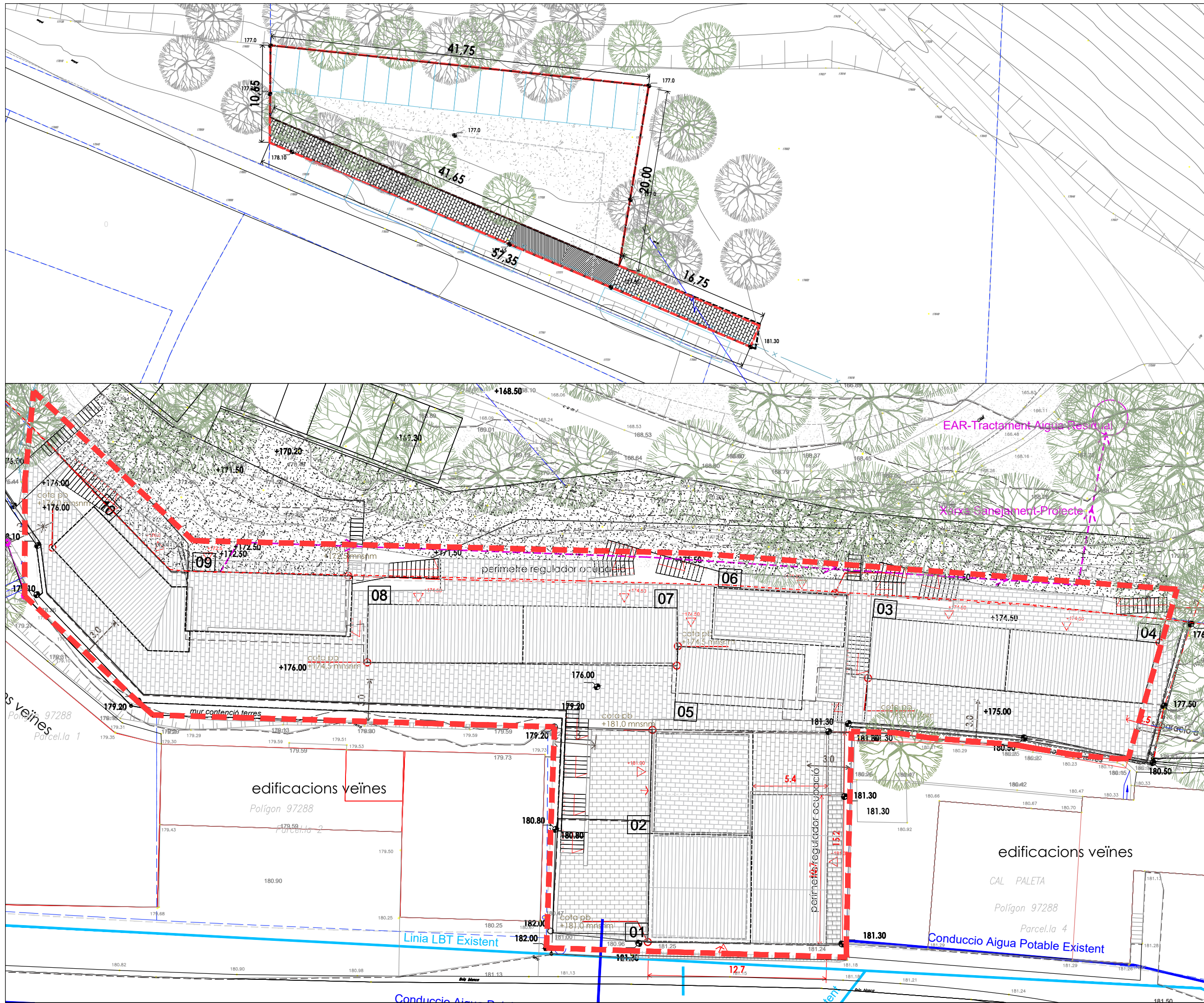
---

data JULIOL 2022

---

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

**Llegenda URBANITZACIÓ-ESPAI LLIURE PRIVAT**

- Pavimentació vorera/pati
  - Plantació / Vegetació
- SERVEIS / INSTAL·LACIONS**
- Aigua Potable -Existent
  - Sanejament-Existent
  - Sanejament-Proposta
  - Línia Baixa Tensió-Existent

**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.06**

plànol Urbanització- Planta Gral

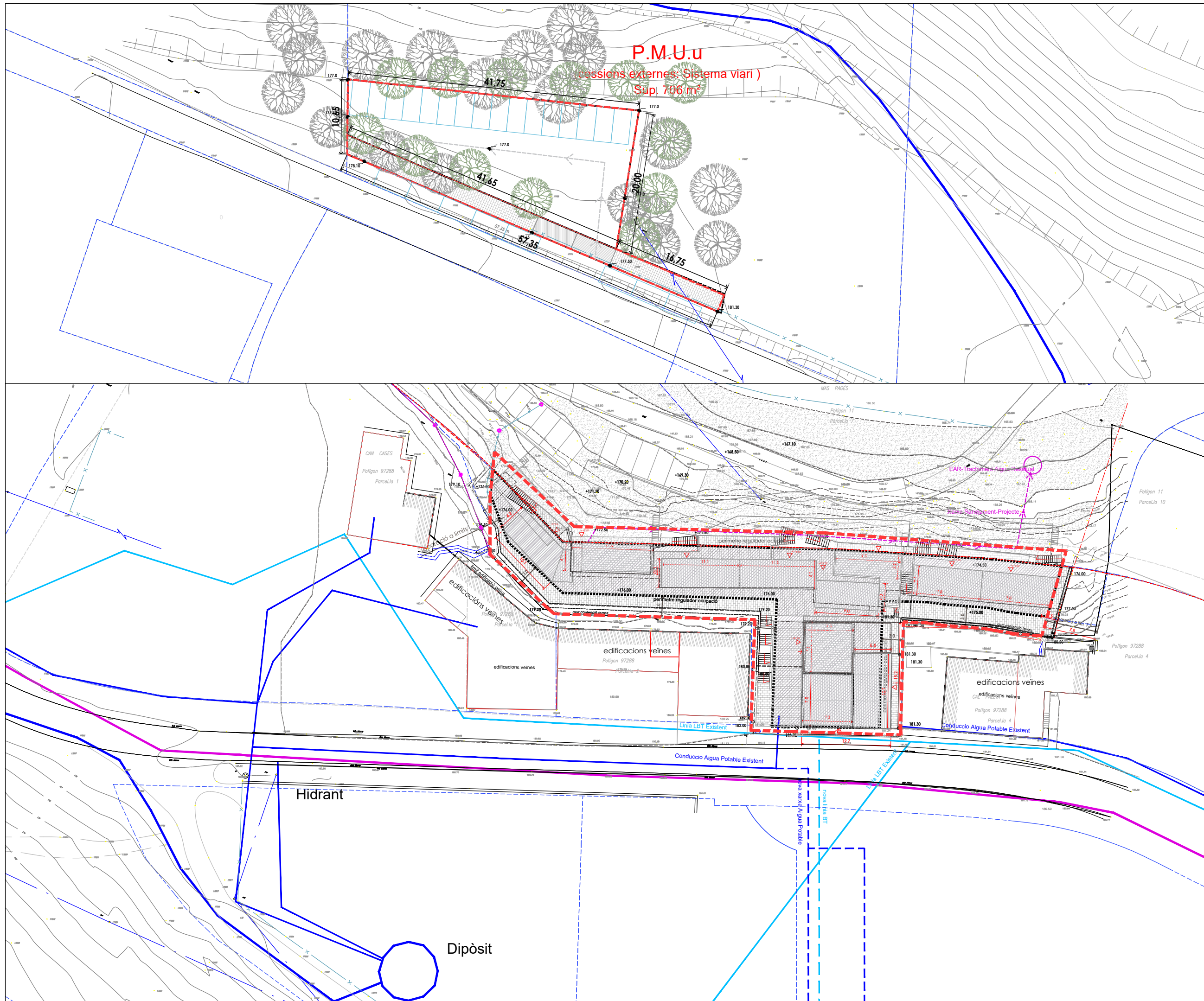
escala a3: 1/ 500

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

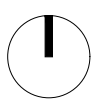
REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residència Temporal

- Legenda URBANITZACIÓ-ESPAI LLIURE PRIVAT**
- Pavimentació vorera/pati
  - Plantació / Vegetació
- SERVEIS /INSTAL·LACIONS**
- Aigua Potable -Existent
  - Sanejament-Existent
  - Sanejament-Proposta
  - Linia Baixa Tensió-Existent



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Gualbes**

PROMOTOR  
**ORANEGO S.L.**

plànols d'ordenació

nº **o.07**

plànol Urbanització-Serveis-Planta Gral

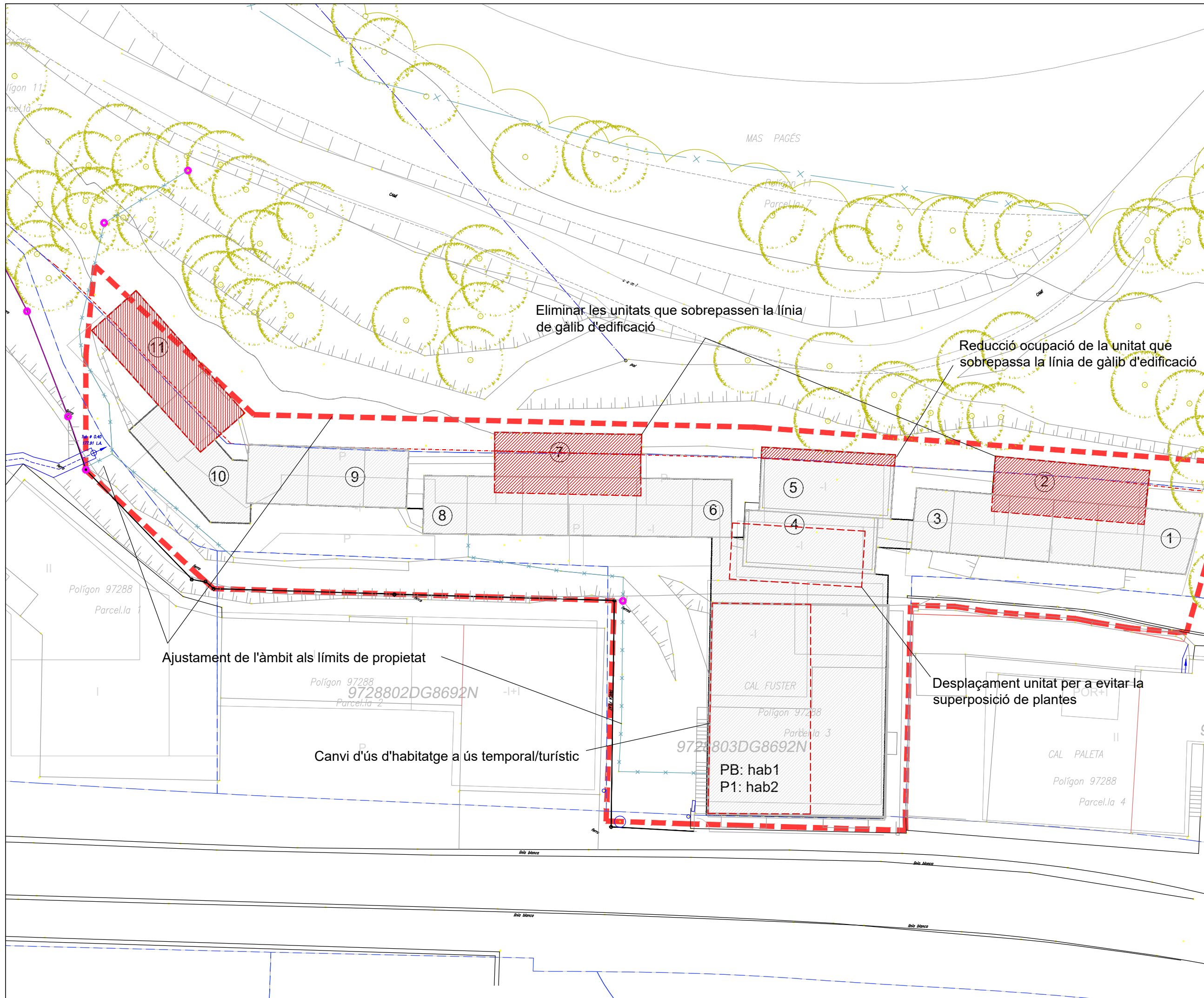
escala a3: 1/ 1000

Aprovació definitiva

data JULIOL 2022

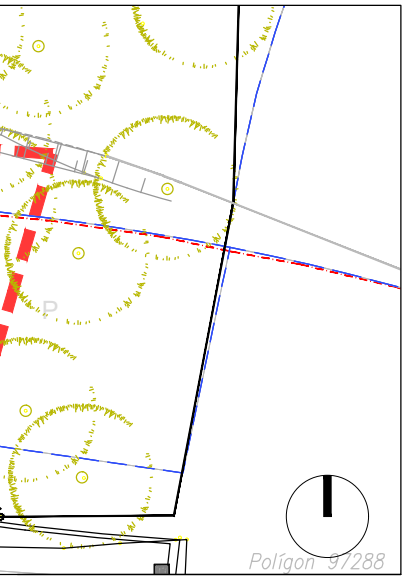
REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refos AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981





- ÀMBIT PMU u**  
sup 1.360 m<sup>2</sup>
- fora sector PMU u (SNU)**  
sup 705 m<sup>2</sup>
- SISTEMES**
- V ESPAI LLIURE- ZONA VERDA
  - SX XARXA VIARIA
  - E EQUIPAMENTS
- ZONES**
- CASES AÏLLADES**
- 6 Habitatge unifamiliar aïllat
- SERVEIS**
- 8a ZONA 8a Residencia Temporal

- Legenda ENDERROCS**
- Occupació Actual Construccions
  - Edificacions eliminades
  - Occupació nova edificació



**PMU-u**  
**Pla Millora Urbana -usos**  
**St Esteve de Guialbes**

---

PROMOTOR  
**ORANEVO S.L.**

---

plànols ordenació

---

nº **0.08**

---

plànol **ENDERROCS**

---

escala **a3: 1/ 500**

---

Aprovació definitiva

---

data **JULIOL 2022**

---

REDACTORS  
**AgC A+U + PAU-CD, SLP (CANOSA DÍEZ)**  
Text Refós AD  
AMALIA GRANOLLERAS nº COAC 29981