



Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP
PER A LA REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS**

Agost de 2023

I. MEMÒRIA	3
1. INTRODUCCIÓ	3
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	3
3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT	3
4. COMPETÈNCIA MUNICIPAL.....	3
5. MARC LEGAL I NORMATIU	4
6. MARC URBANÍSTIC	4
7. CONTINGUT DEL DOCUMENT	9
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	10
9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	12
10. JUSTIFICACIONS	15
11. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	21
II. ANNEX A LA MEMÒRIA.....	22
1. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	22
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	22
3. MEMÒRIA SOCIAL I PERSPECTIVA DE GÈNERE	23
4. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	23
5. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL	24
III. NORMATIVA	25
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	28

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

Avinyonet de Puigventós disposa d'unes Normes subsidiàries del planejament vigents des del 2003 que han permès la regulació urbanística del municipi al llarg d'aquest anys. La dinàmica econòmica i social del municipi han validat aquest document que només ha estat objecte d'algunes modificacions puntuals per ajustar o precisar alguns apartats normatius a noves situacions aparegudes o planejaments de rang superior que calia observar.

Dins aquesta dinàmica, ara resulta necessari adaptar el planejament vigent per tal d'adequar la regulació del sistema d'equipaments municipals a les necessitats que es planegen en aquest moment.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT.

Aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries del planejament d'Avinyonet de Puigventós es formula amb els següents objectes:

- Ajustar les condicions edificatòries de l'àmbit de l'equipament emplaçat al carrer Llers.
- Ampliar l'àrea d'equipaments de la zona urbana del mas Pau
- Permetre el desplegament de l'activitat pública d'interès comunitari en sòls de titularitat privada establint la innecessarietat de l'obtenció dels àmbits qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris que actualment no són públics.

3. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

La present modificació puntual de les NSP és formulada i promoguda per l'ajuntament d'Avinyonet de Puigventós i la redacció del document ha estat realitzada per Víctor Alegri Sabater, arquitecte número 18598-1 del COAC.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, en relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. En aquest sentit, pertoca a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini d'un mes, un cop acordada la seva aprovació inicial i s'ha de sol·licitar un informe als organismes que en resulten interessats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Atès l'abast i característiques de la modificació, pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes, sense perjudici dels que en podessin resultar en la seva tramitació:

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

4. COMPETÈNCIA MUNICIPAL

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació puntual no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la

connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic

D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, la subjecció a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i respecte la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 87.3 i 87.4 TRLU que podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

5. MARC LEGAL I NORMATIU

El marc legal ens ve donat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme en el redactat vigent a la data de la seva aprovació inicial (TRLU)

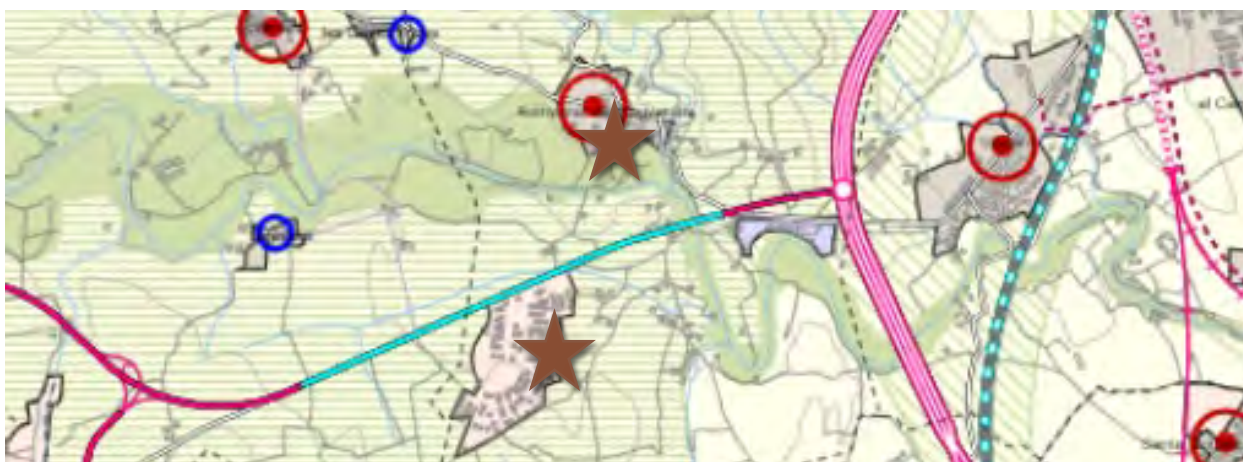
També ve donat pel Reglament de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol en el redactat vigent a la data de la seva aprovació inicial (RLU), i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el redactat vigent a la data de la seva aprovació inicial. (RPL).

Tot això, sense perjudici del que disposa el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) i el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RLR), la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU).

6. MARC URBANÍSTIC.

6.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

A nivell territorial, el municipi es troba regulat pel Pla territorial parcial de les comarques gironines, aprovat pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 acord publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.



Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines

Els àmbit sobre els que es proposa intervenir formen part de l'àmbit qualificat com assentament històric i les seves extensions en la zona del nucli d'Avinyonet de Puigventós i com a àrea especialitzada d'ús residencial, l'àmbit de la urbanització mas Nou.

6.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL

A nivell urbanístic municipal, el marc ve donat per la Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de Planejament d'Avinyonet de Puigventós, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 4 de novembre de 2003, i publicada al DOGC núm. 6092 de data 18 de febrer de 2004.

Atès l'abast i objecte de la modificació, també és rellevant la Modificació número 8: conjunt de 17 modificacions de les NNSS, expedient 2016 / 061373 / G, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 13/11/2019, publicada al DOGC de 29/01/2020.

L'àmbit de la intervenció afecta sòls urbans, qualificats com a sistema d'equipaments en l'àmbit del nucli d'Avinyonet de Puigventós, i sòls qualificats com a zona residencial aïllada, ciutat jardí mas Pau, clau 4d, en l'àmbit de la urbanització del mas Pau.

A continuació es detalla el contingut dels articles de la normativa que regulen aquestes zones.

Art. 62.- Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

E.4. Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, oficines...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

** L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissecc no serà menor de 30,00 m.*

E.2. Sanitari:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religiós:

Edificabilitat màxima: 1 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:

Edificabilitat màxima: 2 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.5. Administratiu:

Edificabilitat màxima: 2 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.6. Proveïment:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.7. Cementiri:

Edificabilitat màxima: 0,5 m² / m²

Ocupació màxima: 50 %

Alçada màxima: 4,00 m (PB)

E.8. Esportiu i recreatiu:

Edificabilitat màxima: 0,3 m² / m²

Ocupació màxima: 30 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament com a complementari de l'ús de l'equipament.

6. En els sòl destinat a d'equipaments inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016.

Zona residencial Ciutat jardí, mas Pau, 4d.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 4d

Front mínim de parcel·la:

*Parcel·la mínima: 700 m²
Profunditat mínima de parcel·la:*

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada

Edificabilitat: 0'45m²/m²s

Ocupació: 30%

Separacions mínimes:

al carrer: 5m·

al fons de parcel·la: 3'5m·

als laterals de parcel·la: 3'5m·

entre edificacions: 3m

Tanques:

Prèviament o simultàniament en el projecte per a la sol·licitud de llicència d'Obres d'edificació s'inclourà plànol de detall (alçat, planta i secció a escala 1/20) de la tanca a realitzar i que s'haurà d'ajustar a les descripcions d'aquesta normativa.

S'admeten tanques d'obra en les separacions entre parcel·la amb una base opaca màxim 90 cm, arrebossada i pintada en tons blancs, ocres o terrosos i la resta amb plantes vives fins una alçada màxima de 2,20m.

Les reixes metàl·liques queden admeses amb una alçada màxima de 0,90m per damunt de la base opaca.

També s'admeten tanques enterament de plantes vives verdes amb tela metàl·lica de suport de color verd, tant en la façana com entre parcel·les veïnes.

Les separacions entre parcel·la i la via pública es farà d'acord amb model aprovat i d'acord amb les característiques del plànol de detall adjunt (Annex-8).

Es podran construir en obra vista de tons ocres i terrosos.

S'admet també la pedra de Banyoles aplacada sempre que sigui carejada, i les tanques enterament de plantes vives verdes igual que les senyalades en l'apartat anterior.

Les reixes metàl·liques seran de disseny simple, sense motius decoratius, sense puntes i pintades en tons obscurs.

Per damunt de l'alçada màxima prevista de 1,80m no s'admet cap element decoratiu (figures, aplics, etc...).

En el límit de les parcel·les amb el camí ramader de límit Sud del polígon, les tanques es separaran 3 metres de l'eix d'aquell, per facilitar la formació de cadenyos o desaigües, malgrat conservar la propietat de les parcel·les, fins a 2,50 metres de l'eix.

Nombre màxim de plantes: PB+1

Alçada lliure:

Soterrani >2'2m·

planta baixa: 2,5 –3,2m·

planta pis (b): 2,5 –3m.*

sota coberta: 2,5m (No pot constituir habitatge independent)

Planta Baixa: D'acord amb l'art. 29

Alçada reguladora: 7m

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: Terreny natural

Composició de façana:

Lliure. És permès la instal·lació de canals i baixants vistos en façana, però limitat a que aquests siguin en material ceràmic o metàl·lic (zenc i coure) quedant especialment prohibits els baixants de fibrociment, material plàstic o similar.

Pendent màxim de coberta: 30%

Elements sortints:

Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Cossos sortints:

Es poden fer lliurement dins el perímetre definit per les separacions mínimes.

Material i color de façana:

Les façanes s'acabaran amb materials de revestiment propis d'aquestes. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal en quan a l'acabat. En cas d'anar pintada s'utilitzaran colors ocres o terrossos.

Material i color de la coberta:

La coberta podrà ser inclinada o planera, en cas de ser inclinada, serà de teula Àrab de color ocre o vermell. En tot cas haurà de tenir el vist i plau de l'arquitecte municipal.

Composició de la coberta:

La coberta haurà d'estar composta en un mínim d'un 60% de l'ocupació de l'edificació per plans inclinats.

5. CONDICIONS D'ÚS 4d

Usos admesos

En cada parcel·la s'autoritza únicament la construcció d'un edifici destinat exclusivament a vivenda unifamiliar, bifamiliar o dues vivendes aparellades, el qual estarà separat dels carrers i parcel·les colindants. les distàncies mínimes que es determinen en aquestes normes subsidiàries.

Els edificis amb dues vivendes unifamiliars aparellades hauran de complir les següents condicions:

Que les dues vivendes, estiguin adossades a una mitgera comú en tota l'alçada de l'edificació.

Que siguin objecte d'un sol projecte i guardin unitat de composició.

Que la construcció i acabament de les dues vivendes, sigui simultània.

Perquè quedi garantida l'acabament simultani de les dues vivendes, serà precís que amb la sol·licitud de llicència Municipal d'obres s'aporti escrit de l'arquitecte Director de les mateixes acceptant el compromís de signar un únic Certificat de Final d'obres per les dues vivendes.

Els propietaris estaran obligats a inscriure en el Registre de la Propietat la servitud d'edificació entre mitgeres adquirida voluntàriament.- Si les dues vivendes aparellades tenen la paret mitgera com únic element comú a les mateixes, podran ésser inscrites com finques independents.

S'admetrà en dues parcel·les edificables colindants la construcció d'un edifici amb dues vivendes unifamiliars

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA 4d

Edificabilitat màxim: 10m2 edificació o 20m2 pèrgola de fusta o similar amb possibilitat de coberta amb vegetació, lones o teula (sense forjat).

La construcció de la caseta exclou la construcció de la pèrgola i viceversa.

Separació mínima a límits: 1m.

Alçada màxima: 3 m (PB)
Punt d'aplicació de l'alçada màxima: terreny natural

Composició de façana
Mateixes condicions que l'edificació principal.

Pendent màxim de coberta:30%

Material i color de façana:
Mateixes condicions que l'edificació principal.

Material i color de la coberta
Mateixes condicions que l'edificació principal.

Ús:
Garatge o magatzem privats.
Pèrgoles.
Piscines i instal·lacions sota rasant

Separació mínima a límits: 1m, no computables a efectes d'ocupació.

7. CONDICIONS DE TRAMITACIÓ 4d

Informes
Prèviament a la concessió de la llicència d'obres, caldrà disposar de l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.
En els sòl inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016. Serà preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

Pel que fa a la compatibilització de les activitats privades en àmbits qualificats com a sistema d'equipaments actualment no necessaris com a tals per atendre les necessitats comunitàries, la regulació es troba continguda en el mateix l'article 61 de les NSP, el contingut del qual es transcriu a continuació:

Art. 61.- Disposicions generals.
Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

7. CONTINGUT DEL DOCUMENT

Aquest document de modificació, d'acord amb el que preveu l'article 118 del RLU, ha d'estar integrat per la documentació adequada a la seva finalitat, contingut i abast.

Per això, ha de contenir la justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen, la identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació i les determinacions introduïdes que substitueixen les precedents.

Les determinacions de la modificació no suposen increments d'aprofitaments, ni disminueixen les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics ni tampoc suposen cap afecció sobre la mobilitat generada per la qual cosa no cal incorporar els corresponents annexes complementaris.

De la mateixa manera, tampoc suposa cap alteració que afecti les necessitats referents a la reserva d'habitatge social del municipi, per la qual cosa aquest document no incorpora cap annex sobre aquets aspecte.

El document incorpora annex un informe de sostenibilitat econòmica, amb la ponderació de 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, previst a l'article 59.3d del DL 1/2010 en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, però no pel que fa a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius atès que no és objecte d'aquesta modificació doncs només es preveu una ampliació de d'aquest sòl productiu.

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ.

8.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat de les dues finques objecte de la modificació corresponen a l'ajuntament d'Avinyonet de Puigventós. La seva descripció gràfica es mostra en les següents imatges extretes de la base de dades de la Dirección general del catastro.



Finques afectades per la modificació

8.2. CARACTERÍSTIQUES I USOS DEL SÒL

Àmbit del carrer Llers

La finca de l'àmbit del nucli d'Avinyonet, emplaçada al carrer de Llers, és una construcció de planta baixa i dos pisos, de característiques pròpies de les construccions arravalades de les poblacions rurals empordaneses formada per dos crugies paral·leles a la façana, construïda amb murs de mamposteria i acabat arrebossat, les façanes a carrer i al pati posterior. La construcció presenta un bon estat de conservació i disposa d'un pati per la seva banda posterior que s'adapta al pendent descendent del terreny.



Vista de l'edificació qualificada com a equipaments

Àmbit del mas Pau

L'àmbit objecte de modificació del sector mas Pau, correspon a una parcel·la lliure d'edificació que se situa en un creuament dels carrers Nord i Marinada, justa davant d'un equipament existent, el centre cultural Puigventós.



Vista de la parcel·la



Vista de la parcel·la amb el centre cultural Puigventós al fons

La finca és pràcticament planera i és el resultat de la parcel·lació del mas Pau, una parcel·la que va ser adjudicada a l'ajuntament com a cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent com a administració actuant.

9. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

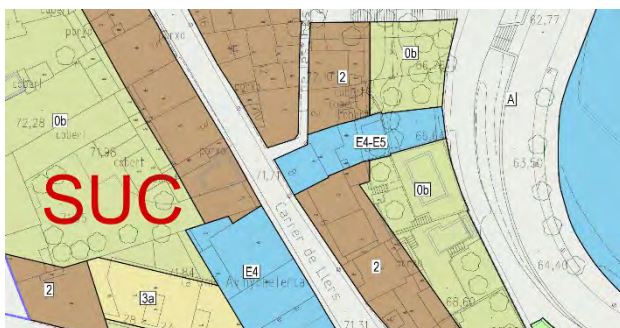
9.1. MODIFICACIÓ DE LES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

D'acord amb l'objecte de la modificació, les determinacions gràfiques del planejament resulten modificades en els dos àmbit d'actuació que es proposen.

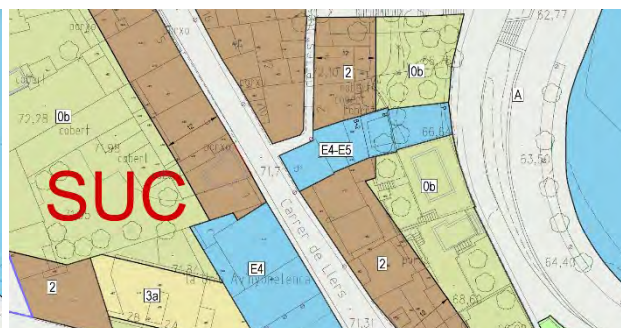
Àmbit del carrer Llers

En l'àmbit del nucli d'Avinyonet de Puigventós, la modificació de l'equipament emplaçat al carrer Llers, concreta la volumetria edificable amb la grafia dels fons edificable i el nombre de plantes corresponent a cada cos.

La volumetria definida, permet edificar un sostre de 502 m² concordant amb les edificacions existents que es volen rehabilitar més una petita ampliació per garantir la funcionalitat de l'equipament. Altrament, aquesta volumetria proposada salvaguarda l'espai posterior de la finca destinat a pati en concordança amb les volumetries consolidades de les finques veïnes.



Ordenació del sòl urbà vigent al carrer Llers



Ordenació del sòl urbà modificada al carrer Llers

Àmbit del mas Pau

En l'àmbit del mas Pau, la finca ara parcel·la edificable com a zona residencial aïllada, ciutat jardí mas Pau, clau 4d, es grafia com a sistema d'equipaments, amb destí administratiu, esportiu i recreatiu, i socio-cultural, claus E8, E5 i E4, respectivament, sense perjudici de la seva compatibilitat per a l'ús d'aparcament d'acord amb el previst a l'article 62 de la normativa urbanística vigent.



Ordenació del sòl urbà vigent al mas Pau



Ordenació del sòl urbà modificada al mas Pau

9.2. MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA

Els aspectes que resulten modificats de la normativa de les NSP vigents fan referència a l'article 61 i 62 que regula els paràmetres d'aplicació en les zones qualificades com a sistema d'equipaments.

El següents apartat mostres les adequacions del text normatiu.

Text original

~~*Text que se suprimeix o canvia*~~

Nou text

Art. 61.- Disposicions generals.

~~*Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.*~~

La delimitació que formulen les NSP dels àmbit qualificats com a equipaments comunitaris en sòl urbà no pressuposa expressament la necessitat de la seva titularitat pública. Per tant, mentre no es justifiqui expressament aquesta necessitat i s'iniciï la tramitació corresponent expedient d'expropiació per a la seva obtenció, serà compatible el manteniment de l'activitat privada.

Art. 62.- Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religiós: temples, centres religiosos.

E.4. Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, oficines...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

** L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissecc no serà menor de 30,00 m.*

E.2. Sanitari:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religiós:

Edificabilitat màxima: 1 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:

Edificabilitat màxima: 2 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.5. Administratiu:

Edificabilitat màxima: 2 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.6. Proveïment:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.7. Cementiri:

Edificabilitat màxima: 0,5 m² / m²

Ocupació màxima: 50 %

Alçada màxima: 4,00 m (PB)

E.8. Esportiu i recreatiu:

Edificabilitat màxima: 0,3 m² / m²

Ocupació màxima: 30 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

A l'equipament emplaçat al carrer de Llers, parcel·la 2980008DG9728S0001IR, que es disposa sobre una edificació existent i admet els usos administratius i socio-cultural, claus E4 i E5, s'estableix l'edificabilitat de 1,70m²/m². El nombre de plantes i l'ocupació admissible es detalla en la documentació gràfica.

L'equipament emplaçat a l'àmbit del mas Pau, parcel·la amb número de cadastre 2669611DG9726N0001II, s'estableix l'edificabilitat de 0,90 m²/m² a disposar en planta baixa i pis. L'ocupació admissible és el 45% i es detalla en la documentació gràfica.

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament com a complementari de l'ús de l'equipament.

6. En els sòl destinat a d'equipaments inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels

9.3. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ

Els paràmetres que resulten alterats amb la nova delimitació de l'ordenació del sòl urbà que es formula es detallen en el següent quadre per a cadascun dels dos àmbits objecte de modificació:

Àmbit del carrer Llers

	superfície	plantes	total sostre
Planta baixa (B)	52,30 m ²	1	52,30 m ²
Planta pis (B+2)	150,59 m ²	3	451,77 m ²
Pati (P)	91,60 m ²	0	0,00 m ²
Total	297,49 m²		504,07 m²
Edificabilitat			1,69 m²/m²

	Parcel·la	Planejament vigent		Planejament modificat		Diferència
		edificabilitat	Total sostre	edificabilitat	Total sostre	
Equipament carrer Llers	297,49 m ²	2,00 m ² /m ²	594,98 m ²	0,00 m ² /m ²	504,07 m ²	-90,91 m ²

Àmbit del mas Pau

	Parcel·la	Planejament vigent		Planejament modificat		Diferència
		edificabilitat	Total sostre	edificabilitat	Total sostre	
Equipament mas Pau	707,75 m ²			0,90 m ² /m ²	636,98 m ²	636,98 m ²
Zona residencial ciutat jardí 4d	707,75 m ²	0,45 m ² /m ²	318,49 m ²			-318,49 m ²

10. JUSTIFICACIONS

10.1. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL.

La modificació que es proposa afecta exclusivament àmbits de sòl urbà qualificats pel planejament territorial com a àrees de nucli històric i les seves extensions, o teixits especialitzats, residencial, en aquest cas, per la qual cosa no suposa cap nova afectació dels espais qualificats con a oberts ni sobre les àrees protegides per la seva funció com a corredors naturals, i per tant, no genera afeccions que calgui valorar.

10.2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La necessitat de promoure aquesta modificació amb els termes que es proposen resulta de la divergència i incompatibilitat d'algunes determinacions de les NSP respecte les característiques i preexistències detectades en els àmbits objecte de modificació, ja sigui per l'evolució precedent de les característiques d'aquest territori, per la imprecisió de les determinacions adoptades en el moment de l'aprovació del pla, o per les possibilitats de formalitzar una nova ordenació que justifiqui una major utilitat pública i interès general.

Totes aquestes discrepàncies dificulten la regulació del sòl i l'aplicació del dret urbanístic així com la materialització de les determinacions generals, circumstàncies que generen sobre-costos a la tresoreria municipal innecessari. Els següents apartats detallen, per cada àmbit objecte de modificació, els factors que justifiquen la necessitat de promoure la modificació i els avantatges que suposa la modificació.

Àmbit del carrer de Llers

L'ordenació actual d'aquest àmbit planteja els següents problemes:

- La normativa que regula el sistema d'equipaments preveu una edificabilitat de 2m²/m² en planta baixa i pis que permetria l'ocupació total de la finca. En aplicació d'aquest paràmetre resultaria volum que sobrepassaria la fondària edificable del conjunt de carrer generant una distorsió important en el paisatge urbà de la zona. Contràriament, en el cas de l'aplicació de la fondària de 12 metres previstos en finques veïnes, no seria possible l'assoliment de l'edificabilitat que fixa la normativa. La situació suposa una contradicció normativa que genera inseguretat jurídica davant la construcció d'aquest sistema.
- Les alineacions de la fondària edificable que preveu el planejament vigent, es disposen de manera esbiaixada respecte les edificacions existents i la configuració formal de la parcel·la cosa que dificulta l'aplicació de la lògica i dels criteris de la bona construcció i l'obtenció d'espais habitables amb configuracions formals adequades per albergar els usos que d'acollir
- L'alçada màxima que preveu el planejament per a aquest sistema es limita a planta baixa i pis. Això vol dir que part del volum edificat en la finca es troba en situació de volum disconforme i requeriria el seu enderroc per adaptar-se a la normativa vigent. En aquest cas, l'enderroc innecessari de part de l'edificació és una opció contrària al previst a la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* que valora el manteniment i la recuperació del patrimoni edificat en contra de l'enderroc de la mateixa manera que estableix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible fixat en l'apartat 2 de l'article 3 del TRLU.



Alçades edificacions existents en planta 2 i 3 i en planta pis

La nova ordenació que es proposa amb la modificació presenta els següents aspectes a valorar positivament:

- La proposta elimina les contradiccions o dubtes normatius existents entre la regulació de l'edificabilitat que preveu la normativa per als equipaments.
- La proposta de volumetria que es formula garanteix una correcta inserció de l'edifici de l'equipament en el l'entorn mantenint l'harmonia del paisatge urbà d'aquesta zona.
- El manteniment de l'edificació construïda actualment s'alinea amb els criteris de sostenibilitat prevista al TRLU i la LRRR.
- El manteniment de l'edificació existent amb una alçada de planta baixa i dos plantes no suposa cap alteració del paisatge urbà del carrer Llers i la seva harmonia des del

moment que aquesta edificació és una construcció existent que l'ha configurat i atesa la presència d'altres edificacions d'alçades similars, properes i en altres punts de la població tal com es mostra en la imatge següent que reflexa les alçades presents al nucli antic d'Avinyonet de Puigventós.

- La volumetria de l'edifici d'equipaments que es proposa permet dotar a la població de la superfície construïda suficient per atendre les necessitats que es formulen la rehabilitació que es proposa per donar el servei que la població necessita.

Àmbit mas Pau

En aquest àmbit la finca existent té una qualificació per edificar-hi dos habitatges. Malgrat, això la titularitat municipal de finca permet explorar opcions més beneficioses per l'interès públic que no pas edificar dos nous habitatges en una urbanització allunyada de l'estructura urbana consolidada del nucli tradicional.

D'altra banda, l'existència d'un equipament just a l'altra banda del carrer permet formalitzar sinèrgies entre els dos espais amb l'objecte de generar un centre d'interès públic de referència en questa urbanització del mas Pau.

La proposta de modificació proposa té els següents valors a considerar:

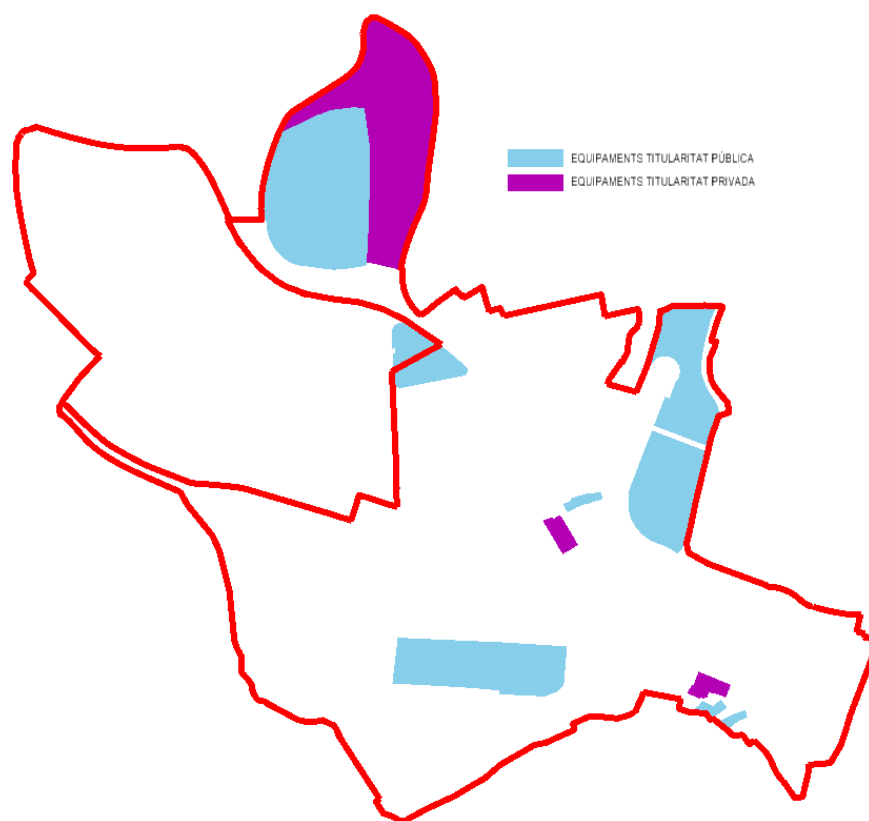
- Augmentar la superfície d'equipament públics a la urbanització del mas Pau
- Generar sinèrgies amb el centre cultura Puigventós existent a l'altra banda de carrer.

L'assoliment de tots aquest aspectes positius en detriment o substitució de les mancances i inconvenients que es relacionen per a cada àmbit objecte de modificació justifiquen la necessitat de tramitar la modificació de les NSP que promou l'ajuntament

Compatibilitat d'activitats privades en àmbits delimitats com a sistema d'equipaments comunitaris.

Les determinacions de les NSP delimiten diferents espais com a sistema d'equipaments comunitaris. En l'àmbit del nucli històric del municipi, aquests àmbit delimitat corresponen a finques que poden ser de propietat privada o de propietat municipal. El següent gràfic diferencia amb detall aquest domini, i la taula detalla les superfícies corresponents a cadascun d'ells.

Equipaments	Qualificació	Privat	Públic	Total
Camp de futbol	E4-E8	12.772 m ²	12.015 m ²	24.787 m ²
Societat Recreativa Avinyonetenca	E4	536 m ²		536 m ²
Església i Comanda	E3	548 m ²		548 m ²
SAU 1	E5		1.040 m ²	1.040 m ²
UA2	E		1.465 m ²	1.465 m ²
Plaça pintor	E		203 m ²	203 m ²
Plaça església	E5		275 m ²	275 m ²
Carrer de Llers	E5-E8		294 m ²	294 m ²
Sector Llevant	E1		5.251 m ²	5.251 m ²
Sector Llevant	E4		4.913 m ²	4.913 m ²
Carrer escoles	E1		2.584 m ²	2.584 m ²
Carrer de l'ajuntament	E		4.024 m ²	4.024 m ²
Total		13.856 m²	32.064 m²	45.920 m²



Àmbits del nucli històric d'Avinyonet de Puigventós delimitat com a equipaments

Els àmbits que són de titularitat pública corresponen a espais cedits en el desplegament del planejament o a finques històricament públiques o obtingudes mitjançant altres procediments previstos en l'ordenament jurídic.

Pot comprovar-se que els espais que són de titularitat privada corresponen a l'església, una associació recreativa històrica del municipi i, la resta, a diferents propietats privades que es disposen al voltant del camp de futbol i on actualment hi ha horts o arbredes.

En el cas de la urbanització del mas Pau, tots els equipaments existents són de propietat pública i s'han obtingut pel desenvolupament urbanístic del sector.

Els espais del sistema d'equipaments comunitaris que són actualment públiques permeten atendre abastament les necessitats comunitàries del municipi sense la necessitat de plantejar-se l'obtenció d'altres àmbits així qualificats.

D'altra banda, en aquests àmbits, actualment s'hi desenvolupen activitats privades plenament compatibles amb els usos que el planejament hi preveu, i amb les edificacions i usos del seu entorn: l'església i la comanda, la societat recreativa Avinyonetenca en sòls urbans consolidats i, les hortes i arbredes en sòl no urbanitzat.

De fet, tant l'activitat religiosa com la socio-cultural o l'esportiva i recreativa són activitats públiques que es poden desenvolupar perfectament en propietats privades.

Per tot això es justifica la innecessarietat de la titularitat pública d'aquestes finques qualificades com a sistema d'equipaments comunitaris.

10.3. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

La conveniència de promoure la modificació del sistema d'equipaments que es proposa en aquest document, es justifica per tal de permetre posar uns espais públics destinats a equipaments a disposició de la població amb les millors condicions possibles.

La regulació paramètrica que es va fer d'aquest espai amb la normativa de les NSP en el seu moment, es va formular dins un context social i econòmic que avui ha evolucionat notablement i ja no és adequat forçar la construcció de nous edificis una vegada enderrocats els vells sinó que pertoca la posada en valor del patrimoni edificat i la seva recuperació, una actuació que permet estalviar energia i reduir la producció de residus i l'emissió de CO₂. Uns criteris que venen regulats per totes les legislacions modernes.

Així, amb la modificació proposada al carrer Llers, s'obtindrà un equipament amb les millors condicions per ser usat per la població del municipi.

D'altra banda, per atendre la voluntat municipal de fomentar la formació d'una àrea central de referència a la urbanització del mas Pau resulta convenient ampliar la superfície de reserva d'equipaments en aquest àmbit.

El mas Pau és una urbanització que es va consolidar de manera aïllada, sense continuïtat amb cap estructura urbana tradicional. Malgrat tot, la urbanització ha aconseguit un grau de consolidació molt elevat amb capacita la formació d'una població de pràcticament 800 habitants. Aquesta població necessita serveis i un àmbit de referència com el que es pretén aconseguir al voltant del centre cultural i la nova reserva que ara es planteja.

Amb aquest nou àmbit que ara es delimita, serà possible aprofitar les sinèrgies que es produiran amb el centre cultural Puigventós cosa que ha de facilitar la potenciació d'aquest focus d'interès públic a la urbanització

Tots aquets aspectes justifiquen la conveniència de la promoció d'aquesta modificació del planejament en els dos àmbits delimitats i d'acord amb la proposta que es formula.

Pel que fa a la declaració de la innecessarietat de l'obtenció dels espais delimitats com a equipaments comunitaris que actualment són de titularitat privada, és una opció que resulta convenient per poder mantenir les activitats presents, plenament compatibles amb els usos que hi estableix el planejament vigent sense la necessitat de la intervenció de la administració i permetre, així, que les activitats privades segueixin amb el desenvolupament ordinari de la seva activitat, o l'aprofitament de rústic present en el cas del horts i arbredes.

Cal afegir-hi a la conveniència de promoure aquesta modificació que permet el desenvolupament de les activitats actuals i estableix la innecessarietat de l'expropiació de les finques, el cost que suposaria per al municipi la seva obtenció, unes despeses d'expropiació ara injustificades d'acord amb les necessitats municipals i que comprometrien, de manera innecessària, els pressupostos municipals.

10.4. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT

La justificació de l'oportunitat de promoure aquesta modificació valora la idoneïtat de la seva tramitació en aquets moments.

En aquest sentit cal dir que l'ajuntament té programada l'execució d'un projecte de rehabilitació de l'edifici qualificat d'equipaments al carrer Llers per tal d'oferir a la població un lloc on realitzar

activitats associatives i de promoció cultural i econòmica en ajuda de la població jove, formar un espai que faciliti la seva incorporació al món laboral en les condicions adequades.

Per tal de portar a terme aquesta rehabilitació de l'edifici és cal disposar dels paràmetres i condicions que permetin la recuperació de l'edifici existent tot oferint una solució funcional i econòmicament viable, cosa que les determinacions normatives actuals comprometen.

Així, dins l'agenda per a l'execució d'aquesta actuació és necessari agilitzar l'aprovació del projecte de modificació que es promou

D'altra banda, al sector del mas Pau, el bon funcionament del centre cultural Puigventós que concentra nombroses activitats al barri apunta la necessitat d'ampliar l'espai públic disponible en aquesta zona per potenciar la seva funcionalitat i capacitat d'acollida d'activitats complementàries i consolidar un espai de referència social a la urbanització. Per això, és oportuna la incorporació de la qualificació d'aquest espai com a equipament dins el document de modificació que es promou per economia procedimental atesa la confluència d'objectius d'interès públic en les dos modificacions que es proposen en aquest expedient.

Pel que fa a la declaració de la innecessarietat de l'obtenció dels espais delimitats com a equipaments comunitaris que actualment són de titularitat privada, es justifica l'oportunitat d'aquesta opció atès que s'ha demostrat al llarg del temps de vigència del planejament la innecessarietat municipal de disposar de la titularitat d'aquests àmbits i, per tant, és el moment de regularitzar la seva situació permetent el desplegament dels usos públics sota la promoció privada o l'explotació dels recursos naturals en el cas de les finques que es disposen en sòl rural.

10.5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONCURRÈNCIA DE L'INTERÈS PÚBLIC I EL PRIVAT

En aquest cas, atès que la modificació afecta a espais destinats a equipaments públics que actualment ja són de propietat municipal no hi ha interessos privats que hagessin de tenir-se en compte en aquest apartat.

La justificació de l'interès públic de la modificació plantejada es concreta per la millora de les condicions i dimensions del sistema general d'equipaments públics del municipi que es pot concretar en els següents aspectes:

A l'àmbit del carrer Llers:

- La nova regulació normativa permetrà la posada a disposició de la ciutadania d'un espai de suport amb una volumetria i característiques plenament integrada al seu entorn que mantindrà el paisatge urbà consolidat de la zona.
- Les noves determinacions permeten la recuperació i rehabilitació de l'edificació existent evitant enderrocs injustificats amb el consegüent malbaratament de recursos i millorant el balanç energètic en la intervenció i disminuint l'emissió de CO₂

A l'àmbit del mas Pau:

- Formar un espai públic cèntric de referència a la urbanització del mas Pau en el seu camí cap a la conversió d'un barri estructurat i socialment cohesionat gràcies a l'increment de la superfície d'aquests espais públics de relació i de dotació de serveis d'interès públic.

En la innecessarietat de l'obtenció de les finques privades qualificades com a equipaments

- Permetre mantenir el desplegament de les activitats públiques gestionades per entitats privades sense la interferència de la administració.
- Evitar el malbaratament dels recursos econòmics del municipi amb l'obtenció de finques destinades a equipaments que actualment no són necessàries per atendre els requisits de la població del municipi.
- Compatibilitzar l'aprofitament rústic de les finques ara de caràcter rural amb la reserva per a futurs àmbits d'equipaments comunitaris si es justificuessin.

Així, a la vista de les justificacions esmentades es fa palès la concurrència d'interès públic i privat en la promoció de la modificació.

11. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

La delimitació de les àrees subjectes a modificació per aquest document suposa també la definició d'àmbits objecte de suspensió de llicències als efectes del que estableix l'article 73 del TRLU. A tal efecte s'acompanya un plànol on es concreta el l'àmbit afectat.

II. ANNEX A LA MEMÒRIA

1. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que el planejament general i, per tant, les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una agenda i programa d'actuació urbanística que estableixin els terminis de desplegament de les previsions que s'hi contenen. En aquest punt, cal dir que la regulació urbanística del municipi es formula mitjançant unes Normes subsidiàries de planejament que no formulen cap agenda o programa d'actuació que es podés veure alterat o que s'hagués d'actualitzar

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59 del TRLU i els articles 65, 67 i 76 del RLU, estableixen que el planejament general i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una avaluació econòmica que valori econòmicament les propostes del planejament, i un informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la *suficiència i adequació del sòl* destinat a usos productius, i la ponderació de l'*impacta 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.

Els següents apartats contenen les avaluacions, informes i ponderacions requerits per aquesta norma.

2.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Tal com s'ha detallat en el contingut del document, la modificació planteja l'ajust dels paràmetres reguladors d'uns espais destinats a equipaments i la qualificació d'un nou àmbit, tots ells de propietat municipal.

La nova regulació no suposa despeses en l'execució d'obres o infraestructures o intervencions on haguessin de valorar-se viabilitats econòmiques que podessin comprometre el bon fi de la promoció per justificar la seva oportunitat.

2.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els objectius d'aquest informe són, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per una altra banda, determinar l'impacta de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Les determinacions de la modificació no plantegen cap variació dels usos productius previstos pel pla vigent per qual cosa, la modificació no suposa cap afecció respecte el teixit productiu del municipi que s'hagi de considerar.

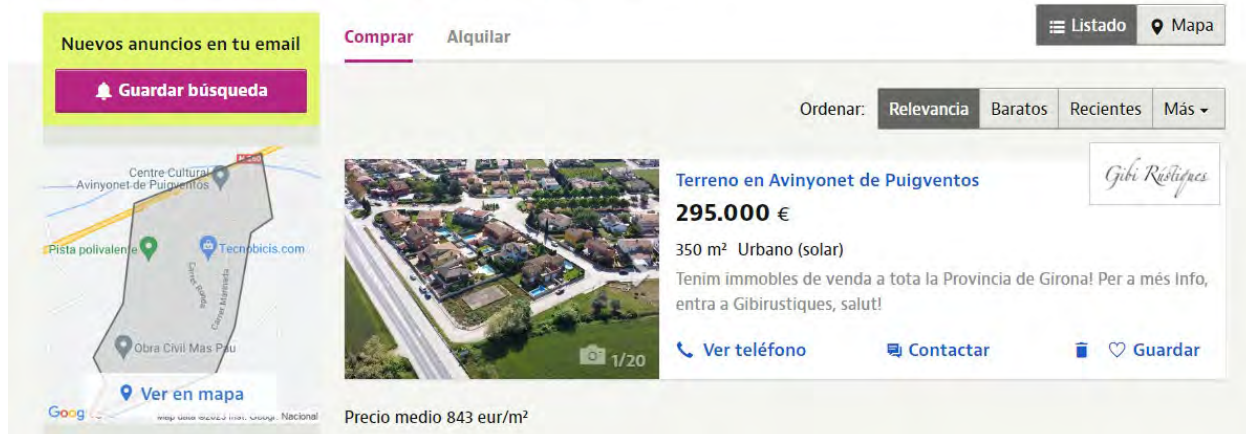
Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Les determinacions de la modificació no suposen actuacions que generin despeses de manteniment o conservació de l'espai públic, ja que únicament plantegen la regulació de paràmetres i qualificacions de espais destinats a equipaments públics.

La modificació de la qualificació del solar de la urbanització mas Pau suposa destinar una finca que té amb un valor econòmic en el mercat immobiliari per a la construcció d'habitatges per a usos socials gràcies a la seva qualificació com a sistema d'equipaments. En aquest cas, el valor econòmic de la finca, estimat en 265.500 euros obtingut de la comparació d'ofertes similars en

aquesta àrea, corregides per un marge de negociació del 10%, es veurà substituït pel valor intangible que li atorga el seu nou destí d'interès públic.

1 Terreno, El Mas Pau, Avinyonet de Puigventos



Nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda

Comprar Alquiler

Listado Mapa

Ordenar: Relevancia Baratos Recientes Más ▾

Terreno en Avinyonet de Puigventos

295.000 €

350 m² Urbano (solar)

Tenim immobles de venda a tota la Provincia de Girona! Per a més Info, entra a Gibirustiques, salut!

Ver teléfono Contactar Guardar

Precio medio 843 eur/m²

Oferta Idealista mas Pau d'Avinyonet de Puigventós

En el cas de la modificació de la normativa que afecta la finca que es troba en el nucli d'Avinyonet, al carrer Llers, aquesta permet un millor i més justificat l'aprofitament d'un sostre edificat, cosa que suposarà un balanç econòmic favorable en la seva rehabilitació i recuperació per als interessos municipals.

3. MEMÒRIA SOCIAL I PERSPECTIVA DE GÈNERE.

L'article 59 del TRLU i el 69 del RLU, estableixen que els documents de planejament i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir una memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

L'objecte de la modificació, en cap dels dos àmbits, no suposa afectacions sobre les reserves o desenvolupament del teixit social ni les reserves d'habitatges del municipi.

Aquest aspecte justifica, d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que es detalla en l'apartat 7 de la memòria, Contingut del document, que no incorpori més determinacions específiques sobre memòria social.

Tampoc estableix determinacions que justifiqui la seva valoració en funció de la perspectiva de gènere més enllà que l'augment d'espais destinats a equipaments es veurà augmentar, cosa que beneficiarà al teixit social del municipi i en especial l'aplicació del criteri de gènere

4. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

L'article 71 i 118 del RLU i, estableixen que els documents de planejament general i, per tant, les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per les determinacions del document d'acord amb el que preveu el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons aquests Decret 344/2006, en el seu article 3.1.b que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incorporar els projectes de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. En el

present cas, es tracta d'una modificació de planejament general que no modifica la classificació del sòl i, per tant, no ha de ser objecte d'aquesta avaluació.

Altrament, tampoc suposa, aquesta modificació, cap implantació singular en els termes previstos a l'article 3.3.a i 3.4 del mateix decret per la qual cosa, aquesta modificació no necessita d'estudis específics en relació a la mobilitat municipal. Així, d'acord amb el previst a l'article 118 del RLU i el que es justifica en l'apartat 9 de la memòria, Contingut del document, aquest projecte no ha d'incorporar determinacions al respecte.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.

L'article 59.1f del TRLU i el 70 del RLU, estableixen que els documents de planejament general i, per tant, les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLU, han de contenir la documentació mediambiental adequada i, com a mínim, un informe mediambiental sobre la incidència del document en els aspectes mediambientals.

En els nostre cas, la modificació afecta exclusivament aspectes que fan referència al sòl urbà del municipi per la qual cosa, no és justificable la necessitat d'incorporar cap informe o estudi ambiental.

III. NORMATIVA

El següent apartat detalla el contingut modificat de l'article 62 la normativa urbanística de les Normes subsidiàries.

Art. 61.- Disposicions generals.

Per la seva finalitat, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

La delimitació que formulen les NSP dels àmbit qualificats com a equipaments comunitaris en sòl urbà no pressuposa expressament la necessitat de la seva titularitat pública. Per tant, mentre no es justifiqui expressament aquesta necessitat i s'iniciï la tramitació corresponent expedient d'expropiació per a la seva obtenció, serà compatible el manteniment de l'activitat privada.

Art. 62.- Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades per les Normes Subsidiàries amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.

E.3. Religios: temples, centres religiosos.

E.4. Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, oficines...

E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri.

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

Les condicions de l'edificació per a cada equipament s'ajustaran als següents paràmetres:

E.1. Docent:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

** L'equipament situat al "Camp de la Font", la cota de plataforma ocupada pels futurs edificis no podrà ser inferior a la cota de 62,30 i la separació d'aquest del cap del talús del marge dret de la llera del Rissec no serà menor de 30,00 m.*

E.2. Sanitari:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.3. Religiós:

Edificabilitat màxima: 1 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 9,50 m (PB + 1PP)

E.4. Socio - cultural:

Edificabilitat màxima: 2 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.5. Administratiu:

Edificabilitat màxima: 2 m² / m²

Ocupació màxima: 100 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.6. Proveïment:

Edificabilitat màxima: 0,6 m² / m²

Ocupació màxima: 60 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

E.7. Cementiri:

Edificabilitat màxima: 0,5 m² / m²

Ocupació màxima: 50 %

Alçada màxima: 4,00 m (PB)

E.8. Esportiu i recreatiu:

Edificabilitat màxima: 0,3 m² / m²

Ocupació màxima: 30 %

Alçada màxima: 7,20 m (PB + 1PP)

A l'equipament emplaçat al carrer de Llers, parcel·la 2980008DG9728S0001IR, que es disposa sobre una edificació existent i admet els usos administratius i socio-cultural, claus E4 i E5, s'estableix l'edificabilitat de 1,70m²/m². El nombre de plantes i l'ocupació admissible es detalla en la documentació gràfica.

L'equipament emplaçat a l'àmbit del mas Pau, parcel·la amb número de cadastre 2669611DG9726N0001II, s'estableix l'edificabilitat de 0,90 m²/m² a disposar en planta baixa i pis. L'ocupació admissible és el 45% i es detalla en la documentació gràfica.

4. Les edificacions situades al front de la carretera N-260, es situaran a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada més pròxima.

5. En els àmbits amb clau E (sistema d'equipaments) s'admet, també, l'ús d'aparcament com a complementari de l'ús de l'equipament.

6. En els sòl destinat a d'equipaments inclòs en les zones de flux preferent i zones inundables seran d'aplicació les limitacions d'usos i edificacions que resulten dels articles 9 bis i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic modificat pel DR 638/2016.

Girona, agost de 2023

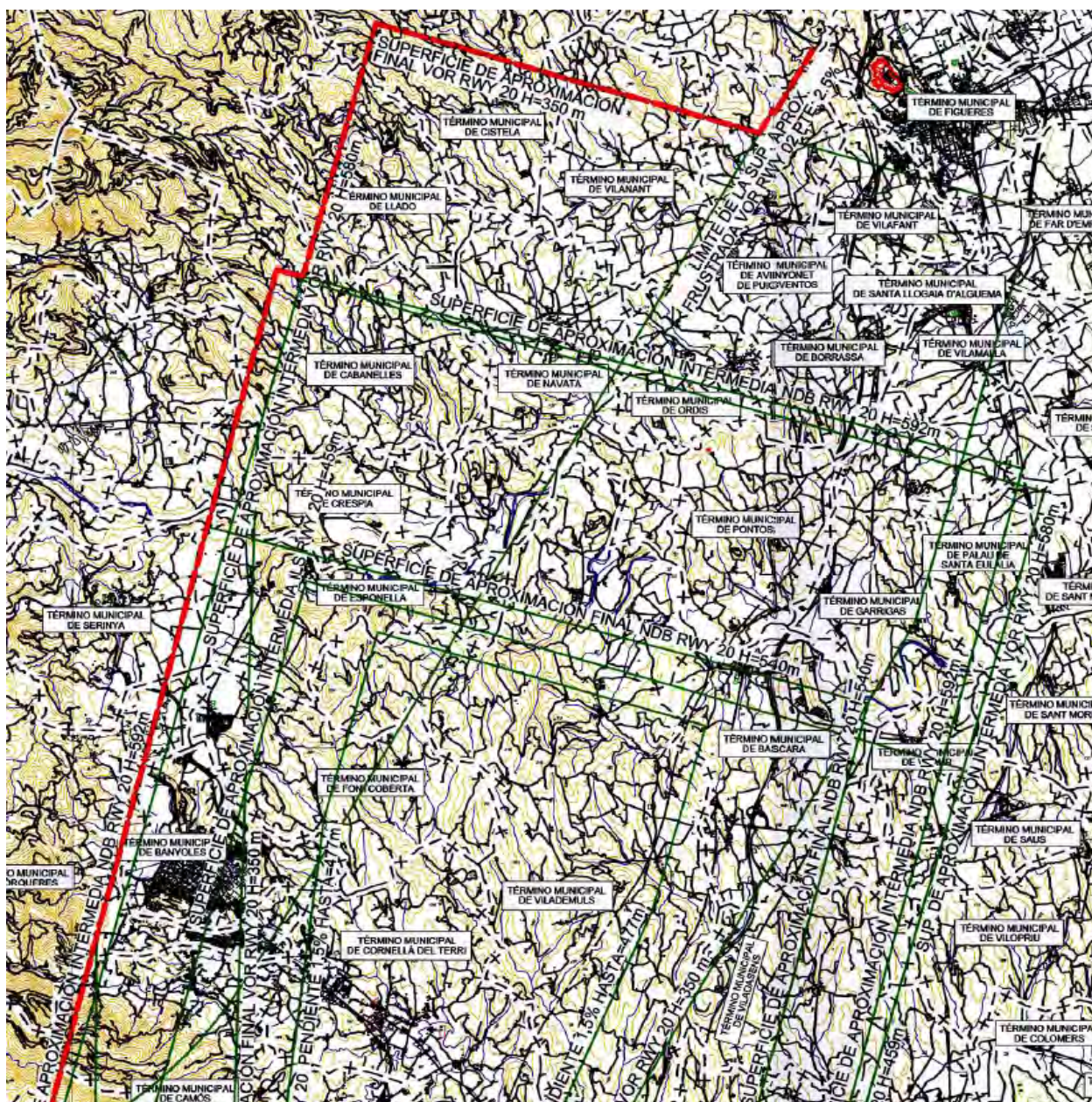
Víctor Alegrí Sabater, a r q u i t e c t e

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

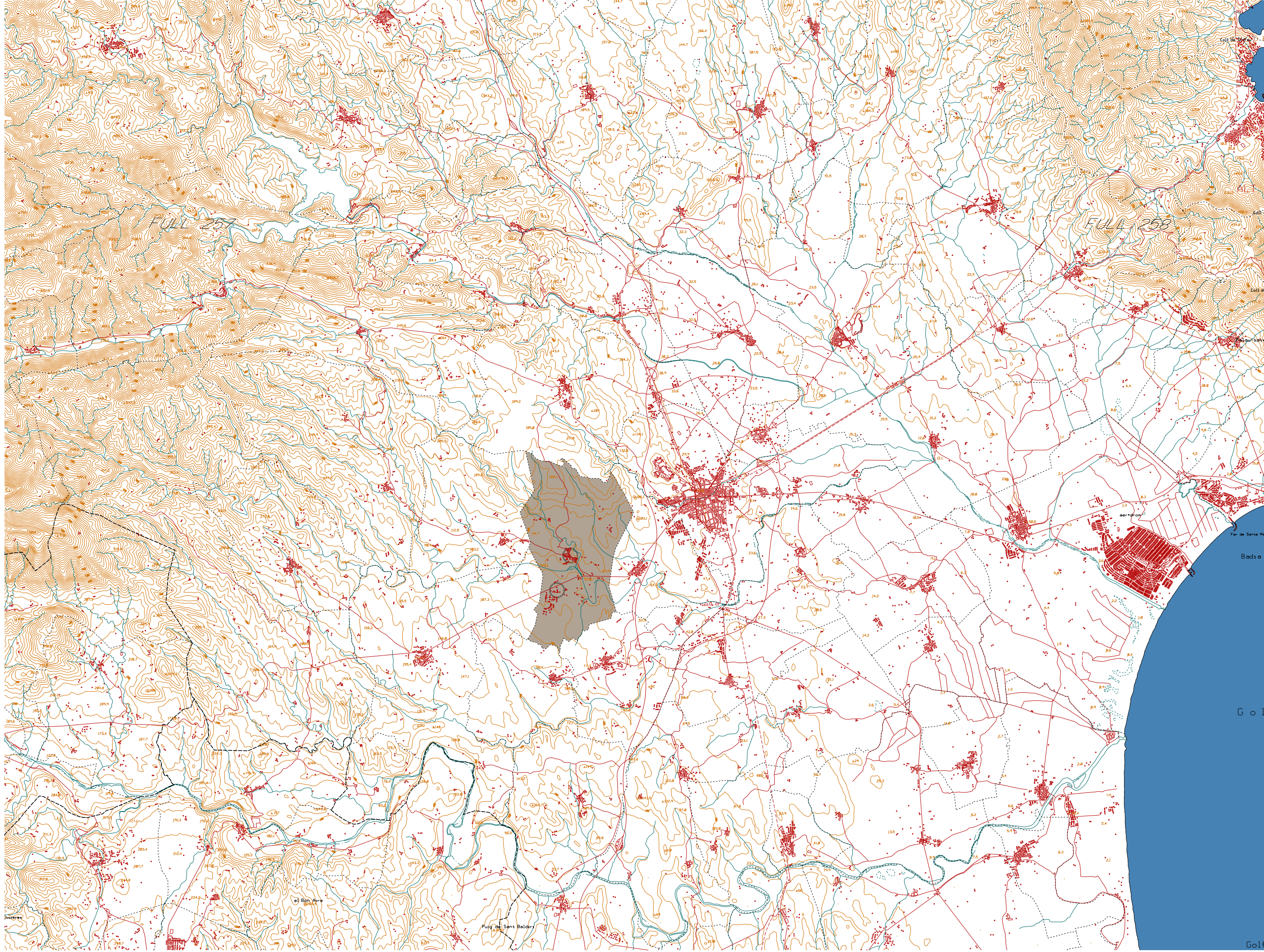
- 1.1_Situació territorial escala
- 1.2_Emplaçament àmbit objecte de modificació
- 2.a_Topogràficia i àmbit d'actuació del carrer Llers
- 2.b_Topogràficia i àmbit d'actuació del mas Pau
- 3.a_Ortofotomapa àmbit d'actuació del carrer Llers
- 3.b_Ortofotomapa àmbit d'actuació del mas Pau
- 4.a_Estructura de la propietat del carrer Llers
- 4.b_Estructura de la propietat del mas Pau
- 5a_Ordenació detallada del sòl urbà vigent del carrer Llers
- 5b_Ordenació detallada del sòl urbà vigent del mas Pau
- 6a_Ordenació detallada del sòl urbà modificada del carrer Llers
- 6b_Ordenació detallada del sòl urbà modificada del mas Pau
- 7a_Àmbit de suspensió de llicències del carrer Llers
- 7b_Àmbit de suspensió de llicències del mas Pau

- 8_Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona

8_DELIMITACIÓ SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE GIRONA



Proposta de servituds operacionals. Desenvolupament previsible P5.3 F2



MODIFICACIÓ DEL POUM PER A LA REGULACIÓ I DELIMITACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

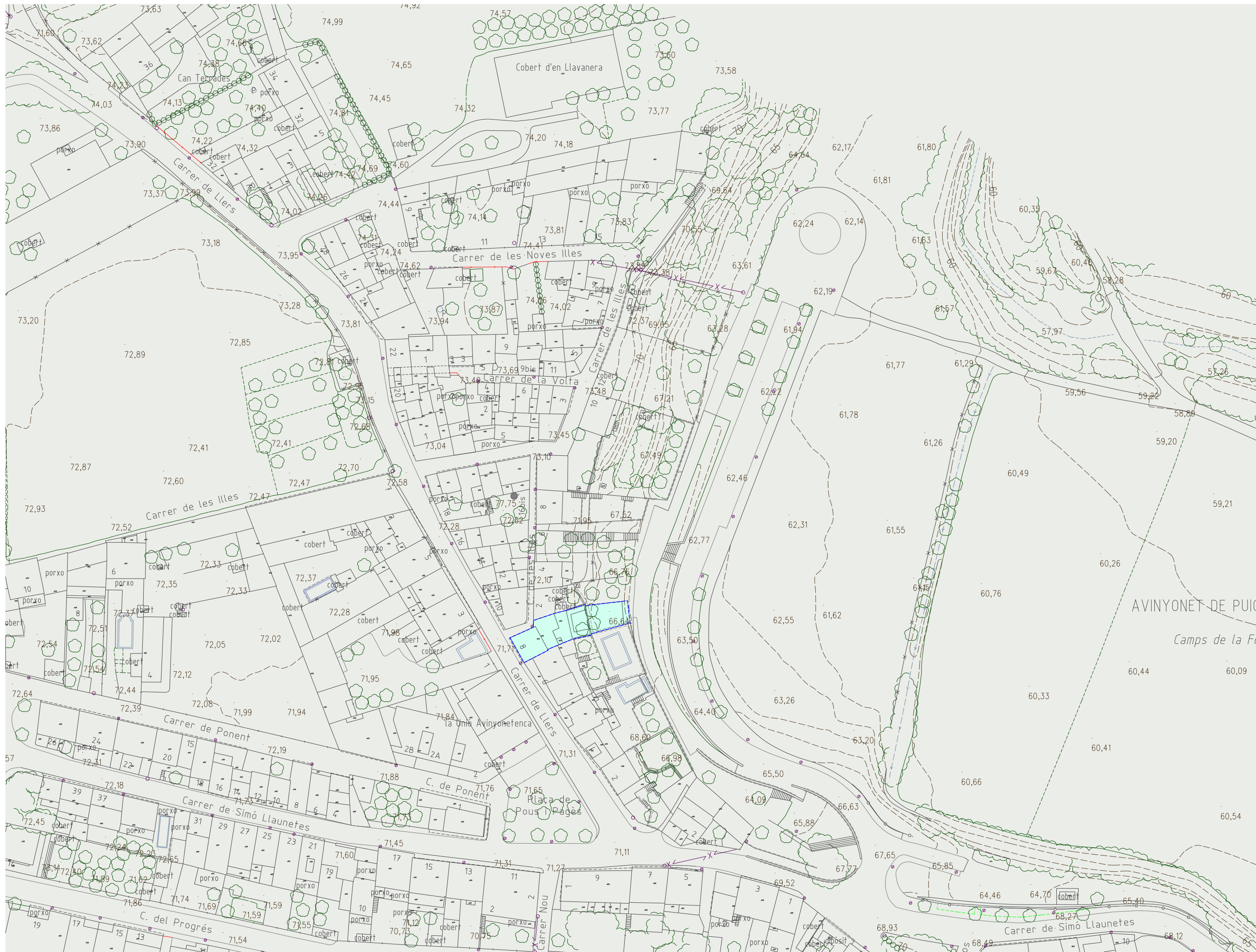
AVINYONET DE PUIVENTÓS

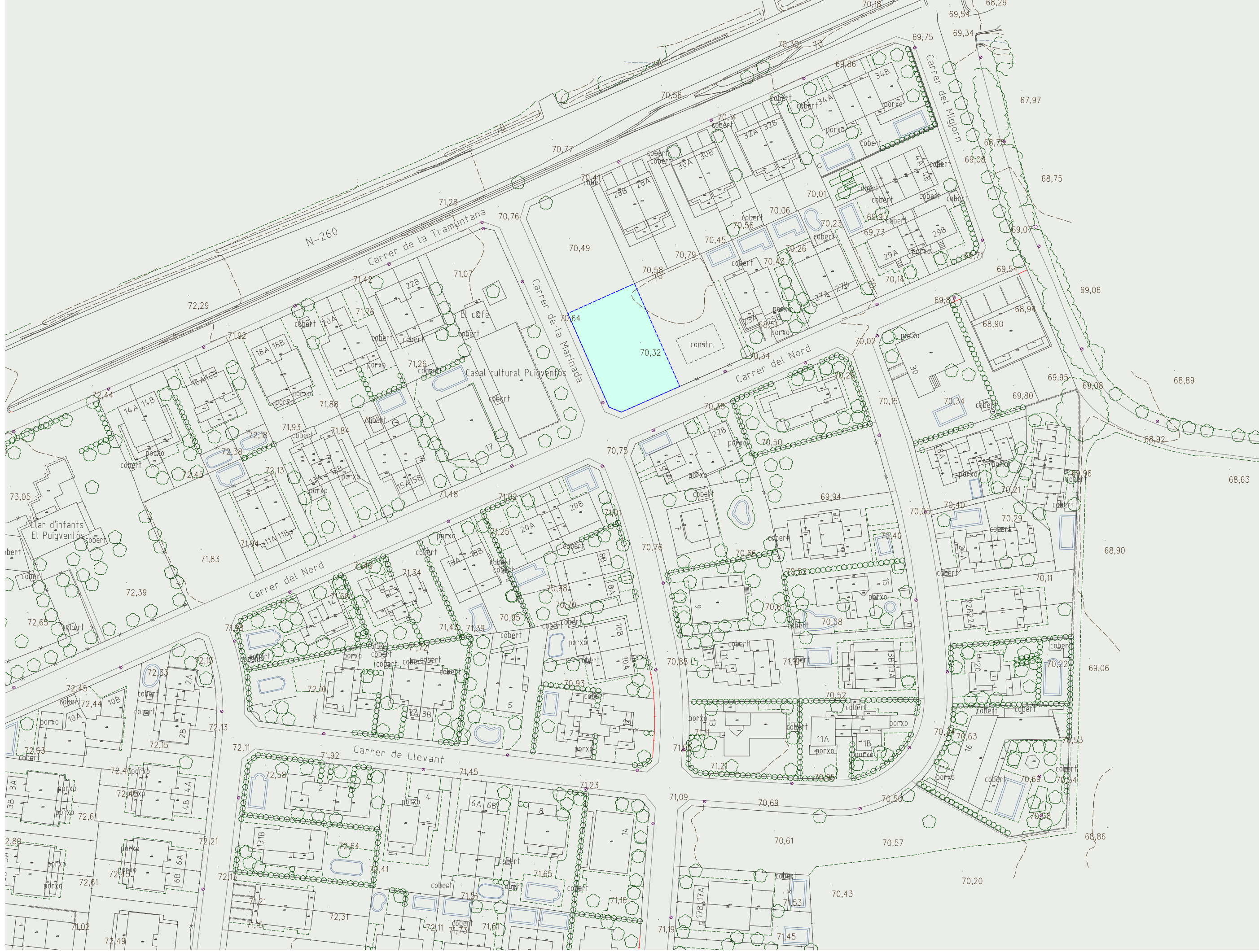
1.1 SITUACIÓ TERRITORIAL

23.19 AGOST 2023

ESCALA 1/50000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte







MODIFICACIÓ DEL POU M PER A LA REGULACIÓ I DELIMITACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

AVINYONET DE PUIVENTÓS

3.a ORTOFOTOGRAFIA CARRER LLERS

23.19 AGOST 2023

ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte



MODIFICACIÓ DEL POUM PER A LA REGULACIÓ I DELIMITACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

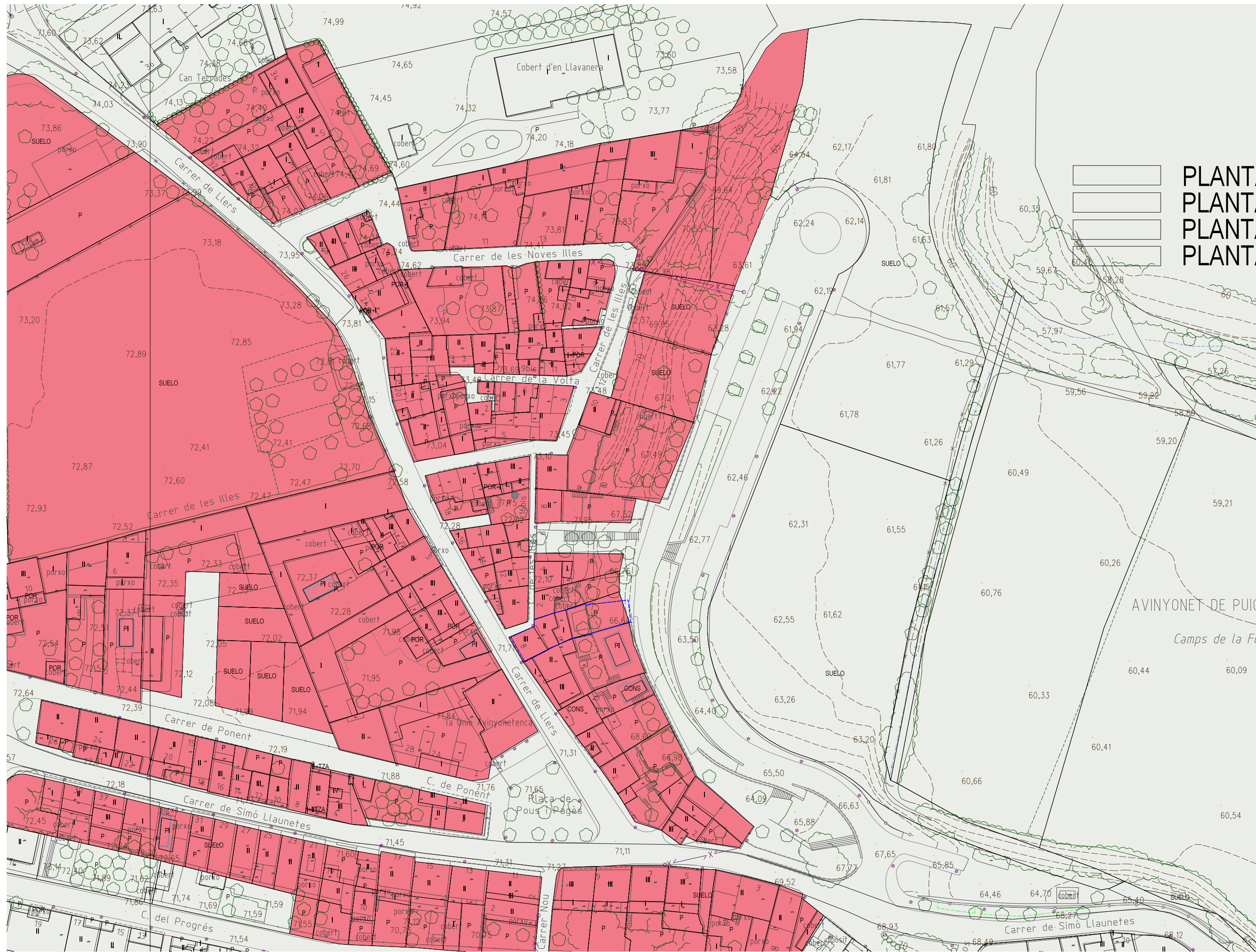
AVINYONET DE PUIVENTÓS

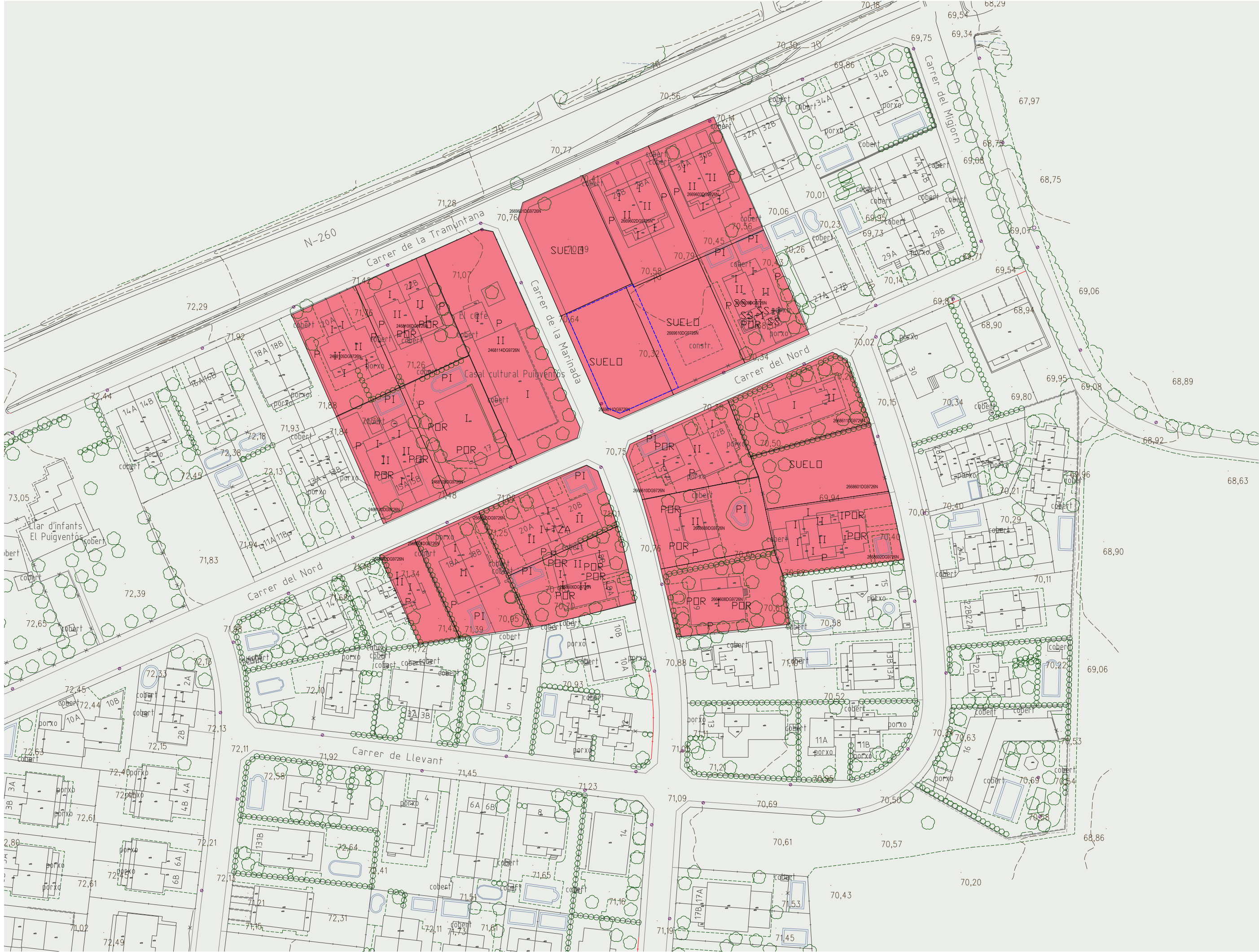
3.b ORTOFOTOGRAFIA ÀMBIT MAS PAU

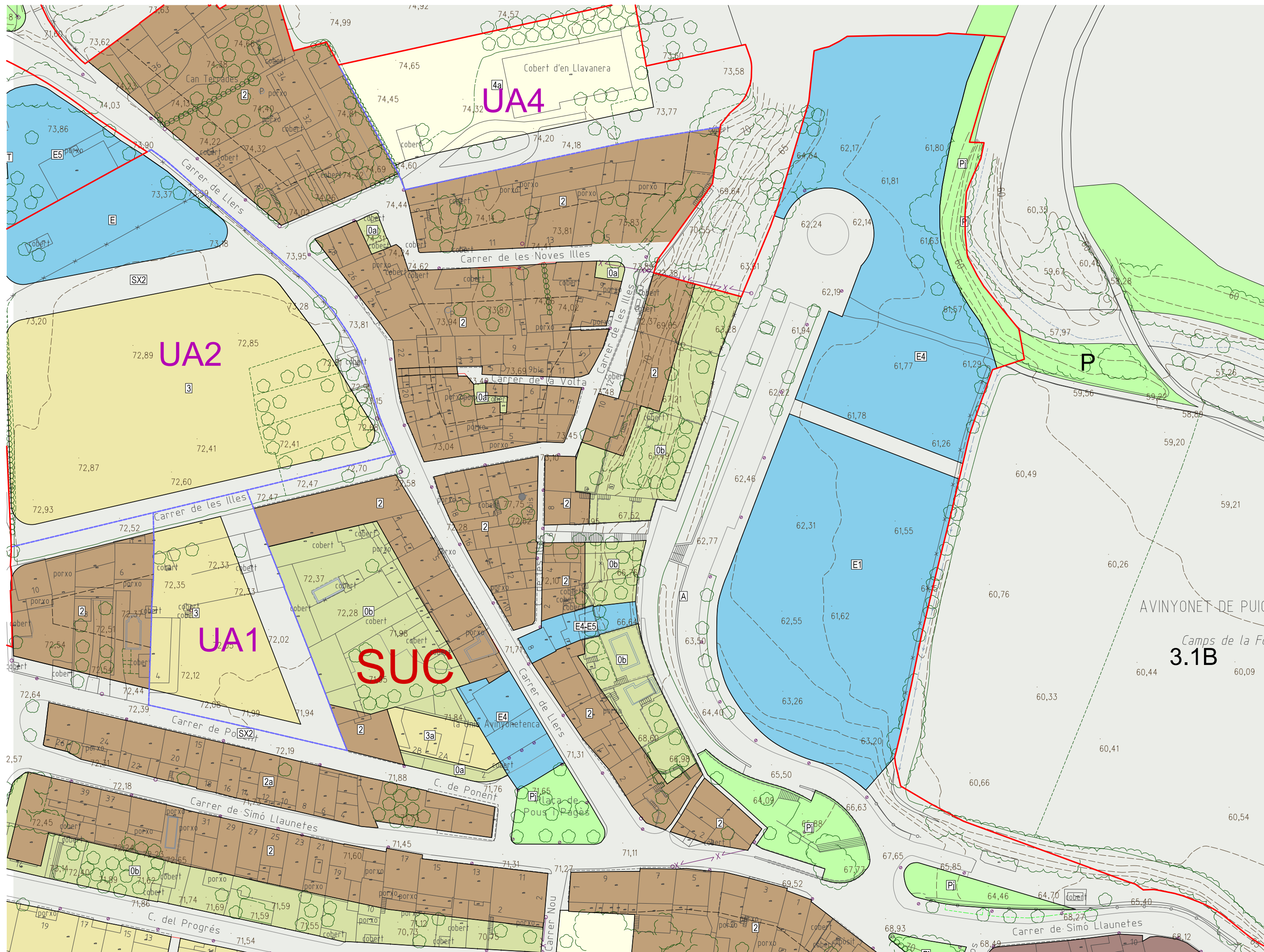
23.19 AGOST 2023

ESCALA 1/1000

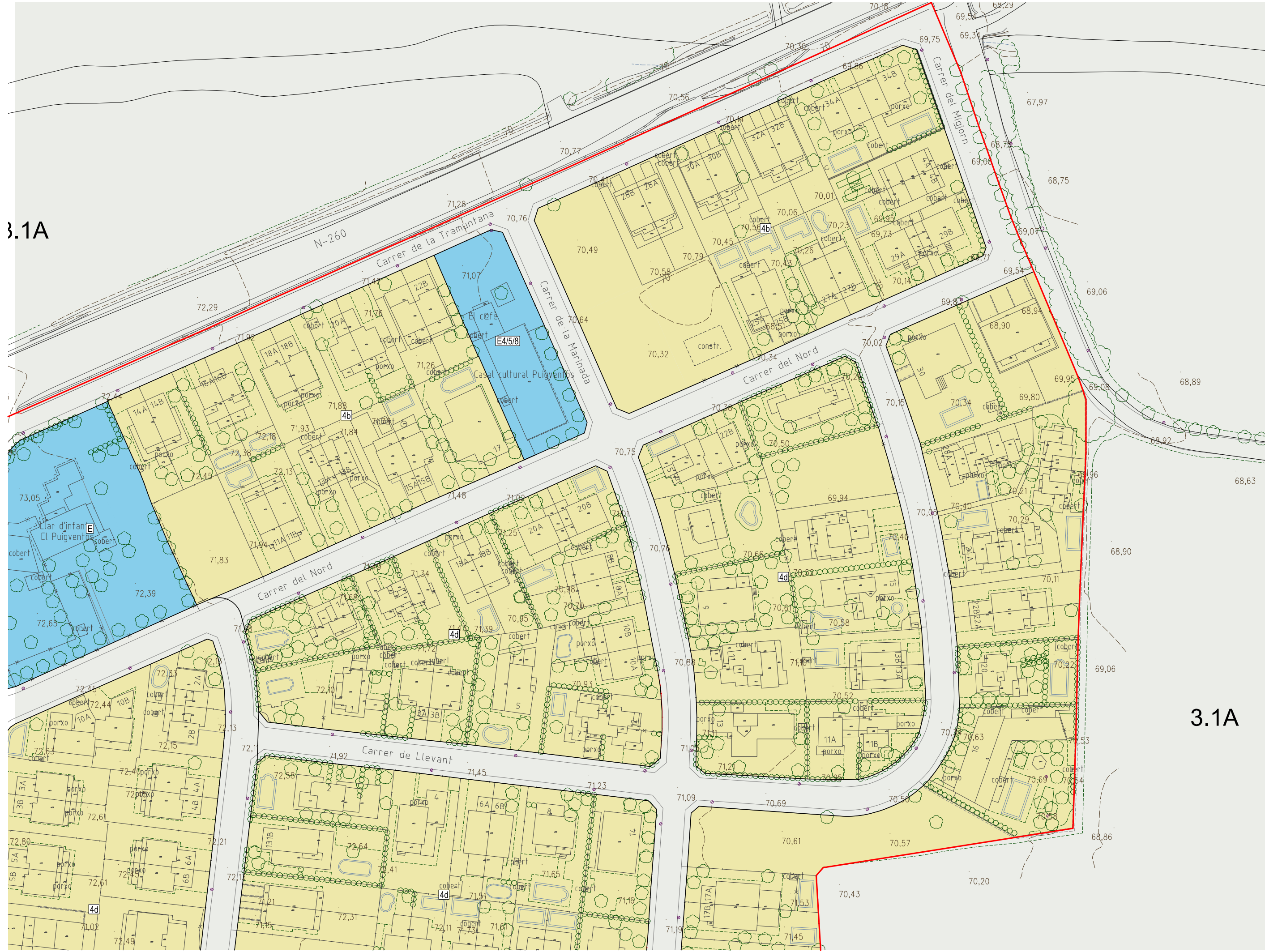
VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte







3.1A



3.1A

MODIFICACIÓ DEL POUM PER A LA REGULACIÓ I DELIMITACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

AVINYONET DE PUIGVENTÓS

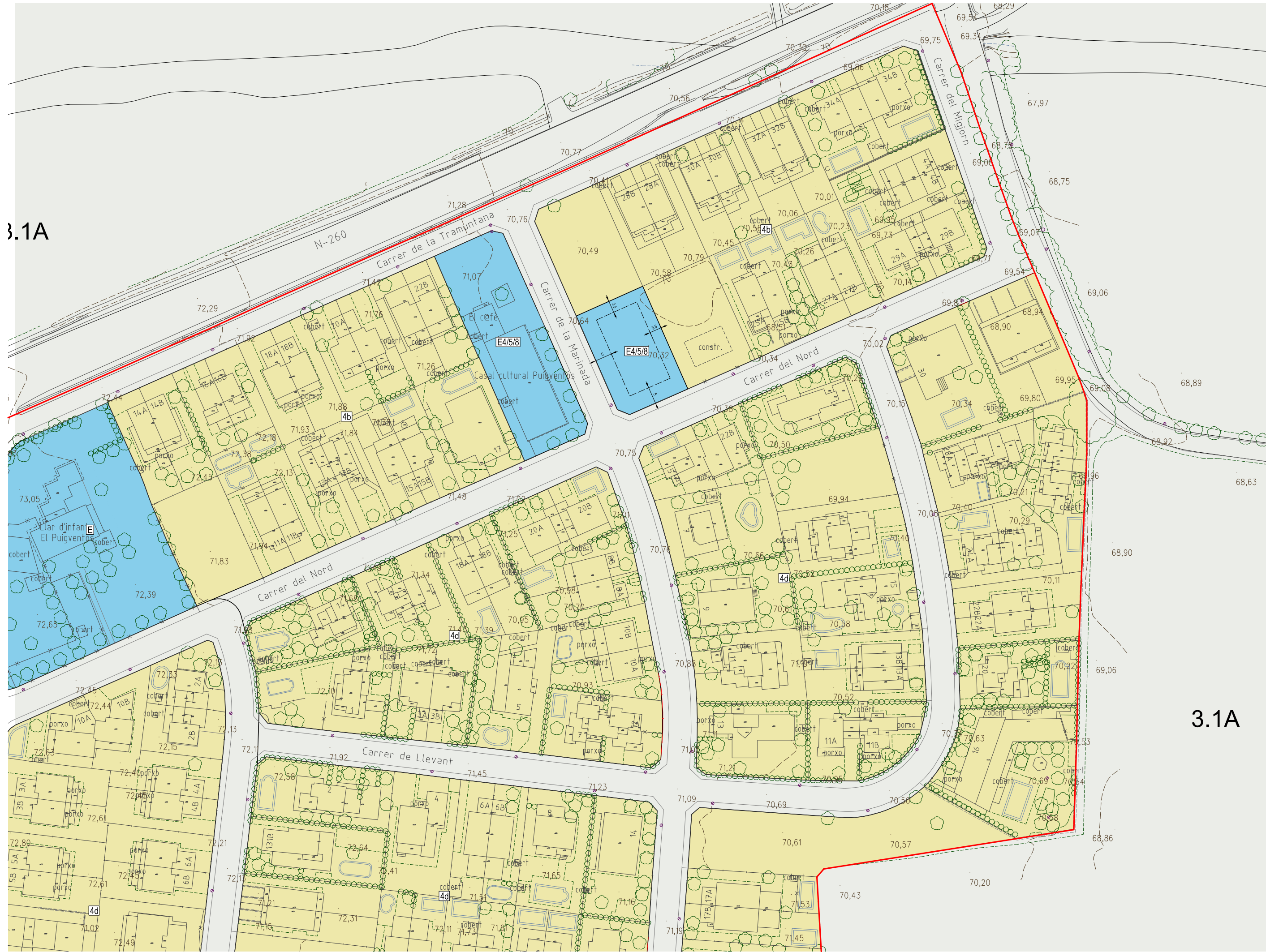
5.b PLANEJAMENT GENERAL VIGENT ÀMBIT MAS PAU

ESCALA 1/1000

23.09 AGOST 2023

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

3.1A



3.1A

MODIFICACIÓ DEL POUM PER A LA REGULACIÓ I DELIMITACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

AVINYONET DE PUIGVENTÓS

6.b PLANEJAMENT GENERAL MODIFICAT ÀMBIT MAS PAU

ESCALA 1/1000

VÍCTOR ALEGRI SABATER, arquitecte

23.09.2023

