

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
Nº 17
NOUS HABITATGES HPO
SECTOR MESTRAL
I MODIFICACIÓ OBLIGACIÓ APARCAMENT DE VEHICLES
VINCULATS ALS HABITATGES PLURIFAMILIARS PROTEGITS

T.M. de CASTELLÓ D'EMPÚRIES
(ALT EMPORDÀ)



Ajuntament de
la Comtal Vila de
Castelló d'Empúries

**JOAN
ANTONI
RODEJA
ROCA /
num:13732-4**

Firmado digitalmente por JOAN ANTONI
RODEJA ROCA / num:13732-4
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=RODEJA ROCA,
givenName=JOAN ANTONI,
serialNumber=40429325V, cn=JOAN
ANTONI RODEJA ROCA / num:13732-4,
email=jrodej@coac.net
Fecha: 2023.05.15 16:46:05 +02'00'

PROMOTOR: Ajuntament de Castelló d'Empúries

REDACCIÓ: Àrea d'urbanisme i obres públiques. Serveis Tècnics

DATA: maig de 2023

Els documents que integren la modificació de POUM de Castelló d'Empúries per la modificació d'una finca del sector Mestral per tal poder construir un nous habitatges de HPO, tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

ÍNDIX

I. MEMÒRIA	4
1.1. Introducció.....	4
1.2. Objecte de la present modificació	4
1.3. Àmbit de la modificació puntual de POUM	6
Planejament vigent.....	7
1.4. Tramitació expedient	9
1.5. Usos del territori.....	9
1.6. Avaluació ambiental.....	10
1.7. Normativa d'aplicació	10
1.8. Política social d'habitatge. Memòria social	15
1.9. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió sistemes.....	15
1.10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	16
1.11. Estudi de sostenibilitat econòmica	16
1.12. Cessió d'aprofitament mig	16
1.13. Resum dades principals de la modificació	16
1.14. Justificació adequació als criteris del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.....	17
1.15. Possibles ordenacions nous volums.	17
1.16. Avaluació econòmica. viabilitat	17
1.17. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010	17
II. NORMES URBANÍSTIQUES	18
Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.....	18
Article 2. Vigència.	18
Article 3. Modificació clau 4a7.	18
Article 4. Modificació art 239 del POUM	21
Article 5. Normativa sectorial.....	22
III. PLÀNOLS	23
INFORMATIUS	24
1.- Situació	24
2- PTPCG.....	24
3-Topogràfic.....	24
4-Estructura de la propietat.....	24
5-Planejament vigent.	24
ORDENACIÓ	25
6- Planejament proposat.....	25
IV. VALORACIÓ FINQUES.....	26
V. PROJECTE PARCEL·LACIÓ	40
VI. DADES REGISTRALS	45
VII. DADES PLA PARCIAL SECTOR MESTRAL FASE II	47
VIII. ACORD URBANISME APROVACIÓ PLA PARCIAL.....	50
IX. L·LICENCIA OBRES HABITATGES L·LIURES	54

I. MEMÒRIA

1.1. Introducció

El POUM vigent del municipi de Castelló d'Empúries va ser publicat al DOGC de 15-07-2014.

L'ajuntament ha tramitat les següents modificacions puntuals de POUM.

- Modificació n°1, referent al equipament Puigmal 40, aprovat definitivament per la CTUG el 27-11-2016 i publicat al DOGC de 22-03-19.
- Modificació n°2, referent al equipament del sector Industrial El Pla, aprovat definitivament per la CTUG el 18-12-2018 i publicat al DOGC de 29-03-2019.
- Modificació n°3, referent a la vialitat i sistema d'espais lliures del entorn del Palau Maceli, Denegada el 20-03-2018.
- Modificació n°4, referent als equipaments religiosos, aprovada inicialment el 20-12-2018 i actualment en tràmit.
- Modificació n°5, referent als sector Castelló Nou, aprovat inicialment el 29-11-2018, provisionalment el 29-04-2019 i actualment pendent del PDURSNSLG.
- Modificació n°6, referent als nou equipament de gossera, aprovat inicialment el 14-06-2019, i actualment en tràmit.
- Modificació n°7, referent a la modificació del aparcament de la plaça de les palmeres, aprovat inicialment el 21-10-2019, i actualment en tràmit.
- Modificació n°8, referent a la modificació a diverses errades, aprovat inicialment el 28-03-2019, definitivament el 22-09-2020, i pendent publicació.
- Modificació n°9, referent a les determinacions de part de la zona qualificada amb la clau 6a4, aprovat definitivament per la CTUG el 22-09-2020 i pendent de publicació.
- Modificació n°10, referent les determinacions del sector Ponent, aprovat definitivament per la CTUG el 16-07-2020 i publicat al DOGC de 16-07-2020.
- Modificació n°11, referent al noves zones portuàries no concessionats.
- Modificació n°12, referent a una estació de bombeig d'aigües residuals.
- Modificació n°13, referent a la qualificació 7C-1del sector industrial El Pla.
- Modificació n°14, referent al sector Aeroclub
- Modificació n°15, referent al sector PPU-12 la Muga Sud.
- Modificació n°16, referent a l'ordenació i regulació en l'àmbit del PEU-5,AVINGUDA FAGES DE CLIMENT, i en l'àmbit de l'illa Moxó, d'Empuriabrava

1.2. Objecte de la present modificació

L'objecte de la present modificació es el de permetre la implantació d'habitatges de protecció oficial, en la finca cadastral 8481524EG0788S0001AW del sector Mestral.

La finca en qüestió està situada al sector Mestral 14-N2-16, cantonada C/ Puig Rom-Sant Maurici, Està inscrita en el Registre de la Propietat de Roses amb el número de finca 23642 i està lliure de càrregues i gravàmens.

La finca es troba classificada com a sol urbà i qualificada dins la clau 4a7 i es troba sense edificar i totalment urbanitzada.

La seva forma es aproximadament rectangular de 46,00 m d'amplada per 36,00 m de profunditat i una superfície de 1837,00 m² segons cadastre i segons mesuraments reals efectuats és de 1.823,82 m².

En la Urbanització d'Empuriabrava no hi ha cap edificació destinada a habitatges de protecció oficial i els previstos en el POUM vigent es troben en sols urbanitzables que no es preveuen desenvolupar a mig termini.

D'altra banda, la major part del sol urbanitzat de la urbanització Empuriabrava està destinat a la construcció de habitatges unifamiliars aïllats.

Per tot això, existeixen molt pocs terrenys situats en sol urbà consolidats sense construir i d'una superfície adequada per implantar l'ús d'habitatge protegit, a un preu assequible.

Les altres zones a on es possible construir habitatges plurifamiliars com el Pla de Roses (prèvia modificació de planejament) o l'Av. Tramuntana estan situades en zones comercials, i per tant els seus valors són molt superiors.

En aquesta finca segons va resultar del Projecte de Compensació aprovat per la Junta de Govern Local de data, es poden realitzar usos comercials, hotelers, hostalers, socio-cultural, sanitari assistencial i garatges particulars i públics. Es troba situada en una zona allunyada dels canals i de la Platja, i es on es concentren habitatges de primera residència, per tant, comercialment els usos turístics no tenen viabilitat econòmica.

Degut a que en el projecte de compensació es va concentrar l'ús d'habitatge lliure en l'altra parcel·la resultant, aquesta no es pot destinar a habitatge lliure tot i que per les seves condicions de mida i volumetria és òptima per l'ús residencial plurifamiliar.

Aquest conjunt de circumstàncies són les que provoquen que es consideri la parcel·la més adequada per a la construcció d'HPO i la possibilitat de modificar el planejament per tal d'implantar-hi habitatges protegits.

En quan al valor de la finca es fixa tenint en compte els valors de venda comprovables d'HPO ja que els altres usos són de difícil justificació.

Per tot això, l'Ajuntament de Castelló d'Empúries tramita la present Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries, publicat en el DOGC de data 15 de juliol de 2014 per tal de poder construir en la parcel·la objecte d'aquest conveni habitatges de protecció oficial.

1.3. Àmbit de la modificació puntual de POUM

L'àmbit de la present modificació inclou les parcel·les cadastrals:

- 1) 8481524EG0788S0001AW de 1837m2.
- 2) 8481525EG0788S0001BW de 4292m2.(amb totes les entitats que correspon a aquesta finca).

En realitat les finques mesuren 1.823 m2 i 4281 m2 respectivament.

1.3.1. Planejament vigent

El POUM vigent va ser publicat al DOGC el 15-07-2014.

Les parcel·les on actualment es vol situar el nou sistema de serveis tècnics es troben classificades com a sol urbà i qualificades amb la clau 4a7



Les determinacions principals de la clau 4a7 son:

Clau 4a7 (antiga clau 15/12h. Mestral fase-2. Plurifamiliar)

Parcel·la mínima: no es fixa

Ocupació màxima Profunditat màxima: 17,00 en PB / 13,00 PP

Intensitat màxima: segons paràmetres PPO

Alçada màxima edificació 13,60 m. PB+3 / Alçada màxima PB 4,50 m; Alçada màx. paviment PB 1,50 m (pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici)

Volats màxims façana vials i façanes posteriors 1,5 m.

Separació mínima edificació a vials 5 m al vial, excepte en planta soterrani que serà lliure

Separació mínima edificació a veïns posteriors 12,00 m entre l'extrem volat posterior i la mitgera del veí posterior

Edifici auxiliar: Es permeten en l'espai interior de l'illa amb una ocupació màxima d'un 20% de l'espai lliure

Alçada màxima edifici complementari: 3,00 m. en cas de separar l'edificació complementaria 10,00 als veïns l'alçada podrà ajustar a l'edificació principal fins un màxim de 4,50m

Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/cada 107m² de sostre edificat principal

Edificació auxiliar: En l'espai interior de l'illa ocupació màxima d'un 20% i una alçada màxima 3,00m en cas de separar l'edificació auxiliar un mínim de 10 m dels veïns. Aquesta alçada es podrà ajustar a la de l'edificació principal fins un màxim de 4,50m

Façana mínima 6 m

Tanques de parcel·les: Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m o de 1,10 metres per sobre de la coronació del pàrking, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.

Edificacions auxiliars En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil.

Usos Habitatge unifamiliar entre mitgeres/ Plurifamiliar un habitatge cada 107m² de sostre edificació principal/ Comercial/ Hoteler/ Hostaler / Sociocultural / Sanitari-assistencial/garatges particulars i públics.

Aparcament De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques.

És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m², i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle.

El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local.

Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

1.4. Tramitació expedient

La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa publica. La modificació puntual és promoguda per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena de de la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Pel que fa a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposen els articles 85 i concordants de la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

1.5. Usos del territori

De les dues finques afectades, es troba edificada la situada en el n° 19 i 21 del carrer Puig Rom i no edificada la situada en el n° 23 de carrer Puig Rom i forma cantonada amb el carrer Sant Maurici.





1.6. Avaluació ambiental

D'acord amb la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, no s'augmenta el sol urbà, ni s'augmenta els aprofitaments, simplement es possibilita la implantació de nous habitatges protegits en un sol destinat actualment a usos: Comercial; Hotel·ler; Hostaler; Sociocultural; Sanitari-assistencial; garatges particulars i públics. per tant no cal memòria d'avaluació ambiental.

1.7. Normativa d'aplicació

El marc legal ens ve donat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, així com pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i la seva modificació parcial aprovada pel decret legislatiu 64/2014.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic convé reproduir en la seva integritat l'article 96-100 del DL1/2010:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels

estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

- c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*
- d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

- e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.*
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.*
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.*

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.
3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.
4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.
5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.
6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:
 - a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
 - b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
 - c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.
2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:
 - a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme

competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

- b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, **llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.** En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) *Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*
- b) *Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*
- c) *En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.*

Secció cinquena

Iniciativa i col·laboració dels i de les particulars en el planejament urbanístic.

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.

1. *La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*
2. *Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.*
3. *La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.*

1.8. Política social d'habitatge. Memòria social

La present modificació preveu sostre residencial protegit en un sostre on actualment es permeten els següents usos: Comercial; Hotel·ler; Hostaler; Sociocultural; Sanitari-assistencial; garatges particulars i públics. Per tant no cal modificar la memòria social del POUM.

1.9. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la llei d'urbanisme. Cessió sistemes

En la present modificació, al tenir com únic objectiu l'augment de densitat destinat a habitatges de protecció pública i no ultrapassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, no cal increment de reserves per a sistemes urbanístics, d'acord amb l'art 100 del decret 1/2010.

1.10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que aquests estudis de mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

El present document de modificació puntual no comporta nova classificació de sòl.

Simplement es possibilita la implantació de nous habitatges protegits en un sol destinat actualment a usos: Comercial; Hotel·ler; Hostaler; Sociocultural; Sanitari-assistencial; garatges particulars i públics. Per tant no caldrà fer estudi de mobilitat generada.

1.11. Estudi de sostenibilitat econòmica

La present modificació comportarà per part de l'ajuntament l'adquisició de la finca per un valor de 200.000,00€ + IVA, aquest import es totalment assumible pel pressupostos municipals.

1.12. Cessió d'aprofitament mig

La present modificació no augmenta l'aprofitament del àmbit de la modificació per tant no cal cedir aprofitament mig.

1.13. Resum dades principals de la modificació

Qualificació	Clau 4a7	Clau 4a7 habitatges lliures	Clau 4a7 habitatges protegits
Sup. clau	6.104 m2	4.281 m2	1.823 m2
Intensitat edif m2/m2	1.26945	1.26945	1.26945
Sostre m2	7.748,72	5.434,51	2.314,21
Nº habitatges lliures	72 unitats (una unitat cada 107 m2 de sostre)	72 unitats (una unitat cada 75 m2 de sostre.)	Zero unitats.
Nº habitatges protegits		zero	33 unitats (Un habitatge protegit cada 70 m2 destinat a habitatges protegits).

1.14. Justificació adequació als criteris del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.

La finca es troba en una zona planera, lluny dels límits dels espais oberts.

L'espai no edificat ni destinat a accessos de la parcel·la es preveu que sigui enjardinat.

El projecte del nou edifici haurà de justificar el compliment dels paràmetres de paisatge del PDU de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí.

1.15. Possibles ordenacions nous volums.

Si es té en compte les fondàries màximes edificables la superfície resultant es molt superior a la superfície màxima prevista en la finca, d'acord amb les determinacions del pla parcial.

Actualment queden dos mitgeres al descobert, per tant el més convenient sembla fer dos nous volums un adossat a cada mitgera i deixar en la cantonada una obertura que pugui connectar amb l'espai interior. Quan es faci el projecte d'obres caldrà estudiar si es més convenient col·locar una escala i un ascensor en cada volum, o bé col·locar un sol bloc de comunicacions en la cantonada que connectin amb passeres als dos volums.

Per aquest motiu es dona flexibilitat a les reculades de les noves edificacions, ja que d'altre forma seria impossible adaptar-se a les mitgeres existents.

1.16. Avaluació econòmica. viabilitat

D'acord amb l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de l'operació així com la seva sostenibilitat econòmica. En aquest cas les despeses del ajuntament serà la compra de la finca.

El valor previst per l'expropiació de la finca es de **200.000,00€ + iva**

La present modificació adjunta una valoració on es justifica el preu d'adquisició per l'ús d'habitatges protegits.

L'ajuntament disposa de recursos suficients per la seva adquisició.

1.17. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit que es posa en el mercat un major nombre d'habitatges protegits.

Castelló d'Empúries, maig de 2023

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit de la present modificació el constitueix les parcel·les cadastrals n° 8686901EG0788N0001ZJ i la 8686902EG0788N0001UJ.

Article 2. Vigència.

Aquesta modificació puntual de POUM té vigència indefinida i vincula tant a l'administració com els particulars en el compliment de les seves determinacions.

Article 3. Modificació clau 4a7.

Es modifica les determinacions de la clau 4a7 per tal de permetre la implantació d'habitatges de protecció oficial en un sostre on actualment es permeten els usos: Comercial; Hoteler; Hostaler; Sociocultural; Sanitari-assistencial; garatges particulars i públics. Es substitueix l'actual clau 4a7 per dos noves claus: La clau 4a7 amb habitatges de renda lliure i altres usos i la clau 4a7 amb habitatges protegits.

Clau 4a7 (antiga clau 15/12h. Mestral fase-2. Plurifamiliar) HABITATES RENDA LLIURE

Parcel·la mínima	4.000m2
Ocupació màxima	Profunditat màxima: 17,00 en PB / 13,00 PP
Intensitat màxima	1.26945 m2/m2
Alçada màxima edificació	13,60 m. PB+3 / Alçada màxima PB 4,50 m; Alçada màx. paviment PB 1,50 m (pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici)
Volats màxims façana vials i façanes posteriors	1,5 m.
Separació mínima edificació a vials	5 m al vial, excepte en planta soterrani que serà lliure.
Separació mínima edificació a veïns posteriors	12,00 m entre l'extrem volat posterior i la mitgera del veí posterior
Edifici auxiliar	Es permeten en l'espai interior de l'illa amb una ocupació màxima d'un 20% de l'espai lliure
Alçada màxima edifici complementari	3,00 m. en cas de separar l'edificació complementaria 10,00 als veïns l'alçada podrà ajustar a l'edificació principal fins un màxim de 4,50m

Densitat màxima d'habitatges lliures	1 habitatge/cada 75 m2 de sostre edificable principal.
Edificació auxiliar.	en l'espai interior de l'illa ocupació màxima d'un 20% i una alçada màxima 3,00m en cas de separar l'edificació auxiliar un mínim de 10 m dels veïns. Aquesta alçada es podrà ajustar a la de l'edificació principal fins un màxim de 4,50m
Façana mínima	6 m
Tanques de parcel·les	Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació, així com les que delimitin a vial, es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota de la planta baixa i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,50 m, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.
Edificacions auxiliars	En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil.
Usos	Habitatges plurifamiliars / Comercial/ Hoteler/ Hostaler / Sociocultural / Sanitari-assistencial/garatges particulars i públics
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m², i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Clau 4a7 (antiga clau 15/12h. Mestral fase-2. Plurifamiliar) HABITATES PROTEGITS

Parcel·la mínima	1.500 m2
Ocupació màxima	Profunditat màxima: 17,00 en PB / 13,00 PP
Intensitat màxima	1.26945 m2/m2.
Alçada màxima edificació	13,60 m. PB+3 / Alçada màxima PB 4,50 m; Alçada màx. paviment PB 1,50 m (pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici).
Volats màxims façana vials i façanes posteriors	1,5 m.
Separació mínima edificació a vials	5 m al vial, excepte en planta soterrani que serà lliure. En la franja de 15 m al costat de finques edificades es podrà reduir aquesta separació, per tal d'evitar que les mitgeres quedin al descobert.
Separació mínima edificació a veïns posteriors	12,00 m entre l'extrem volat posterior i la mitgera del veí posterior
Edifici auxiliar	Es permeten en l'espai interior de l'illa amb una ocupació màxima d'un 20% de l'espai lliure
Alçada màxima edifici complementari	3,00 m. en cas de separar l'edificació complementaria 10,00 als veïns l'alçada podrà ajustar a l'edificació principal fins un màxim de 4,50m
Densitat màxima d'habitatges protegits	1 habitatge/cada 70 m ² de sostre destinat a habitatge protegit.
Edificació auxiliar.	en l'espai interior de l'illa ocupació màxima d'un 20% i una alçada màxima 3,00m en cas de separar l'edificació auxiliar un mínim de 10 m dels veïns. Aquesta alçada es podrà ajustar a la de l'edificació principal fins un màxim de 4,50m
Façana mínima	6 m
Tanques de parcel·les	Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació, així com les que delimitin a vial, es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota de la planta baixa i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,50 m, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.
Edificacions auxiliars	En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil.

Usos	Habitatges HPO, en les seves diferents tipologies, d'acord amb la legislació vigent
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge plurifamiliar protegit, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m², i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Article 4. Modificació art 239 del POUM

Es disminueix l'obligació de places d'aparcament de vehicles en edificis d'habitatges plurifamiliar a un per habitatge, en comptes de una plaça i mitja actual.

Article 239. Aparcaments

1. A excepció de les zones de casc antic (clau 1) excloses de l'obligació de reserva de places d'aparcament, a totes les zones del Pla en sòl urbà consolidat és obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament de vehicles, en la proporció següent:

- Una plaça per habitatge unifamiliar o bifamiliar aïllat
- Una plaça i mig per habitatge en cas d'agrupacions plurifamiliars i en filera, **excepte el cas d'habitatges protegits que serà d'una plaça per habitatge.**
- Una plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció, de local comercial o d'oficines com a mínim.
- Una plaça d'aparcament per cada habitació d'hotel.
- Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge

- Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m2 de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

El càlcul de les places d'aparcament resultant d'aplicar els estàndards exigibles a cada cas s'arrodonirà per defecte quan els decimals resultants no ultrapassin la xifra de 0,55 unitats.

Excepcionalment en edificis d'un sol habitatge en les claus urbanístiques 2 i 3, quan la façana tingui una amplada inferior a 6 metres, no serà obligatori preveure la plaça d'aparcament.

2. La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m2 edificats, mentre mantingui la seva vigència fins que entri en vigor el desplegament reglamentari del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

3. En els sectors de nou desenvolupament, -àmbits de pla de millora i plans especials- es disposarà a més a més de les reserves esmentades a l'apartat anterior, una plaça per habitatge o per cada 100 m2 de sostre o fracció de local comercial o d'oficines en la via pública.

4. En els àmbits anteriorment indicats, en el cas que per la seva configuració no es pugui disposar en la seva totalitat la reserva d'estacionaments que és demanen a la via pública, es materialitzarà la reserva a l'interior del sòl privat, fins arribar a completar els estàndards assenyalats als apartats anteriors.

5. Per als locals on s'autoritzin els usos recreatius musicals la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicles per cada 5 persones d'aforament del local. Per a la resta d'usos recreatius, 1,5 places / 100 m2 de superfície útil accessible al públic.

6. Les reserves d'aparcaments resultants no seran inferiors, en cap cas, a les prescrites pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, o la normativa que el pogués desenvolupar o substituir.

Article 5. Normativa sectorial

Quan es faci referència a una normativa sectorial, s'entén a aquella o a la que la substitueixi.

Castelló d'Empúries maig de 2023.

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

III. PLÀNOLS

INFORMATIUS

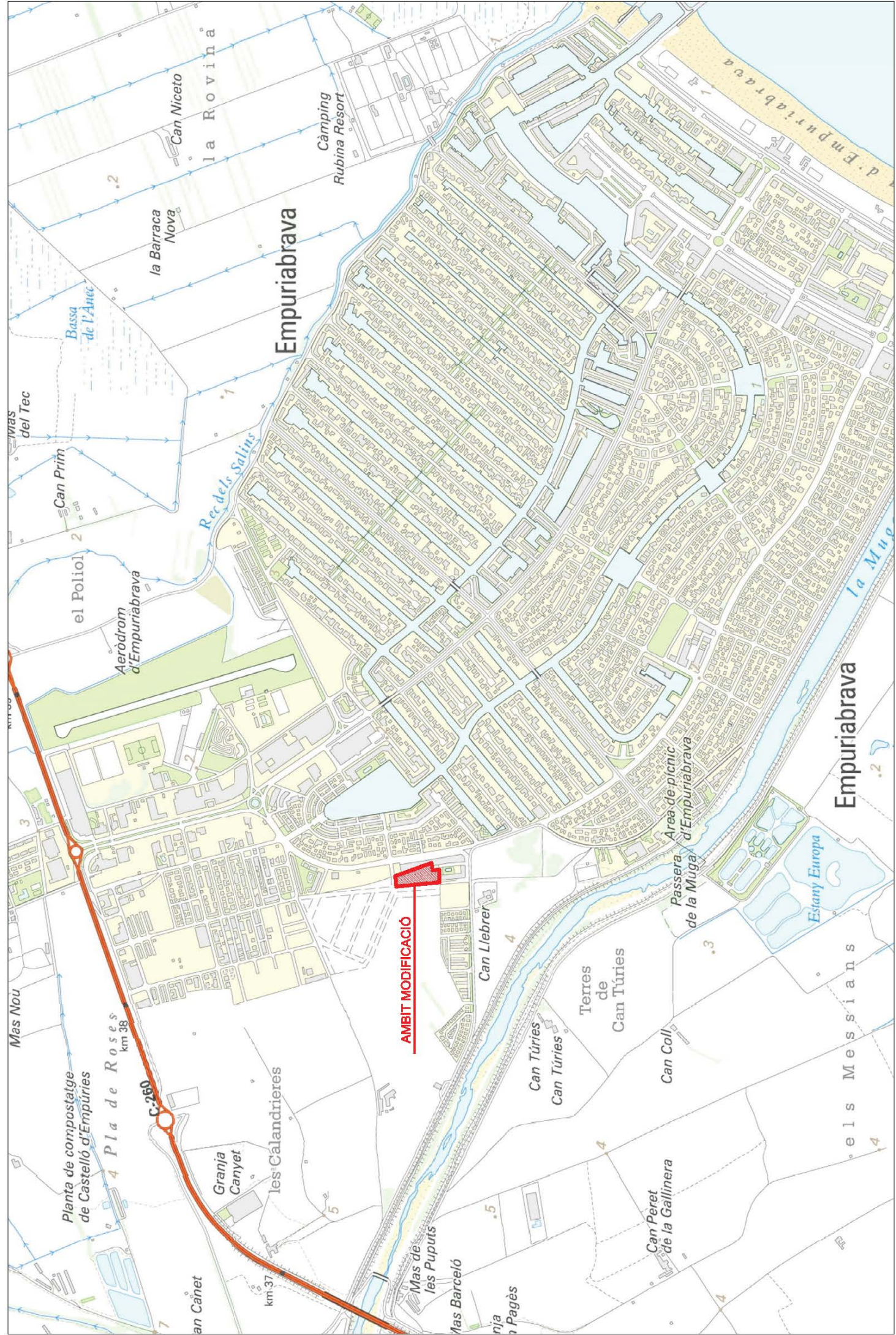
1.- Situació.

2- PTPCG.

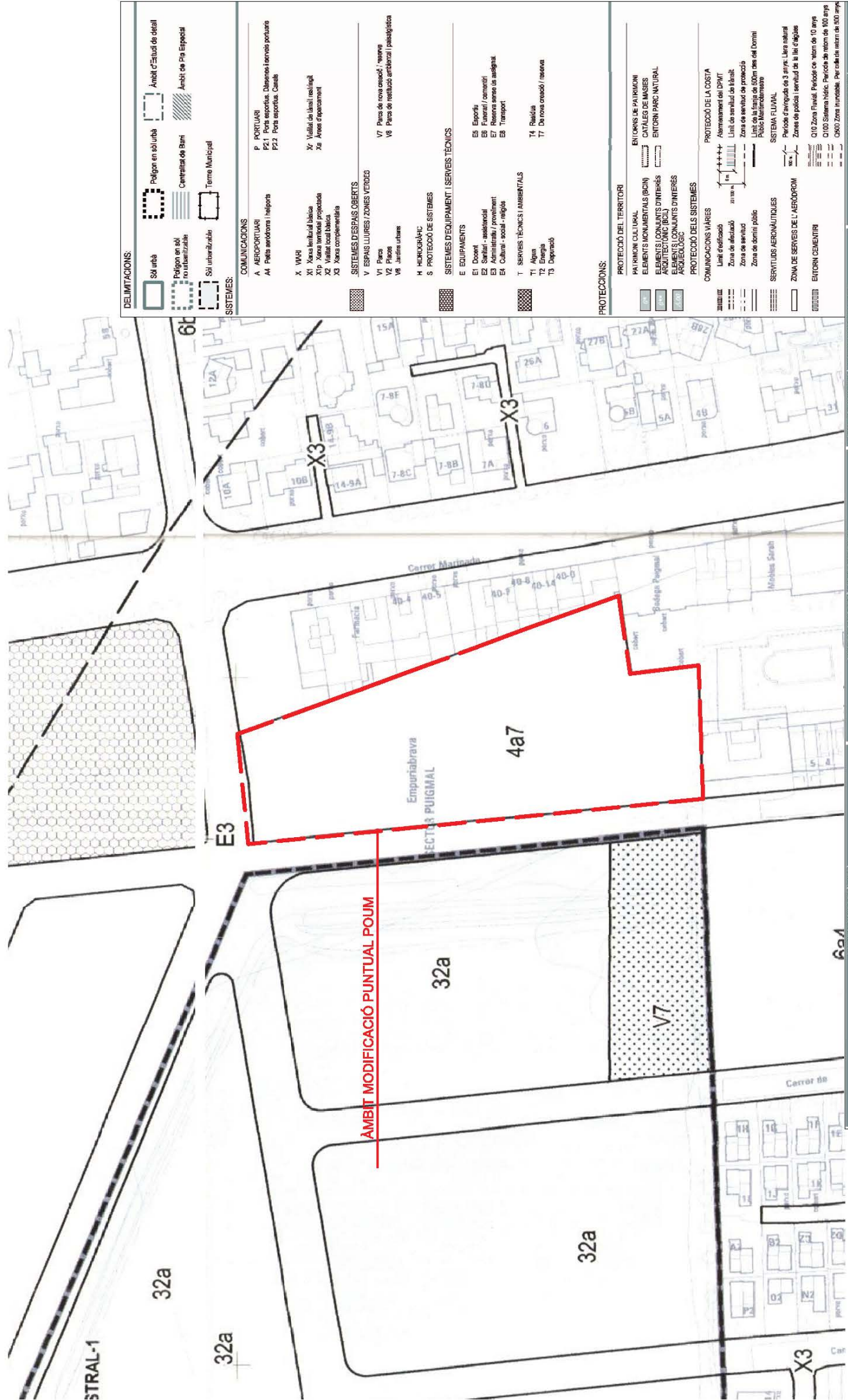
3-Topografic.

4-Estructura de la propietat.

5-Planejament vigent.





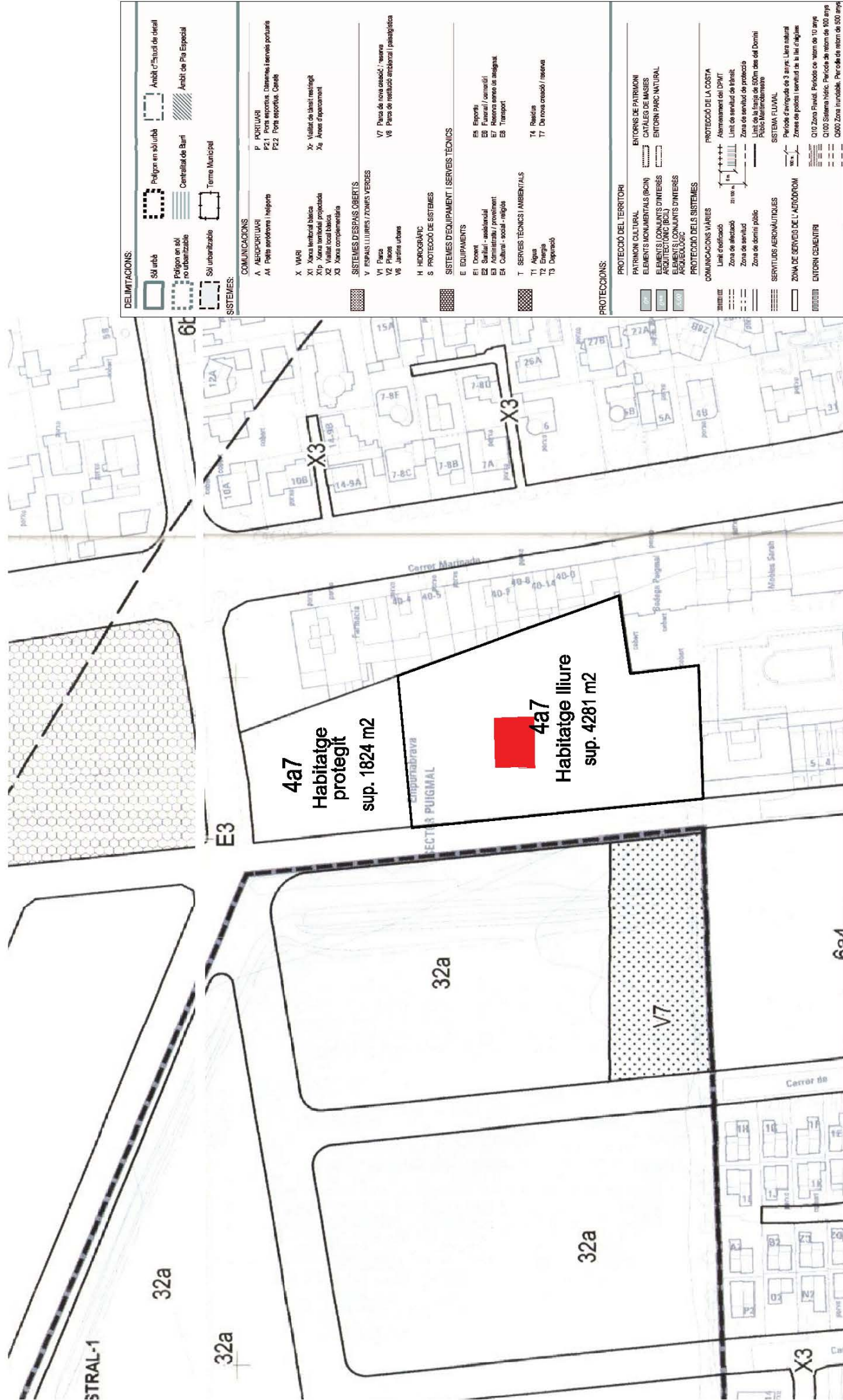


DELIMITACIONS:		SISTEMES:	
	Sol urbà		Polígon en sol urbà
	Polígon en sol no urbanitzable		Centralitat de Barri
	Sol urbanitzable		Terme Municipal
SISTEMES:			
COMUNICACIONS			
A AEROPORTUARI			
P2.1 Ports esportius. Disseny i serveis portuàries			
P2.2 Ports esportius. Canals			
X VIAL			
X1 Vialitat de línia rectilínia			
X2 Vialitat de línia projectada			
X3 Vialitat de línia irregular			
X4 Vialitat de línia irregular			
X5 Vialitat de línia irregular			
SISTEMES D'ESPACIS OBERTS			
V ESPACIS LLIBRES / ZONES VERDES			
V1 Plaça			
V2 Plaça			
V3 Jardins urbans			
H HORTOGRÀFIC			
S PROTECCIÓ DE SISTEMES			
E EQUIPAMENTS			
E1 Esportiu			
E2 Esportiu / recreatiu			
E3 Administratiu / proveïment			
E4 Cultural - social - religiós			
T SERVEIS TÈCNICS / AMBIENTALS			
T1 Aigua			
T2 Energia			
T3 Depuració			
SISTEMES D'EQUIPAMENT / SERVEIS TÈCNICS			
E1 Esportiu			
E2 Esportiu / recreatiu			
E3 Administratiu / proveïment			
E4 Cultural - social - religiós			
T SERVEIS TÈCNICS / AMBIENTALS			
T1 Aigua			
T2 Energia			
T3 Depuració			
SISTEMES D'EQUIPAMENT / SERVEIS TÈCNICS			
E1 Esportiu			
E2 Esportiu / recreatiu			
E3 Administratiu / proveïment			
E4 Cultural - social - religiós			
T SERVEIS TÈCNICS / AMBIENTALS			
T1 Aigua			
T2 Energia			
T3 Depuració			

 Ajuntament de la Comtal Vila de Castelló d'Empúries		MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 17 NOUS HABITATGES HPO SECTOR MESTRAL		Data: 14/05/2023 Escala: 1:600 (A1) - 1/1.000 (A3)		Equip redactor: Joaquim Antón Rosalga Roca - arquitecte		 North arrow PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL CASTELLÓ D'EMPÚRIES VIGENT		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
QUALIFICACIÓ DE SOL NO URBANITZABLE		QUALIFICACIÓ DE SOL URBANITZABLE		QUALIFICACIÓ DE SOL URBANITZABLE DE LIMITAT		EDIFICACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
1. MOLT ANTIC		6. INTERIOR D'EDIFICI		21. AGRÍCOLA DE VALORS		22. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
2. EDIFICI ANTIC		7. INTERIOR D'EDIFICI		22. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		23. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
3. EDIFICI ANTIC		8. INTERIOR D'EDIFICI		23. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		24. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
4. EDIFICI ANTIC		9. INTERIOR D'EDIFICI		24. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		25. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
5. EDIFICI ANTIC		10. INTERIOR D'EDIFICI		25. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		26. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
6. EDIFICI ANTIC		11. INTERIOR D'EDIFICI		26. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		27. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
7. EDIFICI ANTIC		12. INTERIOR D'EDIFICI		27. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		28. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
8. EDIFICI ANTIC		13. INTERIOR D'EDIFICI		28. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		29. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
9. EDIFICI ANTIC		14. INTERIOR D'EDIFICI		29. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		30. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
10. EDIFICI ANTIC		15. INTERIOR D'EDIFICI		30. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		31. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
11. EDIFICI ANTIC		16. INTERIOR D'EDIFICI		31. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		32. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
12. EDIFICI ANTIC		17. INTERIOR D'EDIFICI		32. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		33. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
13. EDIFICI ANTIC		18. INTERIOR D'EDIFICI		33. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		34. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
14. EDIFICI ANTIC		19. INTERIOR D'EDIFICI		34. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		35. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
15. EDIFICI ANTIC		20. INTERIOR D'EDIFICI		35. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		36. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
16. EDIFICI ANTIC		21. INTERIOR D'EDIFICI		36. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		37. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
17. EDIFICI ANTIC		22. INTERIOR D'EDIFICI		37. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		38. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
18. EDIFICI ANTIC		23. INTERIOR D'EDIFICI		38. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		39. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
19. EDIFICI ANTIC		24. INTERIOR D'EDIFICI		39. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		40. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
20. EDIFICI ANTIC		25. INTERIOR D'EDIFICI		40. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		41. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
21. EDIFICI ANTIC		26. INTERIOR D'EDIFICI		41. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		42. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
22. EDIFICI ANTIC		27. INTERIOR D'EDIFICI		42. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		43. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
23. EDIFICI ANTIC		28. INTERIOR D'EDIFICI		43. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		44. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
24. EDIFICI ANTIC		29. INTERIOR D'EDIFICI		44. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		45. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
25. EDIFICI ANTIC		30. INTERIOR D'EDIFICI		45. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		46. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
26. EDIFICI ANTIC		31. INTERIOR D'EDIFICI		46. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		47. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
27. EDIFICI ANTIC		32. INTERIOR D'EDIFICI		47. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		48. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
28. EDIFICI ANTIC		33. INTERIOR D'EDIFICI		48. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		49. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
29. EDIFICI ANTIC		34. INTERIOR D'EDIFICI		49. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		50. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
30. EDIFICI ANTIC		35. INTERIOR D'EDIFICI		50. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		51. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
31. EDIFICI ANTIC		36. INTERIOR D'EDIFICI		51. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		52. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
32. EDIFICI ANTIC		37. INTERIOR D'EDIFICI		52. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		53. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
33. EDIFICI ANTIC		38. INTERIOR D'EDIFICI		53. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		54. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
34. EDIFICI ANTIC		39. INTERIOR D'EDIFICI		54. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		55. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
35. EDIFICI ANTIC		40. INTERIOR D'EDIFICI		55. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		56. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
36. EDIFICI ANTIC		41. INTERIOR D'EDIFICI		56. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		57. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
37. EDIFICI ANTIC		42. INTERIOR D'EDIFICI		57. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		58. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
38. EDIFICI ANTIC		43. INTERIOR D'EDIFICI		58. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		59. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
39. EDIFICI ANTIC		44. INTERIOR D'EDIFICI		59. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		60. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
40. EDIFICI ANTIC		45. INTERIOR D'EDIFICI		60. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		61. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
41. EDIFICI ANTIC		46. INTERIOR D'EDIFICI		61. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		62. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
42. EDIFICI ANTIC		47. INTERIOR D'EDIFICI		62. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		63. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
43. EDIFICI ANTIC		48. INTERIOR D'EDIFICI		63. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		64. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
44. EDIFICI ANTIC		49. INTERIOR D'EDIFICI		64. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		65. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
45. EDIFICI ANTIC		50. INTERIOR D'EDIFICI		65. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		66. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
46. EDIFICI ANTIC		51. INTERIOR D'EDIFICI		66. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		67. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
47. EDIFICI ANTIC		52. INTERIOR D'EDIFICI		67. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		68. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
48. EDIFICI ANTIC		53. INTERIOR D'EDIFICI		68. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		69. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
49. EDIFICI ANTIC		54. INTERIOR D'EDIFICI		69. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		70. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
50. EDIFICI ANTIC		55. INTERIOR D'EDIFICI		70. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		71. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
51. EDIFICI ANTIC		56. INTERIOR D'EDIFICI		71. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		72. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
52. EDIFICI ANTIC		57. INTERIOR D'EDIFICI		72. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		73. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
53. EDIFICI ANTIC		58. INTERIOR D'EDIFICI		73. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		74. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
54. EDIFICI ANTIC		59. INTERIOR D'EDIFICI		74. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		75. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
55. EDIFICI ANTIC		60. INTERIOR D'EDIFICI		75. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		76. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
56. EDIFICI ANTIC		61. INTERIOR D'EDIFICI		76. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		77. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
57. EDIFICI ANTIC		62. INTERIOR D'EDIFICI		77. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		78. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
58. EDIFICI ANTIC		63. INTERIOR D'EDIFICI		78. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		79. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
59. EDIFICI ANTIC		64. INTERIOR D'EDIFICI		79. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		80. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
60. EDIFICI ANTIC		65. INTERIOR D'EDIFICI		80. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		81. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
61. EDIFICI ANTIC		66. INTERIOR D'EDIFICI		81. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		82. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
62. EDIFICI ANTIC		67. INTERIOR D'EDIFICI		82. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		83. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
63. EDIFICI ANTIC		68. INTERIOR D'EDIFICI		83. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		84. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
64. EDIFICI ANTIC		69. INTERIOR D'EDIFICI		84. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		85. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
65. EDIFICI ANTIC		70. INTERIOR D'EDIFICI		85. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		86. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
66. EDIFICI ANTIC		71. INTERIOR D'EDIFICI		86. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		87. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
67. EDIFICI ANTIC		72. INTERIOR D'EDIFICI		87. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		88. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
68. EDIFICI ANTIC		73. INTERIOR D'EDIFICI		88. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		89. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
69. EDIFICI ANTIC		74. INTERIOR D'EDIFICI		89. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		90. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
70. EDIFICI ANTIC		75. INTERIOR D'EDIFICI		90. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		91. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
71. EDIFICI ANTIC		76. INTERIOR D'EDIFICI		91. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		92. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
72. EDIFICI ANTIC		77. INTERIOR D'EDIFICI		92. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		93. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
73. EDIFICI ANTIC		78. INTERIOR D'EDIFICI		93. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		94. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
74. EDIFICI ANTIC		79. INTERIOR D'EDIFICI		94. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		95. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
75. EDIFICI ANTIC		80. INTERIOR D'EDIFICI		95. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		96. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
76. EDIFICI ANTIC		81. INTERIOR D'EDIFICI		96. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		97. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
77. EDIFICI ANTIC		82. INTERIOR D'EDIFICI		97. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		98. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
78. EDIFICI ANTIC		83. INTERIOR D'EDIFICI		98. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		99. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
79. EDIFICI ANTIC		84. INTERIOR D'EDIFICI		99. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		100. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
80. EDIFICI ANTIC		85. INTERIOR D'EDIFICI		100. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		101. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
81. EDIFICI ANTIC		86. INTERIOR D'EDIFICI		101. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		102. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
82. EDIFICI ANTIC		87. INTERIOR D'EDIFICI		102. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		103. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
83. EDIFICI ANTIC		88. INTERIOR D'EDIFICI		103. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		104. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
84. EDIFICI ANTIC		89. INTERIOR D'EDIFICI		104. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		105. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
85. EDIFICI ANTIC		90. INTERIOR D'EDIFICI		105. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		106. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
86. EDIFICI ANTIC		91. INTERIOR D'EDIFICI		106. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		107. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
87. EDIFICI ANTIC		92. INTERIOR D'EDIFICI		107. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		108. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
88. EDIFICI ANTIC		93. INTERIOR D'EDIFICI		108. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		109. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
89. EDIFICI ANTIC		94. INTERIOR D'EDIFICI		109. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		110. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
90. EDIFICI ANTIC		95. INTERIOR D'EDIFICI		110. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		111. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
91. EDIFICI ANTIC		96. INTERIOR D'EDIFICI		111. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		112. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
92. EDIFICI ANTIC		97. INTERIOR D'EDIFICI		112. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		113. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
93. EDIFICI ANTIC		98. INTERIOR D'EDIFICI		113. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		114. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
94. EDIFICI ANTIC		99. INTERIOR D'EDIFICI		114. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		115. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
95. EDIFICI ANTIC		100. INTERIOR D'EDIFICI		115. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		116. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
96. EDIFICI ANTIC		101. INTERIOR D'EDIFICI		116. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		117. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
97. EDIFICI ANTIC		102. INTERIOR D'EDIFICI		117. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		118. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDENACIÓ	
98. EDIFICI ANTIC		103. INTERIOR D'EDIFICI		118. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		119. CENSOGRÀFIC RESIDENCIAL (PR)		CONDICIONS D'ORDENACIÓ		CONDICIONS D'ORDEN	

ORDENACIÓ

6- Planejament proposat.



CATEGORÍAS DE SOL INTRANSITABLE		CATEGORÍAS DE SOL INTRANSITABLE		CATEGORÍAS DE SOL INTRANSITABLE		CATEGORÍAS DE SOL INTRANSITABLE	
1	NÚCL. ANTIC	9	CASES ALIADAS	21	AREOLAS Y VALS	32	CENIZOCLAVAMENTO FEDERAL (CR)
2	ESTRAT. E	10	INDUSTRIAL	24	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	34	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
3	ESTRAT. E	11	INDUSTRIAL	25	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	36	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
4	ESTRAT. E	12	INDUSTRIAL	26	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	38	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
5	ESTRAT. E	13	INDUSTRIAL	27	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	40	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
6	ESTRAT. E	14	INDUSTRIAL	28	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	42	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
7	ESTRAT. E	15	INDUSTRIAL	29	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	44	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
8	ESTRAT. E	16	INDUSTRIAL	30	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	46	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
9	ESTRAT. E	17	INDUSTRIAL	31	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	48	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
10	ESTRAT. E	18	INDUSTRIAL	32	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	50	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
11	ESTRAT. E	19	INDUSTRIAL	33	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	52	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
12	ESTRAT. E	20	INDUSTRIAL	34	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	54	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
13	ESTRAT. E	21	INDUSTRIAL	35	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	56	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
14	ESTRAT. E	22	INDUSTRIAL	36	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	58	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
15	ESTRAT. E	23	INDUSTRIAL	37	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	60	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
16	ESTRAT. E	24	INDUSTRIAL	38	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	62	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
17	ESTRAT. E	25	INDUSTRIAL	39	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	64	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
18	ESTRAT. E	26	INDUSTRIAL	40	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	66	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
19	ESTRAT. E	27	INDUSTRIAL	41	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	68	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
20	ESTRAT. E	28	INDUSTRIAL	42	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	70	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
21	ESTRAT. E	29	INDUSTRIAL	43	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	72	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
22	ESTRAT. E	30	INDUSTRIAL	44	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	74	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
23	ESTRAT. E	31	INDUSTRIAL	45	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	76	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
24	ESTRAT. E	32	INDUSTRIAL	46	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	78	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
25	ESTRAT. E	33	INDUSTRIAL	47	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	80	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
26	ESTRAT. E	34	INDUSTRIAL	48	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	82	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
27	ESTRAT. E	35	INDUSTRIAL	49	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	84	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
28	ESTRAT. E	36	INDUSTRIAL	50	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	86	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
29	ESTRAT. E	37	INDUSTRIAL	51	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	88	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
30	ESTRAT. E	38	INDUSTRIAL	52	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	90	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
31	ESTRAT. E	39	INDUSTRIAL	53	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	92	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
32	ESTRAT. E	40	INDUSTRIAL	54	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	94	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
33	ESTRAT. E	41	INDUSTRIAL	55	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	96	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
34	ESTRAT. E	42	INDUSTRIAL	56	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	98	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
35	ESTRAT. E	43	INDUSTRIAL	57	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	100	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
36	ESTRAT. E	44	INDUSTRIAL	58	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	102	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
37	ESTRAT. E	45	INDUSTRIAL	59	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	104	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
38	ESTRAT. E	46	INDUSTRIAL	60	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	106	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
39	ESTRAT. E	47	INDUSTRIAL	61	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	108	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
40	ESTRAT. E	48	INDUSTRIAL	62	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	110	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
41	ESTRAT. E	49	INDUSTRIAL	63	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	112	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
42	ESTRAT. E	50	INDUSTRIAL	64	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	114	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
43	ESTRAT. E	51	INDUSTRIAL	65	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	116	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
44	ESTRAT. E	52	INDUSTRIAL	66	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	118	MAQUINARIA FEDERAL (CR)
45	ESTRAT. E	53	INDUSTRIAL	67	PROYECTOS DE SOL INTRANSITABLE	120	MAQUIN

IV. VALORACIÓ FINQUES

**VALORACIÓ SOL URBA, FINCA SECTOR MESTRAL 14-N2-16
REF CADASTRAL 8481524EG0788S0001AW
MUNICIPI DE CASTELLO D'EMPURIES
ALT EMPORDA.**

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

ÍNDIX

1. MÈTODE DE VALORACIÓ.....	2
2. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN.....	2
3. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.	2
4. OBJECTE DE LA VALORACIÓ.....	3
5. VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE EDIFICABLE.	3
a. Qualificació urbanística.	3
b. Condició de solar.	5
c. Criteris de valoració.....	5
d. valor en venda. (Vv).....	6
e. valor de construcció material. (PEM).....	6
f. Cost de contracte. (Cc).....	6
g. Despeses de promoció. (Cp).....	6
h. Valor de repercusió sostre edificable d'habitatge de protecció de regim general.....	7
i. Valor de repercusió sostre edificable d'habitatge de protecció de regim concertat.....	7
6. EDIFICABILITAT CONSIDERADA	7
7. VALORACIÓ SOLAR.	8
8. VALORACIÓ TOTAL FINCA.....	8
ANNEXOS	9

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

1.MÈTODE DE VALORACIÓ.

La finca es troba sense edificar.

La valoració es realitzara per el sistema residual estatic, en aquest cas, a partir del valor de venda i el de construcció obtindrem el valor de venda del solar. En aquest cas ates que l'ús d'habitatge es troba exhaurit i que el residencial col·lectiu no té mercat, s'ha proposat modificar el planejament per permetre l'ús d'habitatge protegit (una tercera part HPC i dos tercers part HPO).

2.DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN.

- Localitat : Castello d'Empuries. (Alt Emporda)
- Número d'habitants : 11.910
- Alçada sobre N.M. : 15 m.
- Superfície terme : 42.30 km2.
- Tipus de localitat : Turística.
- Activitat dominant : Serveis (65.10% persones ocupades), Agricultura (6.2%persones ocupades), Industria (12.20% persones ocupades), Construcció(16.60% persones ocupades).
- Comunicacions : C-260, GIV-6216, GIV-6043, GIV6213, GIV6103, camí de Pedret. Aerodrom Empuriabrava, Marina Empuriabrava
- Zones influència : Eix Figueres-Roses.

3.DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.

La finca actual constitueix la finca cadastrals 8481524EG0788S0001AW SECTOR MESTRAL 14-N2-16.

La finca es troba sense edificar.

La parcel·la es troba totalment urbanitzada.

La seva forma es aproximadament rectangular de 46.00 m d'amplada per 36.00 m de profunditat i una superfície de 1837 m2.



VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

4.OBJECTE DE LA VALORACIÓ.

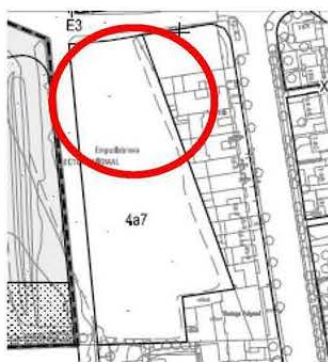
La present valoració es realitza a petició de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

5. VALOR DE REPERCUSSIÓ SOSTRE EDIFICABLE.

a. Qualificació urbanística.

El planejament vigent es el POUM aprovat per la CTUG de 17 de desembre de 2013 i publicat al DOGC n° 6664 de 15.7.2014.

La finca es troba classificada com a sol urbà i qualificada com zona centre historic, clau 4a7.



Les determinacions principals de la clau 4a7 son:

Clau 4a7 (antiga clau 15/12h. Mestral fase-2. Plurifamiliar)

Parcel·la mínima	no es fixa
Ocupació màxima	Profunditat màxima: 17,00 en PB / 13,00 PP
Intensitat màxima	segons paràmetres PPO
Alçada màxima edificació	13,60 m. PB+3 / Alçada màxima PB 4,50 m; Alçada màx. paviment PB 1,50 m (pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici)
Volats màxims façana vials i façanes posteriors	1,5 m.
Separació mínima edificació a vials	5 m al vial, excepte en planta soterrani que serà lliure
Separació mínima edificació a veïns posteriors	12,00 m entre l'extrem volat posterior i la mitgera del veí posterior
Edifici auxiliar	Es permeten en l'espai interior de l'illa amb una ocupació màxima d'un 20% de l'espai lliure
Alçada màxima edifici complementari	3,00 m. en cas de separar l'edificació complementaria 10,00 als veïns l'alçada podrà ajustar a l'edificació principal fins un màxim de 4,50m

Ajuntament Castelló d'Empúries

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge/cada 107m ² de sostre edificat principal
Edificació auxiliar.	en l'espai interior de l'illa ocupació màxima d'un 20% i una alçada màxima 3,00m en cas de separar l'edificació auxiliar un mínim de 10 m dels veïns. Aquesta alçada es podrà ajustar a la de l'edificació principal fins un màxim de 4,50m
Façana mínima	6 m
Tanques de parcel·les	Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m o de 1,10 metres per sobre de la coronació del pàrking, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.
Edificacions auxiliars	En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o
Usos	Habitatge unifamiliar entre mitgeres/ Plurifamiliar un habitatge cada 107m ² de sostre edificació principal/ Comercial/ Hoteler/ Hostaler / Sociocultural / Sanitari-assistencial/garatges
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 d'aquestes normes urbanístiques. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² , i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m ² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m ² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Es va sol·licitar una llicència de parcel·lació on es dividia la finca del pla parcial en dos:

La finca B2 va quedar sense habitatges ja que es varen agrupar en la finca B-1.

El sostre de les dues finques de la mateixa clau amb una superfície total de

6106.00 m2 era de 7748,74 m2 .

Per tant la finca objecte de la valoració de 1823,82 m2, té un sostre edificable de **2.314,94** m2.

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

b) Parcel·la B2

- Zona 15/12h sector Mestral.
- Es part de la finca resultant B.
- Superfície: 1.823,82 m²
- Usos:

Es permeten tots els usos previstos per la clau 15/12 h establerta pel Pla Parcial del sector Mestral fase 2 excepte l'ús d'habitatge Plurifamiliar (densitat màxima un habitatge cada 107 m² de sostre edific. Principal), atès que aquest ús s'ha esgotat en la parcel·la B1 descrita en el projecte de Compensació del sector Mestral Fase 2.

Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

- Llindars:
 - i. Nord: línia de 32,00 m amb nou vial
 - ii. Sud: línia de 44,20 m amb parcel·la A
 - iii. Est: línia de 49,37 m amb mitgera existent
 - iv. Oest: línia de 47,85 m amb carrer Puig-Rom

Figueres, juliol de 2004

b. Condició de solar.

La finca disposa dels serveis necessaris per a ser considerada solar.

c. Criteris de valoració.

La valoració del solar es farà seguint el mètode **residual estatic**, expressat en euros per metre quadrat de sostre edificable, que determina la repercussió del valor del solar sobre cada metre de sostre edificable, i que és acceptat habitualment com el mètode més fiable per calcular el valor o preu que un comprador mig estaria disposat a pagar en el mercat lliure immobiliari i al comptat per una finca de similars característiques tinguent en compte les circumstàncies d'edificabilitat, posició, forma, legals i de tota mena que hi concorren.

El marc jurídic que sustenta els criteris de valoració és en síntesi:

-Llei 9/2005, de 7 de juliol, del jurat d'expropiació de Catalunya, i el seu reglament aprovat pel decret 120/2009, de 28 de juliol.

-Llei d'expropiació forçosa de 16 de setembre de 1954, i el seu reglament de 26 d'abril de 1957.

-RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

-RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Text refós de la Llei d'urbanisme. i modificacions 2012
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de llei d'urbanisme
- R.D. 1020/1993, sobre normes tècniques de valoració.
- ECO/805/2003, de 27 de març.
- Orde EHA/3011/2007.
- Real decreto 3288/1978, de 25 de agost.
- Llei 40/2015 d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.
- Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Cadastre immobiliari.

Les fórmules acceptades per a calcular el valor de repercussió i, en funció d'aquest el valor de mercat del sòl i el valor residual són les següents:

d. valor en venda. (Vv)

Es parteig del preu de venda dels habitatges de protecció concertat i dels habitatges de protecció de regim General, que en el cas de Castelló d'Empúries, al trobar-se en la zona "B" són:

1998,29 €/m2 util per els habitatges de protecció oficial de regim general i **2183,04 €/m2** util per els habitatges de protecció concertats .

Si es té en compte que la relació entre la superfície util i la construïda es d'un 20% i la relació entre la superfície construïda del habitatge i la del conjunt del edifici es d'un 17% en resulta uns preus de **1.326,86€/m2 per els habitatges de regim general 1.449,53€/m2 per els habitatges concertats.**

e. valor de construcció material. (PEM)

El pressupost d'execució material d'un habitatge d'acord amb el "boletín económico de la construcción del primer trimestre de 2022 es de **676,39 €/m2 construit. PEM**

f. Cost de contracte. (Cc)

El cost de contracte, tinguent en compte un 6% de despeses generals mes un 13% de benefici industrial, dona un total de **804.90m2 construit.**

g. Despeses de promoció. (Cp)

Honoraris tècnics	12% PEM	81.17€
Tasses i llicències	4% PEM	27.06€
Despeses Adm.promotor	3% Cc	24.15€
Notari i registre	1.5% Cc	12.07€
Gestió i vendes	3% Vv	41.03€
Varis i imprevistos	3% Cc	24.15€
TOTAL		209.63€

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

h. Valor de repercusió sastre edificable d'habitatge de protecció de regim general.

El valor de repercusió es el valor en venda, menys marge de benefici de la promoció , i menys costos totals

$$Vr = Vv \times (1 - 0.18) - \sum Ci$$

$$Vr = (1.326,86 \times 0.82) - 209.63 - 804.90 = \mathbf{73,50\text{€}/m^2}$$

i. Valor de repercusió sastre edificable d'habitatge de protecció de regim concertat.

El valor de repercusió es el valor en venda, menys marge de benefici de la promoció , i menys costos totals

$$Vr = Vv \times (1 - 0.18) - \sum Ci$$

$$Vr = (1.449,53 \times 0.82) - 209.63 - 804.90 = \mathbf{174.08\text{€}/m^2}$$

c. Condió de solar.

La finca disposa dels serveis necessaris per a ser considerada solar.

6.EDIFICABILITAT CONSIDERADA

El sastre considerat en aquest cas es la prevista en el POUM que es de **2.314,94 m²**.

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

b) Parcel·la B2

- Zona 15/12h sector Mestral.
- Es part de la finca resultant B.
- Superfície: 1.823,82 m²
- Usos:

Es permeten tots els usos previstos per la clau 15/12 h establerta pel Pla Parcial del sector Mestral fase 2 excepte l'ús d'habitatge Plurifamiliar (densitat màxima un habitatge cada 107 m² de sostre edific. Principal), atès que aquest ús s'ha esgotat en la parcel·la B1 descrita en el projecte de Compensació del sector Mestral Fase 2.

Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

- Llíders:
 - i. Nord: línia de 32,00 m amb nou vial
 - ii. Sud: línia de 44,20 m amb parcel·la A
 - iii. Est: línia de 49,37 m amb mitgera existent
 - iv. Oest: línia de 47,85 m amb carrer Puig-Rom

Figueres, juliol de 2004

7. VALORACIÓ SOLAR.

Considerant la finca lliure de qualsevol càrrega i arrendaments, que el preu de venda no es trobava jurídicament fixat, que la finca té un sostre edificable de 2.314,94 m², des qual una tercera part parts es volen construir per habitatges de regim concertat i dos tercers parts de de regim general.

	M2	Preu unitari repercusió€/m2	Total €
Regim concertat	771,65	174,08	134.238,83€
Regim general	1.543,29	73,50	113.431,82€
TOTAL	2.314,94		247.670,65€

8. VALORACIÓ TOTAL FINCA.

Ates que la finca es troba lliure d'edificacions i carregues el valor de la finca es de **247.670,65€ (dos-cents quaranta-set mil sis-cents setanta euros i seixanta-cinc cèntims).**

Castello d'Empuries 31 de maig de 2022
Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

ANNEXOS

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

FOTOGRAFIES FINCA



VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

PREUS REVISTA CONSTRUC.

110

Ejecución material de obra - Tipologías

CONSTRUC

CUADRO DE TIPOLOGÍAS

OBRA											
VIVIENDAS UNIFAMILIARES											
AISLADAS											
PAREADAS											
441,78 m2 PS + PB + PP + P Cub. 220 m2 S. Parking + PB + P1* + P.Bajo Cub. + P.Cub. 420,91 m2 PB + Altillo + Parking 283,04 m2 PS + PB + PP 297 m2 PS + PB + P.Ent.Cub. + P.Cub. 459,88 m2 PB + PP + Parking Z.Viv. Adosadas											
     											
Arquitecto: Jordi Cuadras RParquitectura Jordi Badia (BAAS) RParquitectura estudio-k Artur Fuster Mos											
€/m2 % €/m2 % €/m2 % €/m2 % €/m2 % €/m2 %											

I	Movimiento de tierras	23,43	2,47	64,27	5,23	34,79	2,90	48,54	5,51	131,45	10,17	40,71	3,21
II	Cimentaciones	94,17	9,91	207,71	16,91	35,96	3,00	4,29	0,49	235,55	18,23	186,24	14,70
III	Saneamiento	11,02	1,16	22,46	1,83	34,40	2,87	36,92	4,19			20,29	1,60
IV	Estructura	136,81	14,40	139,47	11,35	137,53	11,48	196,44	22,29	163,52	12,65	190,58	15,04
V	Albañilería	89,02	9,37	241,83	19,69	105,80	8,83	149,82	17,00	202,85	15,70	322,46	25,45
VI	Cubiertas	52,80	5,56	20,66	1,68	103,21	8,62	38,34	4,35	45,17	3,50	55,16	4,35
VII	Revocos y enyesados	59,15	6,23	64,97	5,29	161,09	13,45	43,55	4,94	42,62	3,30	22,34	1,76
VIII	Solados y alicatados	36,27	3,82	56,59	4,61	76,00	6,34	76,34	8,66			77,15	6,09
IX	Carpintería de taller	74,61	7,86	104,44	8,50	222,07	18,54	56,55	6,42	161,31	12,48	164,04	12,95
X	Carpintería metálica	106,16	11,18	43,76	3,56	77,25	6,45	45,50	5,16	22,10	1,71	57,27	4,52
XI	Cerrajería	21,34	2,25	88,11	7,17			32,16	3,65			22,77	1,80
XII	Vidriería	23,91	2,52			14,31	1,19			25,23	1,95	1,03	0,08
XIII	Electricidad	31,02	3,27	44,53	3,63	25,91	2,16	20,20	2,29	44,72	3,46	15,87	1,25
XIV	Fontanería	28,76	3,03	31,08	2,53	34,80	2,91	23,59	2,68	76,32	5,91	7,11	0,56
XV	Gas	3,20	0,34										
XVI	Calefacción por agua	21,89	2,31	34,85	2,84	30,93	2,58	18,17	2,06	67,87	5,25	20,79	1,64
XVII	Aire acondicionado					2,86	0,24						
XVIII	Audiovisuales y telefonía			13,21	1,08	8,20	0,68	9,76	1,11			6,66	0,53
XIX	Aparatos elevadores	34,70	3,65										
XX	Electrodomésticos	1,63	0,17	8,07	0,66	3,21	0,27	12,98	1,47			6,87	0,54
XXI	Sanitarios y grifería	14,00	1,47	13,35	1,09	18,69	1,56	16,17	1,84	18,72	1,45	17,19	1,36
XXII	Pinturas y estucos	10,31	1,09	17,48	1,42	4,77	0,40	13,67	1,55	48,06	3,72	10,24	0,81
XXIII	Aparcamientos interiores												
XXIV	Jardín exterior	75,52	7,95	11,57	0,94	66,14	5,52	38,43	4,36			20,06	1,58
XXV	Instalaciones seguridad									6,93	0,54	2,18	0,17
BARCELONA		949,74	100	1.228	100	1.198	100	881,42	100	1.292	100	1.267	100

TARRAGONA	928,17	100	1.178	100	1.155	100	852,71	100	1.249	100	1.232	100
LLEIDA	913,99	100	1.146	100	1.130	100	835,59	100	1.222	100	1.210	100
GIRONA	919,98	100	1.158	100	1.139	100	841,09	100	1.232	100	1.218	100
BILBAO	947,06	100	1.234	100	1.201	100	885,80	100	1.290	100	1.272	100
A CORUÑA	913,40	100	1.151	100	1.131	100	836,84	100	1.219	100	1.215	100
MADRID	931,89	100	1.196	100	1.169	100	863,42	100	1.258	100	1.246	100
SEVILLA	935,79	100	1.205	100	1.173	100	866,44	100	1.264	100	1.251	100
VALENCIA	920,92	100	1.171	100	1.146	100	848,09	100	1.236	100	1.228	100
ZARAGOZA	938,73	100	1.211	100	1.185	100	873,72	100	1.272	100	1.258	100

Sin beneficio constructor

VALORACIÓ FINCA SECTOR MESTRAL EMPURIABRAVA

110

Ejecución material de obra - Tipologías

CONSTRUC

CUADRO DE TIPOLOGÍAS

OBRA									
VIVIENDAS UNIFAMILIARES									
AISLADAS									
441,78 m2 PS + PB + PP + P Cub.		220 m2 S. Parking + PB + P1* + P.Bajo Cub. + P.Cub.		420,91 m2 PB+Altito+Parking		263,04 m2 PS + PB + PP		297 m2 PS + PB + P.Ent.Cub. + P.Cub.	
PAREADAS		459,88 m2 PB+PP + Parking 2Viv. Adosadas							
									
Arquitecto:		Jordi Cuadras		RParquitectura		Jordi Badia (BAAS)		RParquitectura	
		estudio-k		Artur Fuster Mos					
€/m2		%		€/m2		%		€/m2	

I	Movimiento de tierras	23,43	2,47	64,27	5,23	34,79	2,90	48,54	5,51	131,45	10,17	40,71	3,21
II	Cimentaciones	94,17	9,91	207,71	16,91	35,96	3,00	4,29	0,49	235,55	18,23	186,24	14,70
III	Saneamiento	11,02	1,16	22,46	1,83	34,40	2,87	36,92	4,19			20,29	1,60
IV	Estructura	136,81	14,40	139,47	11,35	137,53	11,48	196,44	22,29	163,52	12,65	190,58	15,04
V	Albanilería	89,02	9,37	241,83	19,69	105,80	8,83	149,82	17,00	202,85	15,70	322,46	25,45
VI	Cubiertas	52,80	5,56	20,66	1,68	103,21	8,62	38,34	4,35	45,17	3,50	55,16	4,35
VII	Revocos y enyesados	59,15	6,23	64,97	5,29	161,09	13,45	43,55	4,94	42,62	3,30	22,34	1,76
VIII	Solados y alcatados	36,27	3,82	56,59	4,61	76,00	6,34	76,34	8,66			77,15	6,09
IX	Carpintería de taller	74,61	7,86	104,44	8,50	222,07	18,54	56,55	6,42	161,31	12,48	164,04	12,95
X	Carpintería metálica	106,16	11,18	43,76	3,56	77,25	6,45	45,50	5,16	22,10	1,71	57,27	4,52
XI	Cerrajería	21,34	2,25	88,11	7,17			32,16	3,65			22,77	1,80
XII	Vidriería	23,91	2,52			14,31	1,19			25,23	1,95	1,03	0,08
XIII	Electricidad	31,02	3,27	44,53	3,63	25,91	2,16	20,20	2,29	44,72	3,46	15,87	1,25
XIV	Fontanería	28,76	3,03	31,08	2,53	34,80	2,91	23,59	2,68	76,32	5,91	7,11	0,56
XV	Gas	3,20	0,34										
XVI	Calefacción por agua	21,89	2,31	34,85	2,84	30,93	2,58	18,17	2,06	67,87	5,25	20,79	1,64
XVII	Aire acondicionado					2,86	0,24						
XVIII	Audiovisuales y telefonía			13,21	1,08	8,20	0,68	9,76	1,11			6,66	0,53
XIX	Aparatos elevadores	34,70	3,65										
XX	Electrodomésticos	1,63	0,17	8,07	0,66	3,21	0,27	12,98	1,47			6,87	0,54
XXI	Sanitarios y grifería	14,00	1,47	13,35	1,09	18,69	1,56	16,17	1,84	18,72	1,45	17,19	1,36
XXII	Pinturas y estucos	10,31	1,09	17,48	1,42	4,77	0,40	13,67	1,55	48,06	3,72	10,24	0,81
XXIII	Aparcamientos interiores												
XXIV	Jardín exterior	75,52	7,95	11,57	0,94	66,14	5,52	38,43	4,36			20,06	1,58
XXV	Instalaciones seguridad									6,93	0,54	2,18	0,17
BARCELONA		949,74	100	1.228	100	1.198	100	881,42	100	1.292	100	1.267	100

TARRAGONA	928,17	100	1.178	100	1.155	100	852,71	100	1.249	100	1.232	100
LLEIDA	913,99	100	1.146	100	1.130	100	835,59	100	1.222	100	1.210	100
GIRONA	919,98	100	1.158	100	1.139	100	841,09	100	1.232	100	1.218	100
BILBAO	947,06	100	1.234	100	1.201	100	885,80	100	1.290	100	1.272	100
A CORUÑA	913,40	100	1.151	100	1.131	100	836,84	100	1.219	100	1.215	100
MADRID	931,89	100	1.196	100	1.169	100	863,42	100	1.258	100	1.246	100
SEVILLA	935,79	100	1.205	100	1.173	100	866,44	100	1.264	100	1.251	100
VALENCIA	920,92	100	1.171	100	1.146	100	848,09	100	1.236	100	1.228	100
ZARAGOZA	938,73	100	1.211	100	1.185	100	873,72	100	1.272	100	1.258	100

Sin beneficio constructor

Ajuntament Castelló d'Empuries

V. PROJECTE PARCEL·LACIÓ

PROJECTE DE COMPENSACIÓ – PLA PARCIAL MESTRAL SECTOR 2

1. DESCRIPCIÓ DE LA REPARCEL·LACIÓ.

L'àmbit que es reparcel·la és de 6.104,82 m² i és propietat de la societat GESTIÓ IMMOBILIÀRIA 1947, S.L.

En data de 13 de juliol de 2004, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el projecte de Compensació del sector Mestral fase II, presentat per la Junta de compensació creada a l'efecte, vist que l'esmentat acord ha estat publicat en el BOP i dins el termini legalment establert, l'esmentada Junta de compensació del sector Mestral presenta les següents al·legacions:

- 1.1 Dins les finques de resultat amb aprofitament privat descrites en el projecte de Compensació, apareix la següent descripció que es reproduïx íntegrament i literalment:

La parcel·la B: "Porció de terreny en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del sector del Pla Parcial Mestral, de superfície 6.106 m², qualificada com a clau 15/12h. Limita: al Nord, amb parcel·la 18, Sud i Est amb vial i Oest amb parcel·la 2. Es la parcel·la 1 del plànol de la Zona.

Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

- 1.2 Vistes les condicions establertes pel Pla Especial del Sector Mestral per la clau 15/12 h, es sol·licita procedir a la reparcel·lació de l'esmentada superfície.

2. PARCEL·LA RESULTANT B DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ.

a) Parcel·la B1

- Zona 15/12h sector Mestral.
- Es part de la finca resultant B
- Superfície: 4.281,00 m².
- Usos:

Es permeten tots els usos previstos per la clau 15/12 h establerta pel Pla Parcial del sector Mestral fase 2 si bé, en referència a l'ús d'habitatge Plurifamiliar (densitat màxima un habitatge cada 107 m² de sostre edificat. Principal)

Es concentren en aquesta parcel·la la densitat màxima d'habitatges plurifamiliars (72 habitatges) permesos per la clau 15/12 h.

Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

1. DESCRIPCIÓ DE LA REPARCEL·LACIÓ.

L'àmbit que es reparcel·la és de 6.104,82 m² i és propietat de la societat GESTIÓ IMMOBILIÀRIA 1947, S.L.

En data de 13 de juliol de 2004, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el projecte de Compensació del sector Mestral fase II, presentat per la Junta de compensació creada a l'efecte, vist que l'esmentat acord ha estat publicat en el BOP i dins el termini legalment establert, l'esmentada Junta de compensació del sector Mestral presenta les següents al·legacions:

1.1 Dins les finques de resultat amb aprofitament privat descrites en el projecte de Compensació, apareix la següent descripció que es reproduïx íntegrament i literalment:

La parcel·la B: *"Porció de terreny en el terme municipal de Castelló d'Empúries, en l'àmbit del sector del Pla Parcial Mestral, de superfície 6.106 m², qualificada com a clau 15/12h. Limita: al Nord, amb parcel·la 18, Sud i Est amb vial i Oest amb parcel·la 2. Es la parcel·la 1 del plànol de la Zona.*

Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

1.2 Vistes les condicions establertes pel Pla Especial del Sector Mestral per la clau 15/12 h, es sol·licita procedir a la reparcel·lació de l'esmentada superfície.

2. PARCEL·LA RESULTANT B DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ.

a) Parcel·la B1

- Zona 15/12h sector Mestral.
- Es part de la finca resultant B
- Superfície: 4.281,00 m².
- Usos:

Es permeten tots els usos previstos per la clau 15/12 h establerta pel Pla Parcial del sector Mestral fase 2 si bé, en referència a l'ús d'habitatge Plurifamiliar (densitat màxima un habitatge cada 107 m² de sostre edificat. Principal)

Es concentren en aquesta parcel·la la densitat màxima d'habitatges plurifamiliars (72 habitatges) permesos per la clau 15/12 h.

Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

PROJECTE DE COMPENSACIÓ – PLA PARCIAL MESTRAL SECTOR 2

- Llindars:
 - i. Nord: línia de 44,20 m amb parcel·la B.
 - ii. Sud: línia de 38,60 m amb mitgera d'edifici de vivendes d'obra nova i línia de 22,75 m amb mitgera existent.
 - iii. Est: línia de 88,39 m amb mitgeres existents.
 - iv. Oest: línia de 85,16 m amb carrer Puig-Rom.

b) Parcel·la B2

- Zona 15/12h sector Mestral.
- Es part de la finca resultant B.
- Superfície: 1.823,82 m²
- Usos:

Es permeten tots els usos previstos per la clau 15/12 h establerta pel Pla Parcial del sector Mestral fase 2 excepte l'ús d'habitatge Plurifamiliar (densitat màxima un habitatge cada 107 m² de sostre edif. Principal), atès que aquest ús s'ha esgotat en la parcel·la B1 descrita en el projecte de Compensació del sector Mestral Fase 2.

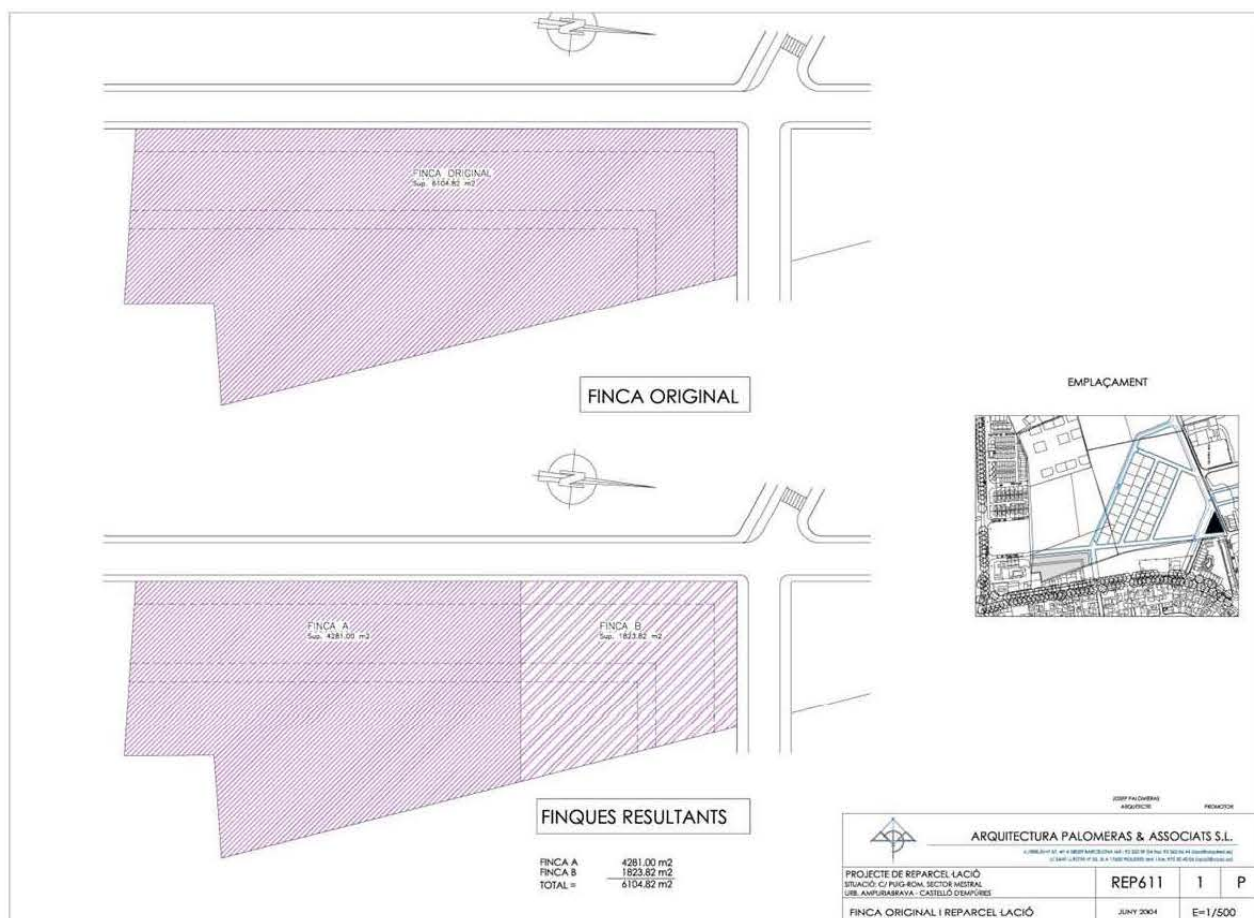
Coefficient de participació: 0%

Afectació al compte de liquidació provisional: 0

- Llindars:
 - i. Nord: línia de 32,00 m amb nou vial
 - ii. Sud: línia de 44,20 m amb parcel·la A
 - iii. Est: línia de 49,37 m amb mitgera existent
 - iv. Oest: línia de 47,85 m amb carrer Puig-Rom

Figueres, juliol de 2004

Josep Palomeras i Admetller
Arquitecte.



VI. DADES REGISTRALS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para la información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROSES NÚMERO DOS
ROCIO PERTEGUER PRIETO**

Solicitud nº: 4875
Fecha de Emisión: 13/12/2021
Solicitante: ROSES GESTIO 2015 SC

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca Nº 23642 de CASTELLÓ D'EMPÚRIES
Código registral único: 17020000544496

DESCRIPCIÓN

URBANA: B.2.- **Porción de terreno**, en el término municipal de Castelló d'Empuries, en el ámbito del Sector del Pla Parcial Mestral, de superficie mil ochocientos veinticuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados, calificada como clave 15/12 h. Linda: al Norte, en línea de 32 metros con nuevo vial; Este, en línea de 49,37 metros con medianera existente; al Sur, en línea de 44,20 metros con parcela B1; y al Oeste, en línea de 47,85 metros con calle Puigrom.

Estado de coordinación gráfica con el Catastro: No consta

TITULARIDAD

La sociedad **GESTIO INMOBILIARIA 1947, S.L.**, con C.I.F. B63018105, titular de la **totalidad** del pleno dominio.

- Adquirida por título de Compraventa, en Escritura Pública, autorizada en FIGUERES por FRANCISCO CONSEGAL GARCÍA, con nº de protocolo 560 de fecha 30/03/2005.

- Según la inscripción 2ª, del tomo 3.038, libro 422, folio 135 con fecha 02/05/2005.

CARGAS

===== CARGAS DE PROCEDENCIA =====

NO hay cargas registradas

===== CARGAS PROPIAS =====

NO hay cargas registradas

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

NO hay documentos pendientes de despacho

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CASTELLÓ 17020000544496

Pág: 1 de 3

VII. DADES PLA PARCIAL SECTOR MESTRAL FASE II

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR 3 EMPURIABRAVA "MESTRAL"

RP0305

PÀGINA : 28

1.9. ANNEX: QUADRES DE DADES.

SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR	Sts	119.832 m2	(100%)
--------------------------------	------------	-------------------	---------------

PARAMETRES GENERALS PLA PARCIAL SECTOR 3 EMPURIABRAVA

EDIFICABILITAT PRIVADA	43.734 M2	0,3650 M2/M2
Nº HABITATGES	327 UNITATS	27,2882 unit/Hect
CESSIONS ZONES VERDES I EQUIPAMENTS	23.905 M2	19,9488%
SUPERFÍCIE SECTOR	119.832 M2	100%

QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA PARCIAL MESTRAL:

SISTEMES	MESTRAL 1		MESTRAL 2		TOTAL	
equipaments	Pendent P.E.		2.452 m2	4,14%		
Zona verda	Pendent P.E.		5.916 m2	10,00%		
equip. i zona verda	15.537 m2	25,61%	8.368 m2	14,14%	23.905 m2	19,95%
vialitat	Pendent P.E.		16.430,56 m2	27,77%		
ZONES						
zona 15/5 b	Pendent P.E.		17.760,44			
zona 15/12 h	Pendent P.E.		6.106,00			
zona 15/12 i	Pendent P.E.		10.500,00			
total zones	Pendent P.E.		34.366,44	58,09%		
Total zones i sistemes	60.035 m2	100%	59.165 m2	100%	119.832 m2	100%

QUADRE D'EDIFICABILITATS MÀXIMES SEGONS PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL

	TOTAL MESTRAL			MESTRAL 1			MESTRAL 2		
	Sup.	CoEdif..	Supedf.	Sup.	CoEdif..	Supedf.	Sup.	CoEdif..	Supedf.
Zona 15/5b							17760,44m2	0,60m2/m2	10.656,26m2
Zona 15/12h							6106,00 m2		7.748,74m2
Zonq 15/12i							10500 m2	0,80m2/m2	8.400,00m2
TOTAL	119.832m2/m2	0,3650m2/m2	43.734m2	60.0352	0,2820m2/m2	16.929m2	59.165m2	0,4482m2/m2	26.805,00 m2

La zonificació del sector Mestral 1 es concretarà en el moment que estigui aprovat el pla especial d'ordenació de sistemes.

Castello d'Empuries. Urb. Empuribrava.

Bonaventura Serra i Pont, arquitecte



QUADRE DE DENSITATS MÀXIMES SEGONS PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL

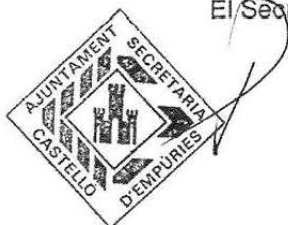
	TOTAL MESTRAL			MESTRAL 1			MESTRAL 2		
	Sup.	CoEdif..	Nºhab	Sup.	CoEdif..	Nºhab	Sup.	CoEdif..	Nºhab
Zona 15/5b							17760,44m ²	0,60m ² /m ²	64 hab
Zona 15/12h							6106,00 m ²		72 hab
Zona 15/12i							10500 m ²	0,80m ² /m ²	56 hab
TOTAL	119.832m ² /m ²	27,28hab/Hect	327	60.035m ²	22,50hab/Hect	135	59.165m ²	32,10hab/Hect	192

La zonificació del sector Mestral 1 es concretarà en el moment que estigui aprovat el pla especial d'ordenació de sistemes.

La densitat resultant del pla parcial Mestral s'ajusta a la que es preveia en el pla parcial sector 3 Empuriabrava.

Aprovat inicialment per l'Ajuntament
Plé en sessió Ordinària de
data 2.7.FEB.2003.....

El Secretari, *arcal*.



Aprovat provisionalment per l'Ajuntament
Plé en Sessió Ordinària de
data 3.0.ABR.2003.....

El Secretari, *arcal*.



Castelló d'Empúries. Urb. Empuriabrava.

Bonaventura Serra i Pont, arquitecte

Signature

VIII. ACORD URBANISME APROVACIÓ PLA PARCIAL

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DOGC núm. 4120 - 27/04/2004

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

- EDICTE de 26 de febrer de 2004, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Castelló d'Empúries. (Pàg. 7745)

[[Sumari](#)] [[Índex del sumari](#)] [[Diaris Oficials disponibles](#)] [[Inici](#)]

EDICTE

de 26 de febrer de 2004, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Castelló d'Empúries.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 25 de setembre de 2003, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp. 2003/008512/G

Pla parcial sector Mestral, fase 2, al terme municipal de Castelló d'Empúries

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

.1 Aprovar definitivament el Pla parcial sector Mestral, fase 2, promogut per la Junta de compensació i tramès per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries amb la correcció d'ofici de l'errada material observada en el plànol número 5 en el sentit que la suma total d'edificabilitat ha de ser de 26.805 m2 en lloc de 27.162,26 m2.

.2 Condicionar l'eficàcia d'aquest acord a la presentació davant l'Ajuntament dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del pla restarà sense cap efecte. En aquest sentit, caldrà complementar les garanties aportades de 105.779,81 euros fins a 363.666,26 euros per tal de cobrir el 12% dels costos d'urbanització, que representen 257.886,45 euros.

.3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i propietaris afectats.

Tramesa per l'Ajuntament la documentació que fou requerida a l'acord aquí transcrit i vist l'informe del Servei Territorial segons el qual es consideren complertes les condicions que s'hi establien, és procedent la publicació de l'acord esmentat, per tal de donar així executivitat a l'aprovació definitiva del Pla parcial sector Mestral, fase 2, que promou la Junta de compensació i tramet l'Ajuntament de Castelló d'Empúries.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de

OGC núm. 4120 - 27/04/2004 (Pàg 7745)

Página 9 de 13

Article 261. Condicions en altre cas

1. En el cas de no tramitar-se Pla especial, les condicions en sòl urbà seran idèntiques a les de les zones contigües a l'equipament. 2. En el sòl urbanitzable si no es tramita Pla especial o no es fixen en el Pla parcial, les condicions seran les mateixes que les de la zona on s'ubiquen.

Article 17

Regulació detallada de zones

El present Pla parcial adopta els mateixos conceptes i terminologies de les zones que el pla general d'ordenació urbana de Castelló d'Empúries, adaptant-los en el seu cas al seu ús i paràmetres específics o especials afegint-hi diferents subclaus.

17.1 Normes particulars de la zona 15/5c (ciutat jardí intensiva).

Correspon al sector "Mestral". Es regeix per les següents condicions:

Tipus d'ordenació Oberta

Parcel·la mínima: 450 m2

Intensitat edif. (incl. Edif. Aux.): 0,6 m2/m2

Ocupació màx. (incl. Edif. Aux.): 40 %

Alçada màx. Edif. Princ: 7,00 (PB + 1P)

Alçada màx. Edif. Aux.: 3,00 (PB)

Retrocessos edif. Princ.: 5 m a façana

Retrocessos edif. Aux.: 3 m a altres límits, 5 m a façana, 3 m a fons parcel·la. S'admet adossar-les a les mitgeres

Usos permesos: Habitatge unifamiliar. Habitatge bifamiliar (aïllada o aparejada). Garatges particulars. Consultoris particulars i oficines

Tanques: Alçada màx. Part massissa 0,60 m (Des de la cota natural del terreny o de la vorera, en les tanques a vial).

Alçada màxima part reixada o vegetal 1,80 m (des de la cota natural del terreny o de la vorera, en les tanques a vial.)

Es prohibeixen les gelosies ceràmiques i les de formigó, així com les teules com a coronament de mur.

Es prohibeix les cobertes de les portes.

(s'entén com a cota natural del terreny la rasant inferior de cada un dels dos costats del mur.)

17.2 Normes particulars de la zona 15/12h (edificació plurifamiliar).

<http://www.gencat.net/diari/4120/04051116.htm>

27/04/2004

JGC núm. 4120 - 27/04/2004 (Pàg 7745)

Página 10 de 13

Correspon al sector "Mestral". Es regeix per les següents condicions:

Tipus d'ordenació Continua entre mitgeres

Parcel·la mínima. No es fixa

Front mínim de la parcel·la: 6,00 m.

Retrocessos edificació: 5,00 m a vial; 12,00 m entre extrem volat posterior i mitgera frontal veí.

Fondària màxima de l'edificació: PB. 17,00 m; PP. 13,00 m.

Alçada màx. 13,60 m (PB + 3P)

Alçada màxima planta baixa: 4,50 m

Alçada màxima paviment planta baixa; 1,50 m (Pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici)

Volats màxims façana vials i façanes posterior: 1,50 m.

Usos permesos: Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Habitatge plurifamiliar (densitat màxima: un habitatge cada 107 m2 de sostre edif. Principal.). Comercial. Hoteler i Hostaler. Sociocultural. Sanitari assistencial. Garatges particulars i públics.

Tanques: Alçada màx. part massissa 0,60 m (des de la cota natural del terreny o de la vorera, en les tanques a vial). Alçada màxima part reixada o vegetal 1,80 m, (des de la cota natural del terreny o de la vorera, en les tanques a vial.). Es prohibeixen les gelosies ceràmiques i les de formigó, així com les teules com a coronament de mur. Es prohibeix les cobertes de les portes (s'entén com a cota natural del terreny la rasant inferior de cada un dels dos costats del mur.)

Es permeten edificacions complementaries, en l'espai interior de l'illa, amb una ocupació màxima del 20% del espai lliure i una alçada màxima de 3,00 m.

En cas de separar l'edificació un mínim de 10,00 m del veïns, aquesta alçada es podrà ajustar a la del edifici principal fins un màxim de 4,50 m.

17.3 Normes particulars de la zona 15/12i (edificació plurifamiliar i sanitari).

Correspon al sector "Mestral". Es regeix per les següents condicions:

Tipus d'ordenació: Oberta

Parcel·la mínima: No es fixa

Front mínim de la parcel·la: 5,00 m.

Retrocessos edificació: 5,00 m a vial

Alçada màx. Edificació: 11,50 m (PB + 2P)

Alçada màxima paviment planta baixa: 1,50 m (pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici)

IX. LLICENCIA OBRES HABITATGES LLIURES



Urbanisme
Exp. 600/04
R.E. 9307

COPIA

AJUNTAMENT DE CASTELLÓ
D'EMPÚRIES
Data: 23-02-2005 12:20
Registre: 2005/1233
Registre General de Sortida

Sr. Joan VENTURA OLIVER rep. a
GESTIÓ INMOBILIARIA 1947, SL
C/ Saragossa, 17 baixos
08006 BARCELONA

Vist l'expedient tramitat, així com els informes emesos al respecte, aquest Ajuntament, en sessió de la Junta de Govern Local de data 8 DE FEBRER DE 2005, entre d'altres, va prendre, el següent acord:

CONCEDIR llicència sense perjudici a tercers i salvant els possibles drets de propietat, previ pagament de les taxes corresponents, havent de realitzar les obres amb subjecció a les normes urbanístiques del sector del seu emplaçament, d'acord amb el projecte, als següents peticionaris:

Exp. núm. 600/04, GESTIO INMOBILIARIA 1947 SL, per edifici de 72 habitatges i aparcament a Puig-Rom 19 i 21 d'aquest terme municipal.

- Impost 2'70% sobre 3.110.686,76 € = 83.988,54 €
- Taxa = 24.885,49 €
- Termini d'inici: un any
- Termini d'acabament: tres anys
- Projecte Visat número 2004407461 de data 26 de novembre de 2004

Condicionada a:

- Finalitzar les obres d'urbanització dels sector abans d'ocupar l'edifici ←
- Presentar a l'Ajuntament un aval de 84.345,36 € per garantir la finalització de les obres d'urbanització necessàries per poder utilitzar l'edifici. ←
- Aportar el projecte executiu abans de començar les obres ✓
- Tractar les mitgeres amb el mateix grau d'acabat que les façanes o bé superior ✓
- Justificar el compliment de la normativa d'incendis CPUI 96
- Aportar el full d'assumeix de direcció d'arquitecte i aparellador ✓
- Aportar fitxa de característiques de l'edifici justificant el volum de l'edifici. ✓

CONDICIONS GENERALS

- 1) La llicència s'atorga salvant drets de propietat existents i sense perjudici de tercers, per la qual cosa no pot ser invocada per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què es pugui incórrer en l'exercici de l'activitat autoritzada.
- 2) La concessió d'aquesta llicència no prejulia, en cap cas, autorització per a l'exercici d'activitats o obertura d'establiments, que hauran de ser objecte de llicència independent.
- 3) Les obres s'hauran de començar i acabar en els terminis fixats expressament en aquesta llicència, en funció del principi de proporcionalitat. Si la llicència no els fixen, el termini per a començar les obres és d'un any i el termini per a acabar-les és de tres anys.
- 4) La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat anterior, o les prorroques corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
- 5) Els titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una prorroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.

PROJECTE BÀSIC D'EDIFICI DE 72 HABITATGES I APARCAMENTS

1.1 SOLAR I DOTACIÓ DE SERVEIS

El solar objecte d'aquest projecte es troba ubicat al carrer Puig-Rom, Sector Mestral al municipi de Castelló d'Empúries, comarca de l'Alt Empordà, província de Girona.

El solar té una superfície de 4.281,00 m², es sensiblement pla i està dotat de tots els serveis de clavegueram, aigua, gas, electricitat, etc.

1.2 PROGRAMA I SOLUCIÓ ADOPTADA

L'edifici es desenvolupa en dues escales que es divideixen en 2 plantes soterrànies comuns destinades a aparcament, planta baixa destinada a 10 i 8 habitatges respectivament i 3 plantes pis destinades a 10 i 8 habitatges per planta respectivament.

El número d'habitatges totals es de 72 igual al número màxim que l'hi concedeix el pla parcial per aquesta zona.

La part posterior del solar es destina a zona comunitària amb piscina.

El programa funcional dels habitatges:

Estar-cuina, pas, bany, 1 o 2 habitacions i habitació principal amb bany.

El programa funcional dels habitatges nº3 en planta baixa es:

Estar-cuina, pas, 2 habitacions i bany.



Aprobat per la Junta de Govern Local de

El Secretari accidental

1.3 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	ESCALA A	ESCALA B	
PLANTA SOTERRANI -2			893,80
PLANTA SOTERRANI -1			1.557,30
PLANTA BAIXA	804,775	662,425	1.467,20
PLANTA PRIMERA	720,725	591,275	1.312,00
PLANTA SEGONA	720,725	591,275	1.312,00
PLANTA TERCERA	720,725	591,275	1.312,00
PLANTA COBERTA	25,05	24,00	49,05
			7.903,35 m²

1.4 ORDENANCES MUNICIPALS

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES
PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR "MESTRAL FASE 2"

Zona	15/12 h. (edificació plurifamiliar)
Alçada reguladora màxima:	17,20 m (P.B. + 4 P.P.)
Prof. Edificable	21,00

ARQUITECTURA PALOMERAS I ASSOCIATS

Diligència

Per fer constar que aquesta modificació puntual del POUM ha estat aprovada per acord del Ple de data 25 de gener de 2024.

Jordi Turon
Serra - DNI
40326600X
(TCAT)

Digitally signed by
Jordi Turon Serra -
DNI 40326600X
(TCAT)
Date: 2024.01.31
13:37:39 +01'00'