

## AJUNTAMENT DE PALAU-SAVERDERA

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL  
NÚMERO 8 DEL TEXT REFÒS DEL PLA D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA MUNICIPAL DEL MUNICIPI DE PALAU-  
SAVERDERA EN L'ÀMBIT DEL PAU 5

FEBRER 2023

Úrsula  
Mercader  
Gutiérrez -  
DNI

(SIG)

Firmado digitalmente por  
Úrsula Mercader Gutiérrez  
- DNI  
Motivo: DILIGÈNCIA: Per a  
fer constar que aquest  
Text Refós ha estat aprovat  
pel Ple de l'Ajuntament de  
Palau-saverdera el dia 25  
de maig de 2023, la  
Secretària accidental.  
Fecha: 2023.06.23 10:36:20  
+02'00'

TEXT REFÓS AMB LA INCORPORACIÓ DE LES  
PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE  
LA CTUG EN LA SESSIÓ D'1 DE FEBRER DE 2023

## **ÍNDEX GENERAL**

### **DOCUMENT 1. MEMÒRIA**

Memòria  
Annex a la memòria 1 . Sentència judicial 116/2018

### **DOCUMENT 2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- 2.1 Ordenació general
- 2.2 Ordenació de detall
  - 2.2.1 Ordenació de detall. Ortofotomapa
  - 2.2.2 Ordenació de detall. Topografia
- 2.3 Estructura de la propietat
  - 2.3.1 Estructura de la propietat. Cadastre
  - 2.3.2 Estructura de la propietat. Participació
- 2.4 Plànols vigents modificats.
  - O.1. Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
  - O.2. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable

### **DOCUMENT 3. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ**

- 3.1 Plànols resultants de la modificació
  - O.1 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
  - O.2 Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable

### **DOCUMENT 4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT DE LA MODIFICACIÓ**

DOCUMENT NÚMERO 1  
MEMÒRIA I ANNEXOS

## ÍNDIX

<b>1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	<b>3</b>
<b>2. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS DE LA TRAMITACIÓ</b> .....	<b>4</b>
<b>4. MARC LEGAL I URBANÍSTIC</b> .....	<b>4</b>
<b>5. DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ</b> .....	<b>5</b>
<b>6. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. PAU 5</b> .....	<b>5</b>
6.1. Situació del polígon d'actuació afectat .....	5
6.2. Àmbit del POUM modificat .....	6
<b>7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT</b> .....	<b>7</b>
<b>8. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ</b> .....	<b>7</b>
8.1. Situació urbanística vigent i antecedents .....	8
8.2. Descripció de la sentència judicial 116/2018 .....	9
8.3. Descripció i anàlisi de la proposta de modificació .....	9
8.3.1. Ajust de la delimitació del polígon .....	9
8.3.2. Revisió del sistema viari .....	9
8.3.3. Ajustos en la resta de sistemes .....	10
8.3.4. Revisió de l'edificabilitat .....	10
8.3.5. Comparació dels paràmetres urbanístics vigents i modificats .....	10
8.3.6. Ordenació vigent i proposta de modificació. Comparació gràfica .....	11
8.3.7. Estudi d'impacte i integració paisatgística .....	12
8.3.8. Fitxa urbanística resultant de la modificació .....	12
8.3.9. Ajustos de classificació del sòl .....	13
8.4. Coherència de la proposta amb el model d'ordenació general .....	14
8.5. Identificació de l'interès públic i privat de la proposta .....	14
<b>9. COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES</b> .....	<b>14</b>
9.1. Modificació dels plànols d'ordenació .....	14
9.1.1. Modificació del plànol d'ordenació O.1. Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial .....	14
9.1.2. Modificació del plànol d'ordenació O.2. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable .....	15
9.2. Modificació de la Normativa .....	15
9.2.1. Modificació del Capítol IX. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 3 àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà. Article 81 Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM .....	15
<b>10. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ</b> .....	<b>18</b>



## 1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-saverdera fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 de febrer del 2012 supeditat a la presentació d'un text refós amb la incorporació de diversos requeriments. El text refós va ser aprovat definitivament en sessió de 19 de juliol de 2012 i va ser publicat al DOGC el 16 d'octubre del 2012.

El POUM defineix el Polígon d'Actuació Urbanística número 5 (PAU 5 en endavant) que planteja entre altres aspectes, la recuperació d'un vial de vianants al límit de llevant del polígon. La demostració de l'existència i la titularitat d'aquest camí ha motivat un litigi que finalment ha resolt la Sentència Judicial 116/2018 del 5 de juliol de 2018. Aquesta, declara la no titularitat pública a la vegada que posa de manifest la dificultat de constatar l'existència física d'aquest camí.

Vista aquesta sentència judicial l'ajuntament planteja la present modificació del POUM amb l'objectiu d'excloure els terrenys de la traça d'aquest camí del PAU5. A la vegada es proposa fer una revisió del model d'ordenació del sector, amb el benentès de les següents consideracions:

- Que l'objectiu urbanístic del PAU en relació al camí de llevant del PAU 5 és el seu manteniment i restauració <sup>1</sup> i no el de la seva obertura com resultaria al no existir. El PAU vigent recull la posició consistorial en el litigi i considera que és una preexistència a preservar.
- Que existeix un camí de titularitat pública que connecta el nucli urbà amb el camí de Mas Ventós a ponent del PAU5 i que pot substituir la funció connectora del camí de llevant. En conseqüència, no s'identifica cap justificació o conveniència urbanística per a la transformació dels terrenys d'aquesta traça.

D'acord les consideracions exposades i tal com es justificarà més endavant, l'objecte de la present modificació es resumeix de la següent manera:

- **Excloure de l'àmbit els sòls de la traça del camí de llevant.**

Com a conseqüència de la revisió del PAU derivada de l'exclusió dels terrenys de la traça:

- **Ajustar el sòl residencial a la part baixa del sector.**
- **Ajustar el límit de ponent per a incorporar l'espai suficient per a la consolidació del camí de Mas Ventós,**

A més d'aquests punts, cal afegir que la present modificació incorpora una topografia de detall que permet l'anticipació de diversos ajustos geomètrics que cal inscriure en el punt 4 de l'article 3 del POUM sobre el contingut i la interpretació del Pla, que és transcriu :

*(...) La delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalada pel Pla d'ordenació urbanística municipal, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:*

- *Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades i de les rasants del cinc per cent (+-5%).*
- *Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.*
- *No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si suposa que la disminució de la seva superfície altera la seva funcionalitat i la localització en el territori.*

---

<sup>1</sup> En la fitxa del PAU 5 de les Normes Urbanístiques s'estableix el compromís que es transcriu a continuació: *El vial de vianants existent en el límit de llevant s'haurà de mantenir i restaurar, així com els seus murs de tancament.*

## 2. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament i s'emmarca en el DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació d'acord la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera. La seva redacció, ha estat un encàrrec de l'Ajuntament al tècnic sotasignat que és competent segons allò que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 del TRLU.

## 3. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS DE LA TRAMITACIÓ

La tramitació municipal d'aquesta modificació de planejament ha estat la següent:

- Aprovació inicial pel Ple en data de 26 de maig del 2022 i informació pública.
- Període d'exposició pública des del dia 14 de juny de 2022 al dia 15 de juliol de 2022 amb la presentació de les al·legacions amb número de registre E2022002385, E2022002386, E2022002387 i E2022002395.

El present document incorpora, com a resultat d'estimar diversos aspectes de les al·legacions públiques el següent:

- En la fitxa del PAU 5 de la Normativa, el compromís d'incorporar un EIIP en la documentació per a l'aprovació del PAU. Aquest estudi definirà les mesures d'integració paisatgística de l'àmbit considerant les edificacions en sòl residencial i la parcel·la dels Serveis Tècnics a on s'ubica el dipòsit com un projecte unitari (a efectes del EIIP). Les determinacions d'aquest estudi seran d'aplicació en el projecte d'urbanització i en els respectius projectes d'edificació.
- En la memòria de la present modificació puntual, un anàlisi de la viabilitat financera amb la mateixa metodologia que es va utilitzar en el POUM vigent ajustada amb l'exclusió de la participació en les càrregues d'urbanització de l'administració actuant i amb la reducció del valor de venda com a conseqüència de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic en aplicació dels articles 45 i 46 del TRLUC.

## 4. MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc legal i urbanístics de la present modificació és el següent:

1. TRLU. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i 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
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
3. PDUSR. Pla Director Urbanístics del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Modificació del PDU aprovada l'1 d'abril de 2014.
4. Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (DOGC núm.5779 del 21 de desembre de 2010)
5. PTP. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010)
6. POUM. Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera ( DOGC núm. 6233 del 16 d'octubre 2012)
7. Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
8. Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
9. Llei 16/2016, del 21 de juliol. de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

En relació a allò que estableixen els articles 59 i 96 del TRLU i l'article 117 del Reglament, referent a la documentació de les modificacions de les figures de planejament urbanístic, la present modificació conté les determinacions adequades a la seva finalitat. La modificació del PAU 5, no altera les previsions de la Memòria Social del POUM atès que no es troba inclòs en els PAU's destinats a l'obtenció dels 5.342m2 de sostre destinat a habitatge de protecció oficial en el nucli urbà.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les propostes de modificació d'una figura del 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. La present memòria incorpora la justificació en els capítols corresponents.

En relació a l'article 98 del TRLU referent al manteniment de les superfícies i funcionalitat de la modificació dels sistemes urbanístics, s'indica que la present modificació no altera la proporció del sistema general d'espais lliures ni altres estàndards no inclosos en cap sector de planejament en els termes que estableix l'article 58. En relació als sistemes previstos en el PAU 5 modificat, es manté la seva localització, funcionalitat i s'incrementen les seves superfícies

La present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la seva intensitat, o la transformació dels usos, sinó que l'objecte de la mateixa és la reducció dels paràmetres esmentats que es derivats de la reducció del sòl residencial. Per tant no es requereix la inclusió de la documentació que estableix l'article 99 del TRLU i en conseqüència tampoc es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics en els termes que estableix l'article 100 del TRLU.

Les determinacions i documentació contingudes en el present document són adequades a llur finalitat, contingut i abast d'acord l'article 118 del RLUC i es fa constar el següent:

1. Les modificacions proposades no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes ni de la cronologia del POUM que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per tant no és objecte d'avaluació ambiental estratègica d'acord la disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2016, del 21 de juliol.
2. La memòria social del POUM no inclou el PAU 5 per a la definició de les reserves d'habitatge social del municipi. Per tant aquestes no resulten modificades negativament.
3. La modificació no suposa cap despesa econòmica per l'administració que requereixi una avaluació econòmica-financera.
4. L'article 71 i 118 de RLU determinen que el POUM i per tant les seves modificacions d'acord a l'article 96 del TRLU, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. El Decret 344/2006 de 19 de setembre, determina en l'article 3, que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en el planejament urbanístic general i llurs re-visions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Atès que la present modificació presenta un balanç resultant de desclassificació de sòl urbà, cal considerar que no queda inscrit en l'àmbit d'aplicació d'aquest precepte.
5. No s'altera negativament cap de les directrius del POUM a que fa referència l'article 9 del TRLUC.

La coherència de les determinacions de la modificació amb el marc urbanístic definit es justifica en els capítols de la present memòria.

## 5. DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ

La documentació que integra de la present modificació és adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, d'acord l'article 118 del RLUC i permet desenvolupar els raonaments i justificacions de la necessitat de la seva iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents d'acord l'article 97 del TRLUC.

Aquesta queda integrada pels següents documents:

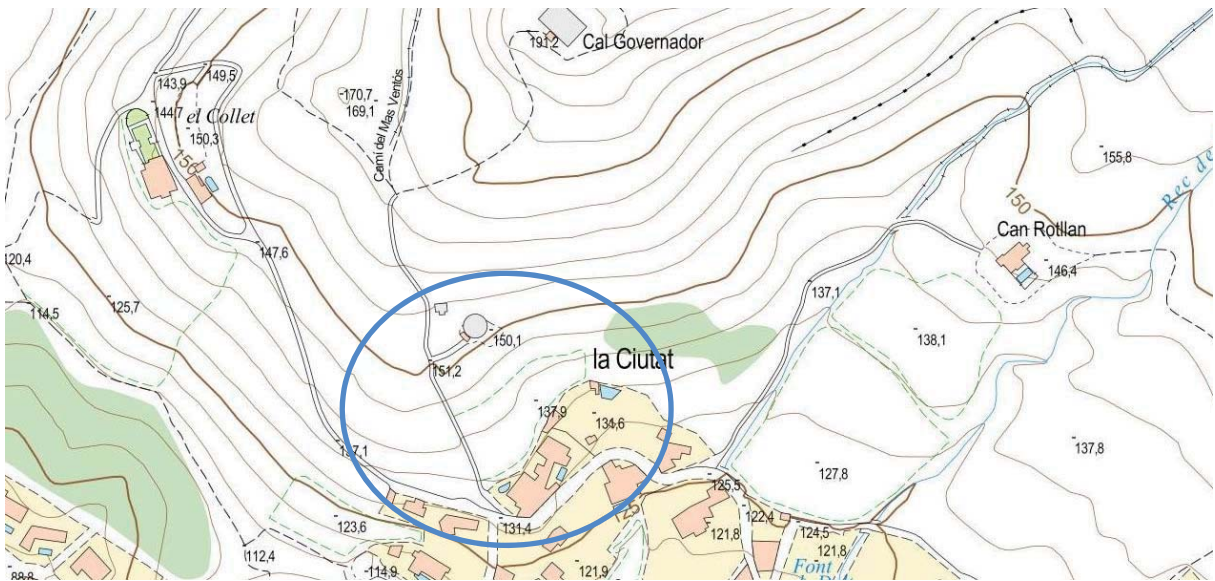
**DOCUMENT NÚM. 1- MEMÒRIA**  
**DOCUMENT NÚM. 2- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ. PLANOLS VIGENTS MODIFICATS**  
**DOCUMENT NÚM. 3- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ APLICABLES RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ**  
**DOCUMENT NÚM. 4- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT DE LA MODIFICACIÓ**

## 6. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. PAU 5

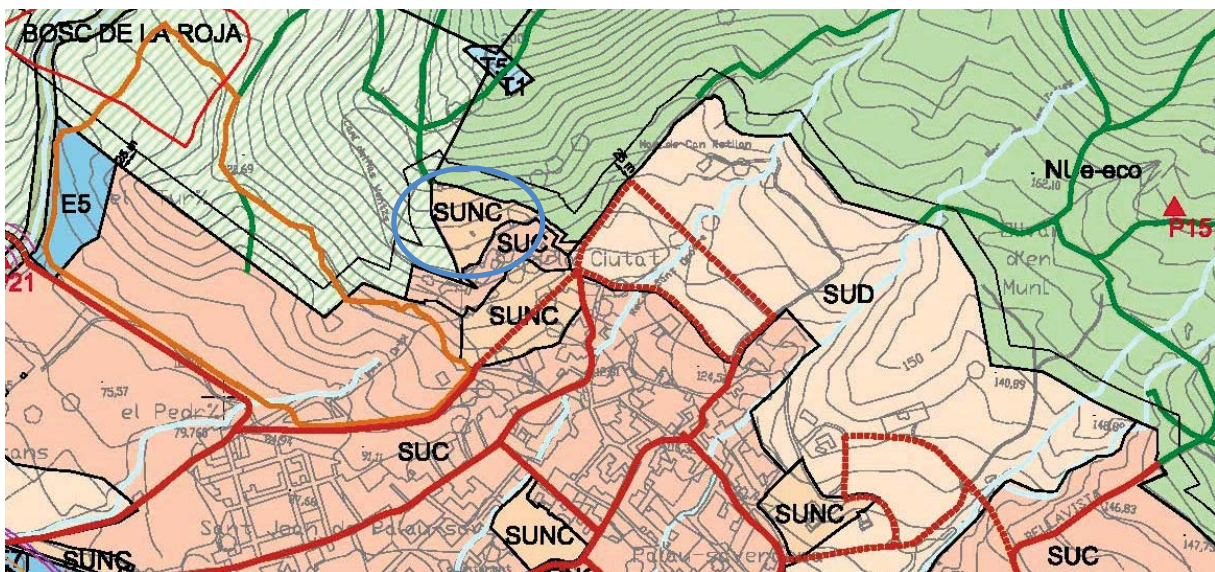
### 6.1. Situació del polígon d'actuació afectat

L'àmbit de la modificació correspon al sector de Sòl Urbà no consolidat PAU 5. Se situa al nord del nucli urbà al barri de la Ciutat. El sector es situa en la part alta del municipi a les cotes 150 a sota del dipòsit d'aigua. Es connecta al nucli urbà pel Carrer de la Ciutat i pel Carrer de Mas Ventós amb escales. Mentre que la toponímia del POUM situa el camí de Mas Ventós fora de l'àmbit i en un camí privat, la cartografia del ICC i la del cadastre el situa en el camí de ponent del PAU.





Cartografia de l'ICC i situació del PAU 5 a on s'observa com la connexió del camí del Mas Ventós amb el nucli urbà es coincideix amb el camí d'accés al dipòsit d'aigua i per tant es situa dintre de l'àmbit del PAU 5. La topografia del POUM situa aquest camí a l'accés del mas situat a el Collet.



SUNC classificat a desenvolupar pel PAU 5 objecte de la present modificació marcat en un cercle blau

## 6.2. Àmbit del POUM modificat

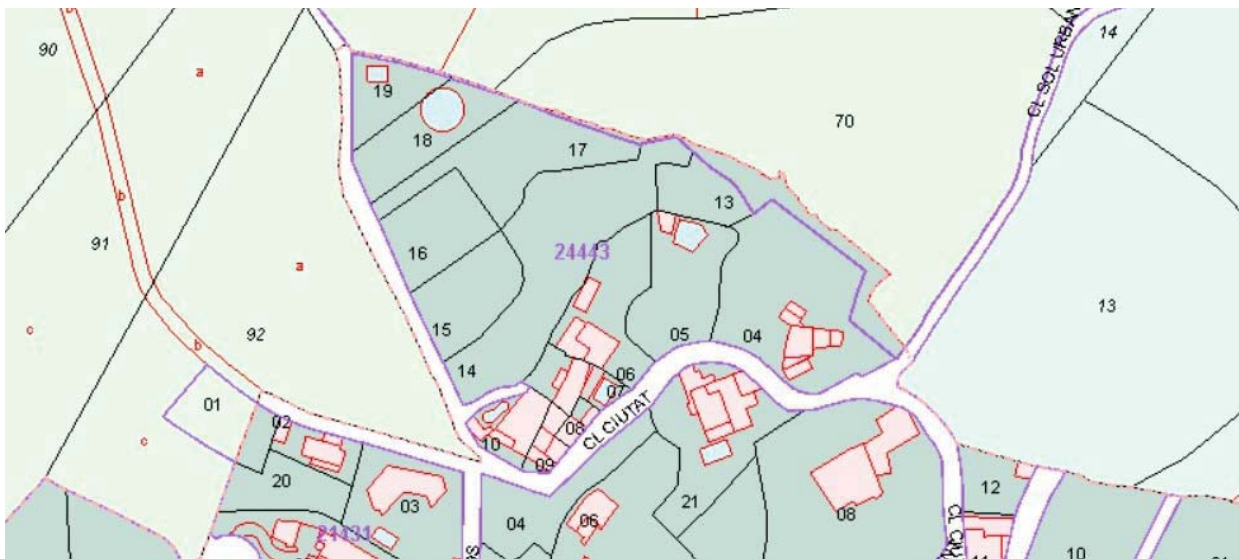
Atès que l'àmbit de la modificació és el sector PAU 5, tota la documentació del cos normatiu del POUM que fa referència a aquest sector quedarà modificada. En concret la documentació que es modifica és la següent:

Documents modificats	
Plànols d'ordenació	O.1 i O.1.a Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
	O2d i O2g. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable
Normativa	Article 81. Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM. Modificació del quadre de Polígons en sòl urbà i modificació de la fitxa del PAU 5.

## 7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El PAU 5 està format per les parcel·les següents:

Polígon	Ref. cadastral	Sup.parcel·la	Participació
24443 (urbà)	2444319EG1824S0001SL	385,00m <sup>2</sup>	385,00m <sup>2</sup>
	2444318EG1824S0001EL	645,00m <sup>2</sup>	645,00m <sup>2</sup>
	2444317EG1824S0001JL	964,00m <sup>2</sup>	964,00m <sup>2</sup>
	2444316EG1824S0001IL	609,00m <sup>2</sup>	609,00m <sup>2</sup>
	2444315EG1824S0001XL	616,00m <sup>2</sup>	616,00m <sup>2</sup>
	2444314EG1824S0001DL	1650,00m <sup>2</sup>	1648,00m <sup>2</sup> <sup>2</sup>
	2444313EG1824S0001RL	343,00m <sup>2</sup>	343,00m <sup>2</sup>
00092 (rústec)	17127A001000920000QW	6769,00m <sup>2</sup>	177,00m <sup>2</sup>
Camí públic			655,00m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>6042,00m<sup>2</sup></b>



Plànol cadastral de l'àmbit

## 8. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'article 97.1 del TRLU estableix que les propostes de modificació d'una figura del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. A tal efecte cal observar el següent:

- Que la present modificació es justifica per la necessitat d'eliminar el camí de llevant com a conseqüència de l'aclariment definitiu que suposa la sentència judicial 116/2018
- L'oportunitat que representa la confluència dels interessos públics i privats per incorporar millores significatives en relació al sistema viari i el model d'ordenació urbana proposat. Especialment en relació a la reducció del nombre d'habitatges i del sostre edificable.

Aquestes millores i l'adequació de la proposta es justifiquen i fonamenten en els següents capítols d'aquesta memòria:

<sup>2</sup> Segons la topografia de detall cal comptabilitzar 1.648m<sup>2</sup>

- Situació urbanística vigent i antecedents
- Descripció de la sentència judicial 116/2018
- Descripció i anàlisi de la proposta de modificació
- Coherència de la proposta amb el model d'ordenació general i territorial
- Identificació de l'interès públic i privat de la proposta

### 8.1. Situació urbanística vigent i antecedents

En la tramitació del POUM, el PAU 5 va ser objecte d'una ressenya significativa per part de la CTU de Girona que es transcriu a continuació: *L'ordenació del sector ha de resoldre's amb la mínima vialitat acumulant l'edificabilitat del sector segons una tipologia compacta en la seva part més baixa, amb construccions de planta baixa. Aquesta ordenació haurà de tenir en compte la prevenció dels riscos front el foc a què està subjecte l'àmbit. L'espai públic que es proposa per la banda de llevant hauria de limitar-se a formar un espai lliure que mantingui el seu aspecte rural actual. D'altra banda, cal que l'accés de la banda de ponent que porta al dipòsit i que ha de constituir el principal accés del polígon es dimensioni amb les amplades i els requeriments normatius exigibles.*

En la memòria del POUM vigent no es descriu el PAU 5 excepte pel que fa a la seva mobilitat, a on planteja el següent: *(...) Es proposa la creació d'un vial interior que permeti l'entrada a les parcel·les existents. La amplada del vial serà de 8 metres. Es tracta d'un vial de poc trànsit i d'ús gairebé exclusiu dels propietaris de la zona.*

L'article 81 de la Normativa ordena el PAU de la següent manera

SOL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-5	
Àmbit	6.468 m <sup>2</sup> (0,64 ha).
Procedència	Antic UA5
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús	3.210,50 m <sup>2</sup> de sòl per habitatges unifamiliars aïllats (clau 5c)
Edificabilitat	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de 3.210,50 m <sup>2</sup> = 1.444 m <sup>2</sup> de sostre
Densitat màxima	8 habitatges
Cessions mínimes	VIALITAT: 2.429 m <sup>2</sup> de vialitat (clau X). La vialitat prevista a l'extrem est del sector es mantindrà com a espai lliure mantenint el seu aspecte rural actual EQUIPAMENTS: 522,74 m <sup>2</sup> Serveis Tècnics (T1 i T5) ZONES VERDES: 354,52 m <sup>2</sup> de zones verdes (v7)
Reserva. hab. social	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat en compensació bàsica
Objectius i criteris	Redactar el PAU que permeti ordenar el polígon i determinar les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments i la seva urbanització, sempre complint amb la ordenació que es defineix en el POUM.
Compromisos	Urbanització i cessió dels espais públics delimitats En la part inferior, exterior del polígon, es perllonga el verd privat. Les parets de paredat comú existents, que coincideixen amb els límits de parcel·la s'hauran de restaurar. Les noves s'hauran de construir amb el mateix sistema i materials. El vial de vianants existent en el límit de llevant s'haurà de mantenir i restaurar, així com els seus murs de tancament. En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins dels primer o segon quinquenni

## 8.2. Descripció de la sentència judicial 116/2018

Un dels compromisos que el POUM vigent estableix és la recuperació d'un vial de vianants al límit de llevant del Polígon. La demostració de l'existència i la titularitat d'aquest camí ha motivat un litigi que finalment ha resolt la Sentència Judicial 116/2018 del 5 de juliol de 2018 que s'annexa a la present memòria. Aquesta declara la inexistència de camí de titularitat pública a la vegada que posa de manifest la dificultat de constatar l'existència física d'aquest camí. En efecte, en el punt quart de la sentència sobre l'existència de camí i de la seva titularitat pública el jutge conclou de la següent manera: (...) *En definitiva, no cabe entender probada la existencia de un camino que discurra por las fincas titularidad de los actores y que este camino sea público.*

## 8.3. Descripció i anàlisi de la proposta de modificació

Vista la inexistència del camí de llevant com a itinerari d'accés al camí de Mas Ventós i la innecessarietat d'obrir camí nou per aquesta traça atès que existeix un camí públic que connecta el camí de Mas Ventós que discorre pel PAU 5 (vial de ponent), es fa necessària una revisió dels objectius i criteris del model d'ordenació urbanística del polígon. La revisió ve acompanyada per la disponibilitat d'un aixecament topogràfic de detall que ha permès incorporar diversos ajustos de delimitació. Els objectius i criteris es poden resumir de la següent manera:

### 8.3.1. Ajust de la delimitació del polígon

- Ajustar la delimitació del polígon per excloure el camí de llevant en consonància amb la sentència judicial 116/2018. L'exclusió dels terrenys previstos pel camí de llevant i els ajustos per a consolidar i millorar el camí de Mas Ventós (camí de ponent) suposa una reducció de la superfície resultant que passa de 6468 m<sup>2</sup><sup>3</sup> a 6042 m<sup>2</sup>. Aquesta reducció de 426 m<sup>2</sup> (representa un ajust del 6,59% de la superfície), entre altres aspectes, motiva la reducció del sòl residencial i la revisió de l'esquema viari de l'àmbit.
- Ajustar la delimitació del polígon en funció de l'aixecament topogràfic de detall. Aquesta disponibilitat permet conèixer la realitat física de l'àmbit en detall i per tant facilita l'anticipació de la geometria final.

### 8.3.2. Revisió del sistema viari

- Desplaçar els esforços d'ordenació previstos en el camí de llevant cap a la banda de ponent, de manera que es millori el camí de Mas Ventós en el seu pas pel PAU 5. També es preveu la formació d'un itinerari de vianants alternatiu que ofereixi un major desenvolupament longitudinal i que discorri pel nou àmbit de zona verda. Aquest nou itinerari incorpora escales donant continuïtat al Carrer de Mas Ventós



Plànol amb el nord a la dreta a on s'observen les escales que connecten l'Avinguda de Mas Bohera amb el Camí de Mas Ventós i el PAU 5

<sup>3</sup> Aquesta superfície és la que figura a la Normativa vigent tot i que mesurada en el plànol digital és de 6.410 m<sup>2</sup>

- Minimitzar el dimensionament de la vialitat rodada de manera que l'accés als usos residencials es situï a la part baixa. Les instal·lacions dels dipòsits d'aigua existents no queden inclosos en l'àmbit d'aplicació del Real Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel que s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en los establiments industrials ni de la Llei 21/1992, de 16 de juliol, d'Indústria, ni de l'àmbit d'aplicació del CTE ni de la LOE considerant l'escassa entitat de la construcció i que no es tracta d'una construcció habitable. En conseqüència al vial d'aproximació d'aquestes instal·lacions no està sotmès a les exigències establertes per a la intervenció de bombers per altres tipus d'edificis. D'aquesta manera es minimitza el dimensionament dels vials segons els requeriments normatius exigibles de protecció enfront dels incendis.
- Millorar l'espai de maniobres per a vehicles de manteniment de les instal·lacions del dipòsit d'aigua compatible amb la formació d'una esplanada-mirador integrat a l'espai públic del camí de Mas Ventós.
- Ajustar l'àmbit del PAU en la connexió amb la xarxa viària exterior al PAU de manera que es disposi de l'espai suficient per a formar una escala.
- Ajustar l'àmbit del PAU, en base a l'aixecament topogràfic de detall, per evitar una petita afectació a una construcció privada en la rampa d'accés al sector.
- Assegurar que l'espai públic del camí de Mas Ventós, en el pas pel sector, presenti una bon encaix entre les parets de paredat i el marge de ponent. L'ajust ha de permetre disposar de l'espai suficient per poder aplicar les mesures d'integració paisatgístiques i ambientals adequades. A tal efecte s'incorporen el talús i els elements de contenció del marge de ponent d'aquest camí a l'àmbit i sobre la possibilitat de conservar el màxim d'estructures de paredat.

### 8.3.3. Ajustos en la resta de sistemes

- Ajustar i regularitzar la delimitació del sistema de Serveis tècnics i ambientals de manera que s'integri la totalitat de les instal·lacions existents i la seva geometria faciliti la possible instal·lació d'un tancat. Formarà part dels compromisos del sector la restauració ambiental dels entorns de les instal·lacions.
- Ampliar i estendre el sistema d'espais lliures de manera que la zona verda substitueixi el sòl residencial que es situava en la part alta del sector.
- Connectar la zona verda amb el sistema viari i establir el compromís de formar un itinerari alternatiu del camí de Mas Ventós integrat en aquest sistema.
- Corregir gràficament el subíndex de les claus del sistema d'infraestructures i serveis tècnics. En la fitxa urbanística es defineix el subíndex T1 (aigua) i T5 (comunicacions), mentre que en el plànol d'ordenació figura T1 (aigua) i T2 (energia). És corregeix l'últim.

### 8.3.4. Revisió de l'edificabilitat

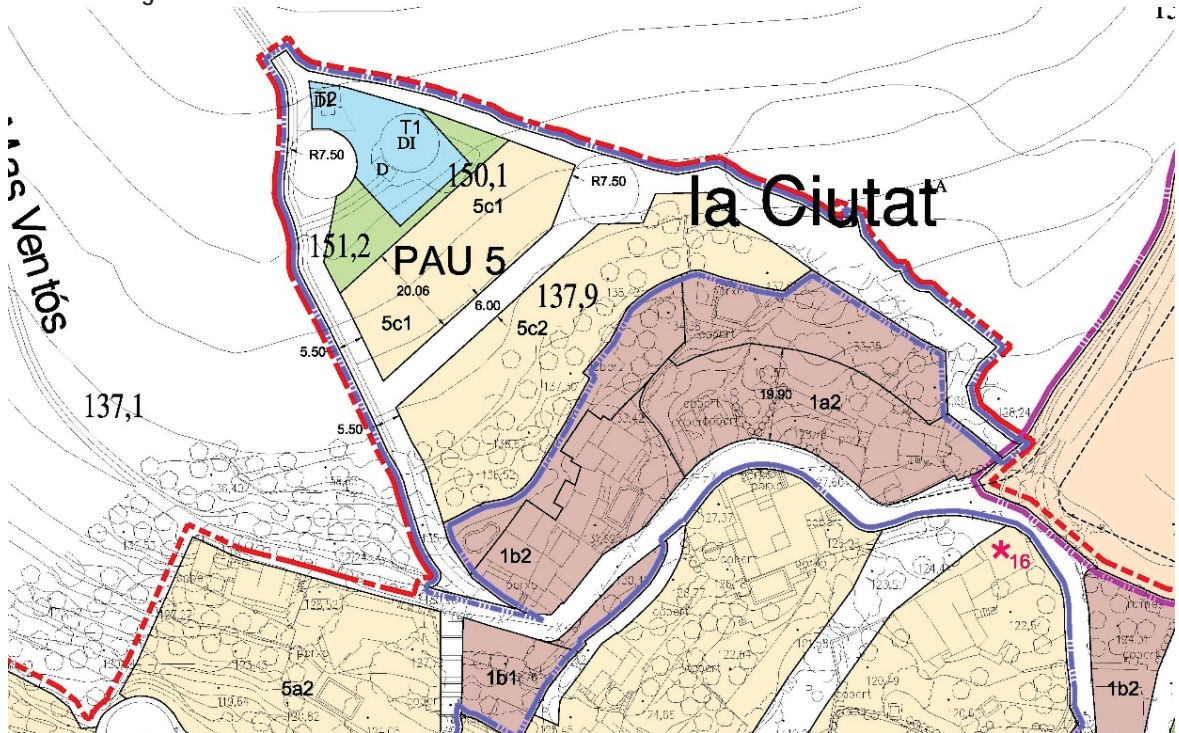
- Revisar la delimitació del sòl residencial en funció de la nova ordenació del sistema viari. El sòl residencial passa de 3.210,50 m<sup>2</sup> a 2.507,00 m<sup>2</sup> amb una reducció de 703,50 m<sup>2</sup>. Mantenint l'índex d'edificabilitat vigent de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, suposa una reducció del sostre edificable de 316,57 m<sup>2</sup>.
- Situar l'edificabilitat en una única franja en la part baixa del sector i reduir la densitat residencial de 8 habitatges a 2 habitatges. Això suposa substituir la clau 5c (parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup>) per la clau 5d (parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>). Les parcel·les resultants tenen una superfície de 1236 m<sup>2</sup> i 1271 m<sup>2</sup>.

### 8.3.5. Comparació dels paràmetres urbanístics vigents i modificats

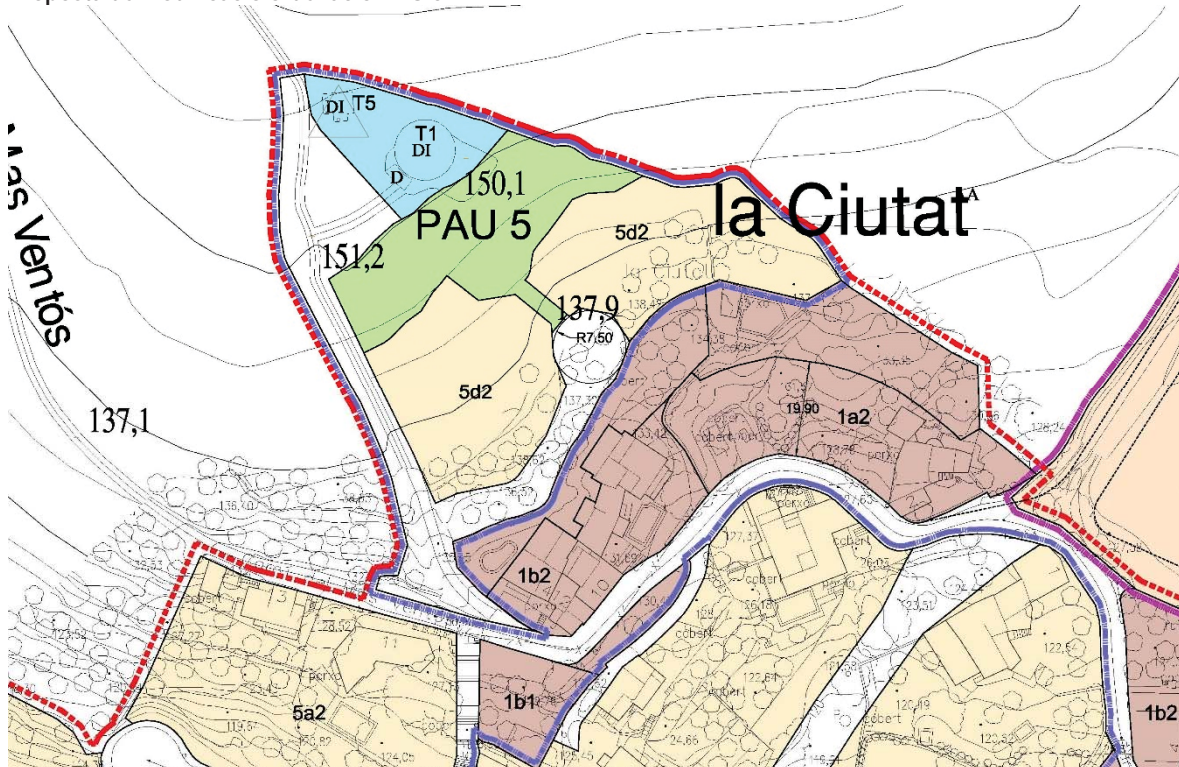
	Ordenació PAU vigent	Ordenació PAU modificat	Diferència
Superfície	6.468,00m <sup>2</sup>	6.042,00m <sup>2</sup>	- 426,00m <sup>2</sup>
Sòl residencial	3.210,50 m <sup>2</sup> de sòl (clau 5c)	2.507,00 m <sup>2</sup> sòl (clau 5d)	- 703,50m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	
Edificabilitat neta	0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
Sostre edificable	1.444 m <sup>2</sup>	1.128 m <sup>2</sup>	- 316,00m <sup>2</sup>
Nombre habitatges	8 habitatges	2 habitatges	-6 habitatges
Sistema viari	2.429 m <sup>2</sup>	1.712 m <sup>2</sup>	- 717m <sup>2</sup>
Sistema serveis tècnics	522,74 m <sup>2</sup>	624,00 m <sup>2</sup>	+ 101,26m <sup>2</sup>
Sistema espais lliures	354,52 m <sup>2</sup>	1.199,00 m <sup>2</sup>	+ 844,48m <sup>2</sup>

8.3.6. Ordenació vigent i proposta de modificació. Comparació gràfica.

Ordenació vigent PAU 5



Proposta de modificació ordenació PAU 5



### 8.3.7. Estudi d'impacte i integració paisatgística

La situació encimbellada i a la vora del sòl no urbanitzable, suposa que les actuacions a desenvolupar pel PAU 5 puguin generar impactes paisatgístics significatius. En aplicació dels articles 4.1 i 4.3 del cos normatiu les Directrius del Paisatge del PTPCG (Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines), es proposa incorporar a la fitxa del PAU el compromís de redactar un EIIP (Estudi d'impacte i d'integració paisatgística).

Aquest estudi definirà les mesures d'integració paisatgística de l'àmbit. L'estudi considerarà les edificacions en sòl residencial i la parcel·la dels Serveis Tècnics a on s'ubica el dipòsit com un projecte unitari (a efectes del EIIP). Les determinacions d'aquest estudi seran d'aplicació en el projecte d'urbanització i en els respectius projectes d'edificació.

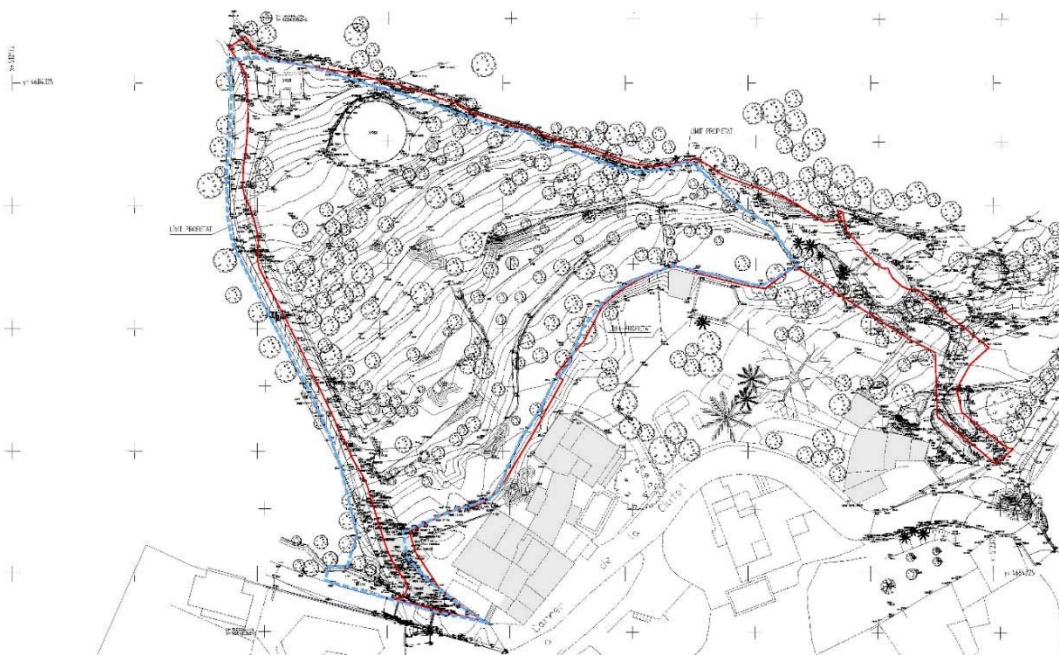
### 8.3.8. Fitxa urbanística resultant de la modificació

El quadre de característiques resultant de la present modificació és el següent

<b>SOL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-5</b>	
<b>Àmbit</b>	6.042,00 m <sup>2</sup> (0,6 ha)
<b>Procedència</b>	Antic UA5
<b>Característiques</b>	Sòl Urbà No Consolidat
<b>Ús (superfície màxima destinada a cada ús)</b>	2.507,00 m <sup>2</sup> de sòl per habitatges unifamiliars aïllats (clau 5d)
<b>Edificabilitat</b>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de 2.507,00 m <sup>2</sup> = 1.128 m <sup>2</sup> de sostre
<b>Densitat màxima</b>	2 habitatges
<b>Cessions mínimes</b>	VIALITAT: 1.712 m <sup>2</sup> de vialitat (clau X). Es suavitzarà el pendent de la rampa d'accés tant com sigui possible deixant una franja verda al contorn del mur existent que permeti la modificació de la rasant sense el seu descalçament.  EQUIPAMENTS: 624,00 m <sup>2</sup> Serveis Tècnics (T1 i T5)  ZONES VERDES: 1.199,00 m <sup>2</sup> de zones verdes (V7)
<b>Reserva hab. social</b>	
<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació, modalitat en compensació bàsica
<b>Objectius i criteris</b>	Redactar el PAU que permeti ordenar el polígon i determinar les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments i la seva urbanització, sempre complint amb la ordenació que es defineix en el POUM.
<b>Compromisos</b>	Urbanització i cessió dels espais públics delimitats.  Les parets de paredat comú existents, que coincideixen amb els límits de parcel·la s'hauran de restaurar. Les noves s'hauran de construir amb el mateix sistema i materials.  La restauració ambiental de la Zona Verda i dels espais lliures del Sistema d'Equipaments públics.  La formació d'un itinerari de vianants a través de la zona verda sense que s'afecti cap unitat arbòria.  El camí existent s'haurà de re pavimentar, eixamplar i adequar amb especial cura en les actuacions d'integració paisatgística i ambiental del marges i parets de paredat.

	<p>El tram de camí que només porta als Sistemes de la part alta i dona continuïtat al camí de Mas Ventós es rehabilitarà i millorarà mantenint el seu caràcter rural.</p> <p>Es formarà una escala en l'encontre del vial del PAU amb el Carrer Ciutat en continuïtat amb les escales existents.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes</p> <p>Es redactarà un EIIP que definirà les mesures d'integració paisatgística de l'àmbit. L'estudi considerarà les edificacions en sòl residencial i la parcel·la dels Serveis Tècnics a on s'ubica el dipòsit com un projecte unitari (a efectes del EIIP). Les determinacions d'aquest estudi seran d'aplicació en el projecte d'urbanització i en els respectius projectes d'edificació.</p>
<b>Termini d'execució</b>	El polígon es desenvoluparà dins dels primer o segon quinquenni

### 8.3.9. Ajustos de classificació del sòl



*En vermell es dibuixa la delimitació vigent i en blau la proposta de modificació*

Ajust en la classificació del sòl		Superfície
De SNU a SUNC	460,00 m <sup>2</sup> ajust en el marge del camí Mas Ventós	+ 460,00 m <sup>2</sup>
De SUNC a SNU	743 m <sup>2</sup> exclusió dels terrenys situats a llevant 17 m <sup>2</sup> ajust geomètric en la punta nord	- 760,00 m <sup>2</sup>
<b>Balanç total</b>		<b>-300,00 m<sup>2</sup></b>

El balanç del sòl que passa a SNU és 300m<sup>2</sup>. Aquesta superfície representa un 4,6% de la superfície de l'àmbit de 6.468,00m<sup>2</sup>



#### 8.4. Coherència de la proposta amb el model d'ordenació general

El modificació proposada no modifica l'emplaçament dels àmbits que el POUM destina al creixement urbà i únicament redueix l'edificabilitat prevista. Aquesta reducció dels aprofitaments es realitza sense rebaixar les superfícies ni la funcionalitat dels sistemes urbanístics previstos en el sector. S'incrementa la superfície dels Sistemes i es millora i amplia la seva funcionalitat, amb l'excepció del sistema viari s'optimitza i redueix. En relació a les reserves d'habitatge social, el POUM no n'inclou en aquest PAU. En conseqüència la proposta és coherent amb el model d'ordenació general.

#### 8.5. Identificació de l'interès públic i privat de la proposta

En relació al que estableix l'article 97 del TRLUC, la present memòria justifica que la proposta representa una oportunitat atès la confluència dels interessos públics i privats per incorporar millores significatives en relació al model d'ordenació en l'àmbit de la modificació, consistent en la rebaixa de l'edificabilitat i la densitat en un sector de contacte amb el SNU. Aquesta reducció es concreta en **316,00 m2** de sostre edificable menys i a una reducció de **6 habitatges** dels 8 previstos.

D'altra banda destaca l'interès que es deriva de l'increment de les reserves dels sistema de serveis tècnics i del sistema d'espais lliures amb un increment de **101,26 m2** i **844,48 m2** correlativament a la vegada que es millora la seva funcionalitat.

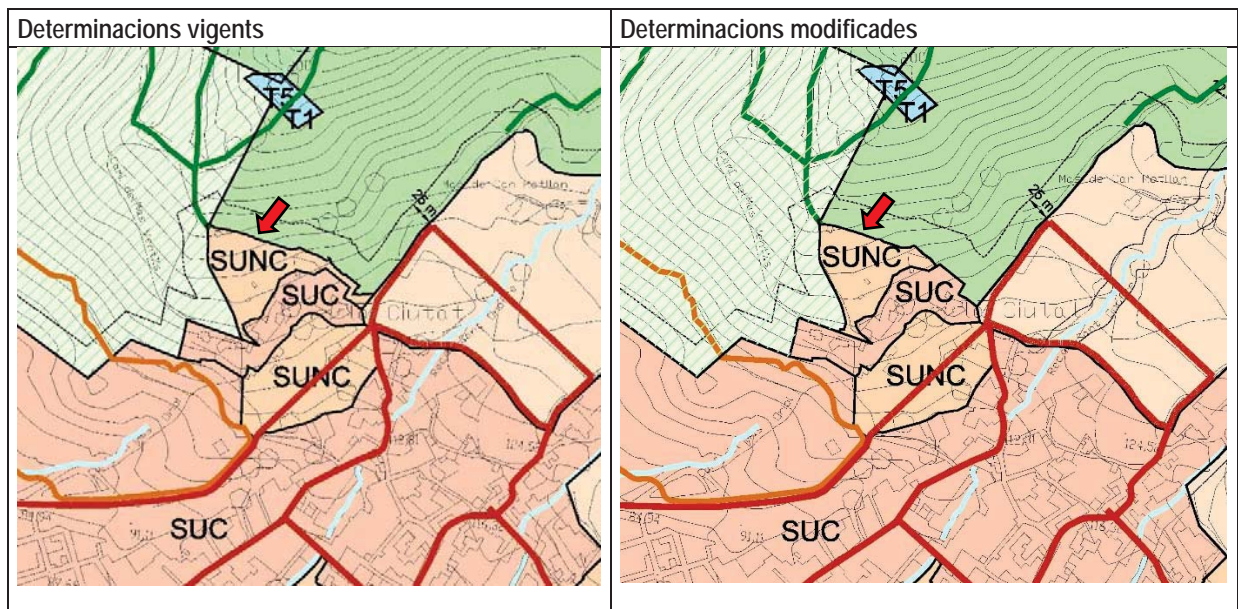
Cal afegir als elements d'interès la reducció en **717m2** la reserva de sistema viari gràcies al nou emplaçament dels accessos al sòl residencial des de les cotes inferiors, evitant la transformació del caràcter rural del camí de Mas Ventós.

L'interès privat de l'operació deriva del fet de que tot i que es redueixen els aprofitaments previstos, es clarifica la seva execució i gestió a l'extraure els terrenys del camí de llevant i poder tancar el procés judicial.

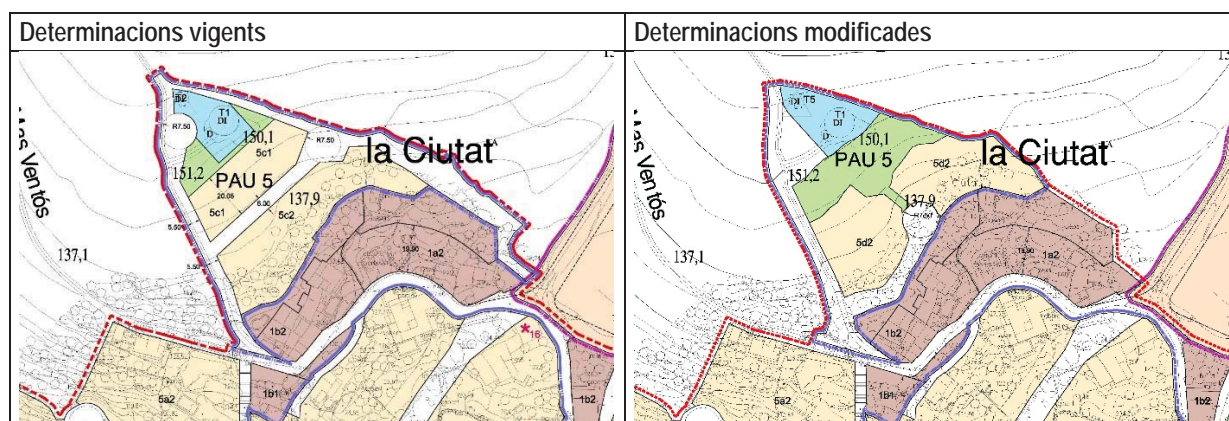
### 9. COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES

#### 9.1. Modificació dels plànols d'ordenació

##### 9.1.1. Modificació del plànol d'ordenació O.1. Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial



### 9.1.2. Modificació del plaol d'ordenació O.2. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable



## 9.2. Modificació de la Normativa

### 9.2.1. Modificació del Capítol IX. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 3 àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà. Article 81 Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM

La Normativa defineix dos quadres dels diferents sectors; el primer recull el conjunt de sectors i el segon recull únicament aquells que es troben en sòl urbà no consolidat. Aquest últim serveix per a la comprovació de que la reserva de sostre destinats a habitatge social és del 30%. Aplicant la reducció de sostre edificable de la modificació del PAU 5, s'incrementa la reserva d'habitatge social fins a un 31% aproximadament. En el càlcul del nombre d'habitatges del quadre de polígons en sòl urbà vigent, es sumen 108 habitatges quan la suma d'habitatges prevista suma 107 habitatges. Per això al descomptar 6 habitatges del PAU 5 com a resultat de la present modificació resulta un total de 101 habitatges.

#### Determinacions vigents

##### QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	E. càlcul	Sostre hab	Habitatges	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	
PMU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab	
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab	
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 5	Residencial	6.468 m <sup>2</sup>			1.444 m <sup>2</sup>	8 hab	
PAU 6	Residencial	1.643 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	
PAU 7	Residencial	1.362 m <sup>2</sup>			3.043 m <sup>2</sup>	38 hab	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab	
PAU 9	Residencial	3.753 m <sup>2</sup>			2.922 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 10	Residencial	4.411 m <sup>2</sup>			1.811 m <sup>2</sup>	20 hab	
<b>TOTAL SÒL URBÀ PAU</b>		<b>48.738 m<sup>2</sup></b>			<b>25.450 m<sup>2</sup></b>	<b>179 hab</b>	
<b>TOTAL SÒL URBÀ</b>		<b>865.305 m<sup>2</sup></b>					
		<b>914.043 m<sup>2</sup></b>					

##### QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	E. càlcul	Sostre hab	Habitatges	R. HS	%HS	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	4.986m <sup>2</sup> st	80%	
PAU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab			
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab			
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab			
PAU 5	Residencial	6.468 m <sup>2</sup>			1.444 m <sup>2</sup>	8 hab			
PAU 6	Residencial	1.637 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	356 m <sup>2</sup> st	30%	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab			
					<b>17.473 m<sup>2</sup></b>	<b>108 hab</b>	<b>5.342 m<sup>2</sup>st</b>	<b>30%</b>	

SOL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-5	
Àmbit	6.468 m <sup>2</sup> (0,64 ha).
Procedència	Antic UA5
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús	3.210,50 m <sup>2</sup> de sòl per habitatges unifamiliars aïllats (clau 5c)
Edificabilitat	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de 3.210,50 m <sup>2</sup> = 1.444 m <sup>2</sup> de sostre
Densitat màxima	8 habitatges
Cessions mínimes	VIALITAT:2.429 m <sup>2</sup> de vialitat (clau X). La vialitat prevista a l'extrem est del sector es mantindrà com a espai lliure mantenint el seu aspecte rural actual EQUIPAMENTS: 522,74 m <sup>2</sup> Serveis Tècnics (T1 i T5) ZONES VERDES:354,52 m <sup>2</sup> de zones verdes (v7)
Reserva. hab. social	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat en compensació bàsica
Objectius i criteris	Redactar el PAU que permeti ordenar el polígon i determinar les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments i la seva urbanització, sempre complint amb la ordenació que es defineix en el POUM.
Compromisos	Urbanització i cessió dels espais públics delimitats. En la part inferior, exterior del polígon, es perllonga el verd privat. Les parets de paredat comú existents, que coincideixen amb els límits de parcel·la s'hauran de restaurar. Les noves s'hauran de construir amb el mateix sistema i materials. El vial de vianants existent en el límit de llevant s'haurà de mantenir i restaurar, així com els seus murs de tancament .En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà dins dels primer o segon quinquenni

#### Determinacions modificades

#### QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb càlcul	Sostre hab	Habitatges	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	
PMU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab	
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab	
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 5	Residencial	6.042 m <sup>2</sup>			1.128 m <sup>2</sup>	2 hab	
PAU 6	Residencial	1.643 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	
PAU 7	Residencial	1.362 m <sup>2</sup>			3.043 m <sup>2</sup>	38 hab	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab	
PAU 9	Residencial	3.753 m <sup>2</sup>			2.922 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 10	Residencial	4.411 m <sup>2</sup>			1.811 m <sup>2</sup>	20 hab	
<b>TOTAL SÒL URBÀ PAU</b>		<b>48.312 m<sup>2</sup></b>			<b>25.134 m<sup>2</sup></b>	<b>173 hab</b>	
<b>TOTAL SÒL URBÀ</b>		<b>865.431 m<sup>2</sup></b>					
		<b>913.743 m<sup>2</sup></b>					

#### QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	E. càlcul	Sostre hab	Habitatges	R. HS	%HS	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	4.986m <sup>2</sup> st	80%	
PAU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab			
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab			
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab			
PAU 5	Residencial	6.042 m <sup>2</sup>			1.128 m <sup>2</sup>	2 hab			
PAU 6	Residencial	1.637 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	356 m <sup>2</sup> st	30%	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab			
					<b>17.157 m<sup>2</sup></b>	<b>101 hab</b>	<b>5.342 m<sup>2</sup>st</b>	<b>31%</b>	

<b>SOL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-5</b>	
<b>Àmbit</b>	6.042,00 m <sup>2</sup> (0,6 ha)
<b>Procedència</b>	Antic UA5
<b>Característiques</b>	Sòl Urbà No Consolidat
<b>Ús (superfície màxima destinada a cada ús)</b>	2.507,00 m <sup>2</sup> de sòl per habitatges unifamiliars aïllats (clau 5d)
<b>Edificabilitat</b>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de 2.507,00 m <sup>2</sup> = 1.128 m <sup>2</sup> de sostre
<b>Densitat màxima</b>	2 habitatges
<b>Cessions mínimes</b>	VIALITAT:1.712 m <sup>2</sup> de vialitat (clau X). Es suavitzarà el pendent de la rampa d'accés tant com sigui possible deixant una franja verda al contorn del mur existent que permeti la modificació de la rasant sense el seu descalçament. EQUIPAMENTS: 624,00 m <sup>2</sup> Serveis Tècnics (T1 i T5) ZONES VERDES:1.199,00 m <sup>2</sup> de zones verdes (V7)
<b>Reserva hab. social</b>	
<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació, modalitat en compensació bàsica
<b>Objectius i criteris</b>	Redactar el PAU que permeti ordenar el polígon i determinar les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments i la seva urbanització, sempre complint amb la ordenació que es defineix en el POUM.
<b>Compromisos</b>	<p>Urbanització i cessió dels espais públics delimitats.</p> <p>Les parets de paredat comú existents, que coincideixen amb els límits de parcel·la s'hauran de restaurar. Les noves s'hauran de construir amb el mateix sistema i materials.</p> <p>La restauració ambiental de la Zona Verda i dels espais lliures del Sistema d'Equipaments públics.</p> <p>La formació d'un itinerari de vianants a través de la zona verda sense que s'afecti cap unitat arbòria.</p> <p>El camí existent s'haurà de re pavimentar, eixamplar i adequar amb especial cura en les actuacions d'integració paisatgística i ambiental del marges i parets de paredat.</p> <p>El tram de camí que només porta als Sistemes de la part alta i dona continuïtat al camí de Mas Ventós es rehabilitarà i millorarà mantenint el seu caràcter rural.</p> <p>Es formarà una escala en l'encontre del vial del PAU amb el Carrer Ciutat en continuïtat amb les escales existents.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.</p> <p>Es redactarà un EIIP que definirà les mesures d'integració paisatgística de l'àmbit. L'estudi considerarà les edificacions en sòl residencial i la parcel·la dels Serveis Tècnics a on s'ubica el dipòsit com un projecte unitari (a efectes del EIIP). Les determinacions d'aquest estudi seran d'aplicació en el projecte d'urbanització i en els respectius projectes d'edificació.</p>
<b>Termini d'execució</b>	El polígon es desenvoluparà dins dels primer o segon quinquenni

## 10. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ

S'aplica la mateixa metodologia utilitzada en el POUM (que es considera adequada per la simplicitat i curta durada del procés urbanístic previst pel PAU 5). Si que s'ajusta la metodologia amb l'exclusió de la participació en les càrregues d'urbanització de l'administració actuant i amb la reducció del valor de venda com a conseqüència de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic en aplicació dels articles 45 i 46 del TRLUC.

Es conclou que les actuacions a desenvolupar per la iniciativa privada tindran unes despeses de gestió i urbanització d'uns 292.450,00 € i uns ingressos de venda del sòl urbanitzat de 543.016,20 € que descomptat el 10% dona un valor final de 488.714,58€. En conseqüència, la modificació del PAU 5 manté un valor de venda superior al d'inversió suficient que garanteix la seva viabilitat econòmica. A continuació es justifica l'operació:

	PAU 5 vigent	PAU 5 modificat
Ús	Residencial	Residencial
Àmbit	(6.469 m <sup>2</sup> ) 6.468,00m <sup>2</sup>	6.042,00m <sup>2</sup>
Aprofitament	(3.659 m <sup>2</sup> ) 3.210,50 m <sup>2</sup>	2.507,00 m <sup>2</sup>
Sistemes	(3.000 m <sup>2</sup> ) 3.257,50 m <sup>2</sup>	3.535,00 m <sup>2</sup>
Gestió	12.333,33 €	25.000,00 €
Urbanització	169.444,40 €	267.450,00 €
<b>Total</b>	<b>180.777,73 € (56,31€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>292.450,00 € (106,68€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Valor venda</b>	<b>361.000,00 € (112,44€/m<sup>2</sup>)</b>	543.016,20 € (216,6€/m <sup>2</sup> )-10% aprofitament (54.301,62€) <b>Resultat= 488.714,58€</b>

Les despeses d'urbanització es calculen en base a les següents dades:

Càlcul de les despeses d'urbanització:	
Espais de nova urbanització (150€/m <sup>2</sup> ):	804m <sup>2</sup> x150€/m <sup>2</sup> = 120.000€
Espais de reurbanització (100€/m <sup>2</sup> )	671m <sup>2</sup> x100€/m <sup>2</sup> = 67.100€
Espais de restauració ambiental (25€/m <sup>2</sup> )	1407m <sup>2</sup> x 25€/m <sup>2</sup> = 35.175€
<b>Total PEM:</b>	<b>222.875€</b>
<b>19% de benefici industrial i despeses generals</b>	<b>267.450€</b>

El valor de venda es calcula segons les següents dades de l'oferta de parcel·les similars en el municipi:

Parcel·la en sòl urbà	Valor de venda
804 m <sup>2</sup>	225€/m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup>	210€/m <sup>2</sup>
1003 m <sup>2</sup>	210€/m <sup>2</sup>
630 m <sup>2</sup>	210€/m <sup>2</sup>
812 m <sup>2</sup>	228€/m <sup>2</sup>
<b>Mitjana</b>	<b>216,6€/m<sup>2</sup></b>

Palau-saverdera, febrer del 2023

El redactor

PERE MASSO  
SUAZ /



Pere Massó  
Arquitecte, núm.

**ANNEX A LA MEMÒRIA NÚMERO 1**  
**SENTÈNCIA JUDICIAL 116/ 2018**

**Expedient 25180**

Client... : AJUNTAMENT DE PALAU SAVERDERA  
Contrari  
Assumpte...  
Jutjat.. : PRIMERA INSTÀNCIA 8 Figueres

## **Resum**

**Resolució**

**09.07.2018**

**SENTÈNCIA**

**S'estima íntegrament la demanda presentada d'advers amb imposició de costes.**

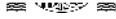
**Terminis**

**06.09.2018**

**ACABA R.APEL·LACIÓ C/SENTÈNCIA.**

---

Salutacions Cordials



## Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 8 de Figueres

Calle Arnera, 7 - Figueres - C.P.: 17600

TEL.: 972943615

FAX: 972943617

EMAIL: mixt8.figueres@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1706642120170053058

### Procedimiento ordinario 138/2017 -C3

Materia: Juicio ordinario por cuantía

Cuenta BANCO SANTANDER:

Parte demandada/ejecutada: AJUNTAMENT DE  
PALAU SAVARDERA

## SENTENCIA Nº 116/2018

### Magistrado

Figueres, 5 de julio de 2018

Vistos por mí, D. Alfredo Valdés-Bango Soler, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 8 de Figueres, los presentes autos de **juicio ordinario** seguidos ante este Juzgado con número 138/2017, a instancia de

representados por el

Procurador

contra el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALAU SAVARDERA**, representado por el Procurador Sr. \_\_\_\_\_ asistido de la Letrada Sra \_\_\_\_\_ ejercitándose

acción declarativa de dominio, dicto la presente sentencia sobre la base de los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO.-** Por turno de reparto correspondió a este Juzgado el conocimiento de la precedente demanda de Juicio Ordinario presentada en el Juzgado Decano el día 13 de marzo de 2017, en la que la parte actora, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando se dictase sentencia de conformidad con el suplico de su demanda.

Doc





**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda mediante Decreto de 13 de julio de 2017, se ordenó emplazar a los demandados para que en el término de veinte días comparecieran en los autos y contestaran a la demanda, bajo apercibimiento de rebeldía. Dentro del plazo legal, presentaron escrito de contestación, oponiéndose a las peticiones de contrario, en base a los fundamentos que consideraron de aplicación, solicitando la desestimación íntegra de la demanda, con imposición de costas a la actora.

**TERCERO.-** El día señalado tuvo lugar la Audiencia Previa a la que comparecieron los Letrados y los Procuradores de las partes. Abierto el acto las partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación, realizaron alegaciones y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba. La actora propuso como prueba el interrogatorio de parte, documental por reproducida, más documental, testifical y pericial, que fue declarada pertinente. La demandada, por su parte, propuso documental por reproducida, testifical y pericial. Antes de finalizar el acto se citó a las partes el día 7 de marzo de 2018 para la celebración del juicio.

**CUARTO.-** El juicio finalmente se celebró el día señalado practicándose la prueba con el resultado que obra en el soporte videográfico unido a los autos. Tras la práctica de la prueba, y a la vista de la misma, se acordó, como diligencia final, la prueba de reconocimiento judicial, que tuvo lugar el 23 de marzo y, tras esta, las partes formularon por escrito conclusiones, quedando los autos pendientes de dictar Sentencia.

**QUINTO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar Sentencia por la carga de trabajo que pesa sobre el Juzgado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- PLANTEAMIENTO.

Por parte del actor se ejercita una acción declarativa de dominio al entender que la actuación del demandado, consistente en señalar la supuesta existencia de un camino público que discurriría por fincas de su propiedad en distintos instrumentos urbanísticos y actos municipales, perturba su derecho de propiedad, instando se declare bien la inexistencia de camino alguno, bien se declare que, caso de existir camino, este no es de titularidad pública, siendo de titularidad del actor. Para ello, el actor aporta nota informativa, así como certificación literal registral de las fincas de su titularidad, siendo estas las números 337, 338, 1956 y 19587, del Registro de la Propiedad de Figueres; plano planimétrico de la finca denominada "D'en Mallo" elaborado en octubre de 1968; sentencia del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo nº 2 de Girona, de 30 de junio

de 2014; Informe pericial del XXXXXXXXXX Acuerdo de inicio de expediente de deslinde de camino, del Ayuntamiento de Palau Saverdera; Decreto de 26 de mayo de 2010 del Ayuntamiento de Palau Saverdera; Informe de sostenibilidad ambiental preliminar del municipio de Palau Saverdera, de marzo de 2010; acuerdo del Ayuntamiento de Palau Saverdera de 7 de diciembre de 2016; con posterioridad, y a petición de la actora, se incorporó a la causa el Expediente Informativo instruido para determinar la existencia y titularidad pública del camino en cuestión, de fecha de inicio 24 de julio de 2009; certificación del inventario municipal de bienes del Ayuntamiento de Palau Saverdera, en relación al camino público denominado camino “del Más Ventós”; certificaciones catastrales de fecha 6 de marzo de 2018, relativas a las fincas incluidas en el plan de actuación urbanística 5, del PGOU de Palau Saverdera.

Por parte del Consistorio demandado se afirma la existencia inveterada de camino en discusión y su naturaleza de bien público, toda vez que consta en documentación histórica catastral, además de haber sido contemplado por la Comisión de Caminos del Ayuntamiento de Palau Saverdera y, finalmente, haber sido contemplado como tal en varios informes del arquitecto municipal de Palau Saverdera, así como en el informe emitido por el perito Sr. XXXXXXXXXX y el perito S XXXXXXXXXX, aportando copia de diversa documentación administrativa que consta en el Expediente Informativo instruido para determinar la existencia y titularidad pública del camino en cuestión, de fecha de inicio 24 de julio de 2009, ya citado, así como, con posterioridad, un Informe pericial del Sr. Planas de Farnés.

## **SEGUNDO.- Sobre la acción declarativa de dominio.**

Por lo que respecta a la acción declarativa de dominio, la jurisprudencia ha señalado que dicha acción, al igual que la reivindicatoria, se destina a la protección del derecho de propiedad, tratando de obtener una mera declaración o constatación del mismo, que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye (STS de 14 de marzo de 1989 y de 14 de octubre de 1991, entre otras muchas). Su viabilidad requiere la conjunción de dos requisitos, de un lado, la presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa y de otro, la perfecta identificación de la misma (STS de 14 de marzo de 1989; de 17 de octubre de 1981; de 18 de octubre de 1991; de 1 de diciembre de 1993; y de 4 de abril de 1997); requisitos --ambos-- que han de quedar cumplidamente probados incumbiendo la carga de la prueba a la parte actora de conformidad con lo establecido en el artículo 217 de la L.E.C.

Al amparo de estas consideraciones, procede entrar a examinar si en el supuesto enjuiciado concurren los requisitos exigidos para que la acción declarativa del dominio pueda prosperar. En este sentido, la prueba del derecho de propiedad exige la demostración por el supuesto propietario de tres elementos, a saber, que media un

hecho jurídico apto para dar existencia a aquella relación entre persona y cosa en que la propiedad consiste; que la persona que acciona es el sujeto de la relación, y que la cosa sobre la que se pretende la propiedad es aquella que es objeto o sustrato de la indicada relación, a lo que habrá de agregarse, cuando de la reivindicatoria se trata, que la persona contra la que se acciona tiene la posesión o tenencia de esa cosa sobre la que recae el derecho del actor.

El título de dominio equivale a justificación dominical, que puede acreditarse por los distintos medios de prueba, sin que sea imprescindible la presentación de un título escrito de propiedad. Se trata de títulos necesarios, suficientes y eficientes de dominio, que conlleva probar quien demanda en estos casos cumplidamente su relación dominical sobre la finca o terreno que reclama, en virtud de causa idónea para dar lugar a la relación en que el derecho real consiste, lo cual viene determinado por la titulación del accionante, no por la que tenga la parte demandada, de tal manera que demuestre que el terreno reclamado sea aquel al que se refieren los documentos, títulos y demás medios de prueba en que se funda la pretensión, aun cuando el demandado no demuestre ser dueño del terreno reivindicado, si bien, los títulos de la parte demandada, tengan su relevancia jurídica en la medida que contradigan la titulación o justificación dominical actora, enervando o debilitando su eficacia probatoria, en orden a la prosperabilidad de la acción ejercitada.

Por otro lado, en cuanto a la perfecta identificación de la finca reclamada el Tribunal Supremo (STS 22 de noviembre de 2002, 21 diciembre 2006, entre otras) tiene declarado que:

La identificación de la finca reivindicada es una cuestión de hecho, y, como tal, de soberana apreciación de los Tribunales de instancia (*STS 18 de Julio de 1991; 6 de Mayo de 1994; 27 de Enero de 1995; y 9 de Julio de 1996*). En igual sentido las *Sentencias de 22 de Noviembre de 2002, 23 de Mayo de 2002, 24 de Septiembre de 2001, 27 de Noviembre de 2000, 5 de Junio de 2000, 1 de Febrero de 2000, 7 de Febrero de 1998, 16 de Julio de 1996, 25 de Septiembre de 1991 y 18 de Febrero de 1987*.

La identificación no se logra con la exposición que figura en el título presentado con la demanda, ni con la descripción registral, sino que requiere que la finca se determine sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo éstos concretarse con toda precisión, siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar cualquiera de las acciones que se derivan del *artículo 348 del Código Civil* (*Sentencias de 12 de Abril de 1980, 6 de Febrero de 1982, 31 de Octubre de 1983, 17 de Enero de 1984*)(*Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de Diciembre de 1993*). En igual sentido las *Sentencias de 20 de Junio de 2003, 22 de Noviembre de 2002, 23 de Mayo de 2002 y 25 de Mayo de 2000.*"

Es doctrina constante del Tribunal Supremo que el éxito de la acción declarativa o reivindicatoria del dominio requiere la perfecta identificación de la cosa objeto de la



misma, de manera que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea -sentencias de 29 de marzo de 1979, 6 de octubre de 1982, 31 de octubre de 1983, 3 de julio de 1987, 30 de noviembre de 1988, 3 de noviembre de 1989, 27 de junio de 1991, 4 de noviembre de 1993, 30 de enero de 1995, etc., etc.- siendo preciso que se determine la finca por los cuatro puntos cardinales, que deben venir determinados exactamente y con toda precisión -sentencia de 12 de abril de 1980- debiendo fijarse con precisión, situación, cabida y linderos de la finca, demostrando que el predio reclamado es al que se refieren los títulos, lo que exige un juicio comparativo entre la finca real y la titular -sentencias de 15 de febrero de 1990, 25 de noviembre de 1991, 26 de noviembre de 1992 y 1 de abril de 1996- y en todo caso, tal identificación es una cuestión de hecho, y como tal, de la soberana competencia de los tribunales de instancia, como señalan, entre otras muchas, las sentencias de 6 de mayo de 1994, 27 de enero de 1995, 9 de julio de 1996 y 17 de febrero de 1998-.

### **TERCERO.- Análisis del supuesto**

Como primera cuestión a determinar se encuentra la de la titularidad de las fincas cuya declaración de dominio se pretende. En este sentido, la peculiaridad del presente supuesto estriba en que la perturbación que se pretende acallar consiste en la afirmación de la existencia de un camino que discurriría por varias fincas titularidad del actor, camino que, además, se pretende tenga naturaleza pública.

Al respecto y en cuanto a la prueba del dominio, la parte actora afirma que lo es de cuatro fincas registrales, las nº 307, 308, 1.956 y 1.957 del Registro de la Propiedad de Figueras, que conformarían una unidad, discurriendo el supuesto camino por el interior de las mismas, aportando para demostrar su título certificación registral de 10 de noviembre de 2008 en la que consta, de modo patente, que los actores son titulares de las **fincas nº 307 y 308**, por compraventa a los Sres. \_\_\_\_\_ el **13 de octubre de 2003**, siendo inscrita esta compra el 26 de enero de 2006; y que estos, a su vez, compraron las susodichas fincas a la Sr \_\_\_\_\_, y a los hermanos \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ el **30 de julio de 1994**, siendo inscrita el 1 de agosto de 1994; y que, estos, a su vez, heredaron dichas fincas tras la muerte de su marido y padre \_\_\_\_\_ respectivamente, en virtud de la escritura de disolución conyugal y partición de herencia otorgada el **30 de julio de 1994**, inscrita el 1 de agosto de 1994; y que, el Sr. \_\_\_\_\_ había adquirido las fincas mediante compra a la Sra. \_\_\_\_\_ viuda de \_\_\_\_\_ y a sus hijos, los hermanos \_\_\_\_\_ r, este último incapaz, el **24 de febrero de 1970**, inscrita el 1 de septiembre de 1971; y que estos, a su vez, habían heredado las fincas tras el fallecimiento de su padre, el Sr. \_\_\_\_\_, el **22 de julio de 1963**, en virtud de la escritura de manifestación de herencia de 31 de agosto de 1965, inscrita el 9 de septiembre de 1967; y que este último, el Sr. \_\_\_\_\_ la adquirió en virtud de su calidad de heredero, tras la



muerte de su padre, el Sr. \_\_\_\_\_, el día **9 de marzo de 1915**, en virtud de testamento otorgado el 13 de agosto de 1908, inscrito el 11 de septiembre de 1916; y este Sr. \_\_\_\_\_ a había adquirido por compra a don \_\_\_\_\_ según la escritura de **21 de septiembre de 1910**, inscritas el 20 y 22 de octubre de 1910; y este, a su vez, las había comprado a Do \_\_\_\_\_, el **8 de marzo de 1910**, inscritas el 2 de junio de 1910; y, con antelación, adquiridas por dicho Sr. \_\_\_\_\_ mediante escritura de **11 de octubre de 1909**, inscritas el 20 de noviembre de 1909; y, primeramente, el \_\_\_\_\_ había adquirido el **7 de septiembre de 1907**, a \_\_\_\_\_ iuda y a su hijo, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, inscritas el 5 de noviembre de 1907; quienes, a su vez, las habían adquirido en virtud de escritura testamentaria de 4 de abril de 1895, tras el fallecimiento de su titular, \_\_\_\_\_, el pasado **17 de marzo de 1900**, inscritas el 25 de septiembre de 1900; y este, a su vez, las había inscrito mediante expediente posesorio el **13 de mayo de 1868**.

En este sentido, dichas fincas nº 307 y 308, se han venido transmitiendo siempre, desde su inscripción en 1868, de forma conjunta, siendo la primera de ellas una vivienda (nº 307, descrita inicialmente como “*casa de planta baja y un piso sita en el pueblo de Palau Sabardera, calle de la Ciudad, número 3, conteniendo la superficie de Oriente a Poniente, setenta y seis palmos, de Mediodía a Cierzo, setenta y dos, linda a Oriente con el adquirente, a Mediodía y a Poniente con el adquirente y a Cierzo con el adquirente*”) y la segunda, un terreno contiguo a la misma (nº 308, descrita inicialmente como “*Viña y Olivar, sito en el término de Palau Sabardera y territorioel Mallol,, de cabida tres vesanas, linda a Oriente con \_\_\_\_\_ y parte con \_\_\_\_\_ a mediodía con \_\_\_\_\_ s y parte con \_\_\_\_\_ todos vecinos de dicho pueblo, a Poniente con \_\_\_\_\_ hacendado de Ordiz, con \_\_\_\_\_ a, vecino de dicho Palau y \_\_\_\_\_ e la villa de Cadaqués y a Cierzo con \_\_\_\_\_ vecino de Rosas \_\_\_\_\_*”), evidenciando una vinculación íntima por el hecho de ser cultivadas por los poseedores de la vivienda.

En cuanto a las **fincas nº 1956 y 1957**, los actores son dueños por compraventa a los Sres. \_\_\_\_\_ **13 de octubre de 2003**, siendo inscrita esta compra el 26 de enero de 2006; y que estos, a su vez, compraron las susodichas fincas a la \_\_\_\_\_ da de \_\_\_\_\_, y a los hermanos \_\_\_\_\_ **el 30 de julio de 1994**, siendo inscrita el 1 de agosto de 1994; y que, estos, a su vez, heredaron dichas fincas tras la muerte de su marido y padre, \_\_\_\_\_ s, pectivamente, en virtud de la escritura de disolución conyugal y partición de herencia otorgada el **30 de julio de 1994**, inscrita el 1 de agosto de 1994; y que, el \_\_\_\_\_ abía adquirido las fincas mediante compra a la Sra \_\_\_\_\_ viuda de \_\_\_\_\_ y a sus hijos, los hermanos \_\_\_\_\_ este último incapaz, **el 24 de febrero de 1970**, inscrita el 1 de septiembre de 1971; con anterioridad, dichas fincas habían sido inscritas el 22 de diciembre de 1970, mediante escritura de manifestación

adicional de herencia de 24 de febrero de 1970, tras el fallecimiento de quien las había adquirido, según se afirma, por herencia de sus antepasados, habiéndose omitido en otra manifestación de herencia anterior. Ambas partes son igualmente contestes en que ambas fincas, se encuentran, la nº 1957 , separada de las otras tres, siendo la finca catastral nº 2644914EG1824S0000BK, mientras que la finca nº 1956 se encontraría contigua a la nº 358 por su viento este.

Por consiguiente, queda suficientemente demostrada la existencia de título por parte de los actores.

A ello hay que añadir que a pesar de la alegación formal efectuada por la representación procesal de la demandada, lo cierto es que la misma, con sus actos, da por legitimada titularmente a la actora, al haber instruido un expediente administrativo urbanístico (Proyecto de urbanización de la unidad de actuación UA5 de Palau Saverdera, aprobado inicialmente el 5 de mayo de 2009) en el que se le reconoce una posición de afectada, teniéndolos por titulares de las fincas en cuestión, afectados por la existencia de un camino público proyectado para esa Unidad urbanística de actuación.

#### **CUARTO.- Sobre la existencia de camino y su titularidad**

Resuelta la cuestión de la titularidad, resta pronunciarnos sobre la identidad de la fincas cuya dominio o titularidad se pretende se declare, en relación con la existencia de camino, ya público o no.

Como hemos dejado sentado, la identificación no se logra con la exposición que figura en los títulos presentados con la demanda, ni con la descripción registral, sino que requiere que las fincas se determinen sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo éstos concretarse con toda precisión, siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar la acción.

Así las cosas, en el presente supuesto, lo que se discute, más que la identificación de las fincas en relación a su titularidad, es la existencia de un camino que cruzaría las fincas titularidad de actor y, de existir y discurrir por dichas fincas, su titularidad pública o no, siendo las partes plenamente contestes en cuales son los lindes de las fincas registrales antes mencionadas y por dónde discurriría el camino que se discute. Y ello se infiere, directamente, de la argumentación del Ayuntamiento y de la planimetría usada para apoyarse (catastro topográfico parcelario de los años 50) , en la que, según se afirma, el camino discurriría por el viento oeste de las fincas del actor, así como, en su parte inferior, entre dos fincas del actor.



Dicho esto, en opinión de este Juzgador, y una vez practicada la prueba, cabe afirmar que, en el momento de interponer los actores la demanda no cabe entender la existencia de camino ni carril, ni siquiera de viandantes, que discurra por las fincas de los actores y que comunique el camino del “Mas Ventos” con la calle Ciudad o con el camino del “Mas Rollan”, no existiendo vestigio alguno de camino por la parte inferior de las fincas titularidad de los actores, constando únicamente, tras el oportuno reconocimiento judicial, en la parte más alta de las fincas, una franja de terreno limitada entre dos muros de piedra, franja que consta recogida tanto en la pericial de la actora, en su plano topográfico (llegando incluso a asignarle 1,45 metros de ancho), como en el informe del Sr. Massanas y en la pericial del Sr. Planas de Farnés, tomándolo del plano topográfico antes citado, así como en el plano aportado por la actora dentro del bloque documental nº 2, elaborado por el facultativo de minas, Sr. [redacted] en octubre de 1968 (en este caso, asignando 1,50 metros de ancho).

En relación con esta cuestión, las conclusiones que extraen dichas personas no es la alcanzada por este Juzgador. Así, por parte del perito de la actora [redacted] se afirma en su informe (p. 4) y se confirma en el interrogatorio, que este tramo en el que hay unas paredes de piedra se trataría de un corredor de aguas, no pudiendo asegurar que antiguamente fuera un camino en desuso; por su parte, el Sr. Planas de Farnés, afirma (p. 2 de su informe), que se trata de un camino o cañada (“*camí o carrerada*”), haciendo mención a los cultivos de oliva y vid de la finca, afirmando igualmente que podría también ser considerado como un atajo (“*dreuera*”) vecinal a los efectos de ir a la parte más alta de Palau Saverdera y poder acceder a las viñas y olivares, así como también un camino para el ganado (cañada), afirmando en el interrogatorio que las paredes de piedra que se encuentran en el tramo superior se deben a que son muros de separación entre fincas.

Sin embargo, este Juzgador, tras reconocer el terreno, valorar la prueba y examinar con detenimiento las inscripciones registrales de las fincas nº 337 y 338, ha podido comprobar que en la nº 337, que es la que se refiere a la vivienda de los actores, se efectuó una inscripción, la nº 4, en la que los herederos de [redacted], doña [redacted], a la hora de vender la finca, [redacted] junto con la nº 338, a [redacted] 7 de septiembre de 1907, incluyeron en el contrato de compraventa el pacto siguiente: “*Asimismo se conviene en que los vendedores podrán tener el carro en la casa vendida siempre que les convenga ir al olivar denominado El Turró, de pertenencia de los vendedores y que linda con la finca en segundo lugar descrita*”, que no es otra que la finca nº 338, según consta en la nota adjunta a la propia inscripción.

En consecuencia, según esta inscripción, se constituyó una servidumbre que facultaba dejar un vehículo para realizar labores agrícolas, en particular la recogida de aceituna, en una finca contigua a la nº 338 que, tal y como reconocen las partes, sería la nº 1956, precisamente la finca que registralmente incluye en su descripción, como linde Este, camino, y en el que se basan para afirmar su carácter de camino público y en la que se



cultivaba, entre otras, aceitunas u olivas. Finca esta la nº 1956 que se inscribe en 1970, tras declarar que las había adquirido el Sr. por herencia de sus antepasados y que, luego, se transmite siempre en unión de las otras tres a los compradores sucesivos.

Pues bien, dicho lo anterior, en opinión de este Juzgador, y a la vista de de dicha inscripción registral, y teniendo en cuenta la configuración del tramo referido, encajado entre dos muros de piedra con una distancia de 1,45 metros, entiende que o bien se trata de un camino que servía a los propietarios de la finca a los efectos de acceder a la misma por su extremo superior y ello a los efectos de la extracción del cultivo, toda vez que se haría de forma más práctica que por la parte más baja, o bien, como expone el perito se trata de una torrentera por la que circularía el agua hacia la parte inferior de la montaña, pues no tiene otro sentido que exista un doble muro de piedras dentro de una misma propiedad

Esto no se contradice por las afirmaciones realizadas por los peritos en sus informes (Sr. ) de que por dicho tramo no pasaría carro alguno, toda vez que, con independencia de que pudiera hacerlo un carro de pequeñas dimensiones, no se afirma que el carro llegase hasta el final de dicho tramo, sino que por parte de los cultivadores se llegase con el carro a un punto más alto de las fincas, el entronque con el camino Mas Ventos, y allí recoger los frutos, pudiendo incluso ser que la recolecta se hiciera con otros animales de carga, que sí pasasen por el camino.

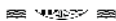
En este sentido, es de reseñar que el porcentaje de pendiente existente entre la parte más alta de la actual finca catastral nº 70, polígono 2, y la calle Ciudad, es aproximadamente de un 37%, según el levantamiento topográfico efectuado por el perito Sr. no contradicho, lo que refuerza la conclusión de que dicha vía se utilizaba por los titulares de la finca para la extracción, por su parte superior, de la colecta, siendo más fácil que hacerlo por la parte de abajo. No podemos aquí compartir las conclusiones del Sr. n el sentido de que por el camino "Mas Ventos" no pueden circular carros debido a su pendiente del 20% y sí, por este tramo, toda vez que, como se ha comprobado, la pendiente es muy superior, al tiempo que, si no pudiesen subir carros, no tendría sentido el camino "Mas Ventos".

Esta conclusión de la existencia de una vía de entrada a la finca por su parte más alta, o en su caso, una torrentera, se ve incluso reforzada por el plano efectuado en 1968 (conjunto documental nº 2 de la demanda) en el que el facultativo de minas Sr. Perera, dibuja un espacio delimitado por dos muros con una distancia entre ellos de 1,45 metros en el viento Oeste de la parte más alta de la propiedad de los Sres. Mercader, que muere en la propia finca, a los efectos, entendemos, de facilitar la recogida de la, por ese entonces, uva, debido a lo escarpado del terreno o, como decimos, de canalizar el agua que baja por la ladera.

Este Juzgador también entiende que, perdido el destino de cultivo de la finca, también







pierde el sentido de dicho espacio como vía de acceso, y por ello, desde que el Sr. [redacted] adquiere la propiedad, en 1971, y se abandona el cultivo completamente (si ya antes no se había dejado), como se pone de manifiesto por la carta remitida por el Sr. [redacted] que consta en el expediente administrativo unido a la causa, en su folio 28), dicho espacio no ha tenido uso de camino habitual, cuestión esta confirmada por el testigo Sr. [redacted] o constando en la actualidad, ni desde dicho año 1971, su uso como camino.

Por lo que respecta al camino que se encuentra inscrito registralmente como linde Oeste de la finca nº 1956, en su parte más baja, cabe decir que a día de hoy no se encuentra vestigio de camino alguno, siendo el único linde de la propiedad de los actores por su viento Sur, la calle Ciudad y el camino "Mas Rollán". Y ni consta hoy, ni constaba en el año 1968, año de elaboración del plano planimétrico elaborado por el Sr. [redacted]

Por parte del perito Sr. [redacted] se dice que dicho linde registral obedece a que se trata de la C/Ciudad, mas no podemos aceptar tal conclusión, ya que la C/Ciudad se conoce desde antes de la inscripción catastral de las fincas registrales nº 337 y nº 338, luego, en su caso, deberían haberlo indicado. En este sentido, debemos dar la razón al perito Sr. [redacted] guiendo al Sr. [redacted] en el entendimiento que la descripción registral se basa en la información conocida en la época de redacción del documento gráfico, el catastro topográfico de parcelaria en los años 1950. Pero lo que debemos determinar es si a día del litigio existía un camino en dicha vertiente más baja, y ni el Sr. [redacted] su informe pericial, ni el Sr. [redacted] n su informe contenido en el expediente administrativo, ni tras el reconocimiento judicial, han acreditado vestigio alguno de la existencia del mismo, ni de su recorrido, reconociéndose incluso por el Ayuntamiento en el expediente administrativo de deslinde que el recorrido ha variado en relación al contenido en el plano catastral de los años cincuenta, pero sin llegar a visitarlo (el Sr. [redacted] n su informe toma como datos los topográficos elaborados por el Sr. [redacted] mas no se dice que acuda al terreno para verlo *in situ*). Al respecto, los testigos propuestos por el Ayuntamiento no son determinantes. Así, en primer lugar, el testigo Sr. [redacted] afirmado que en los años 50 era un camino usado por el pueblo, primero denominándolo antiguo camino del Mas Ventos, no constando tal denominación por parte alguna, ni siquiera en la planimetría catastral, y luego diciendo que era un atajo y, más adelante, una cañada, mas no afirma haber pasado por allí habitualmente, sino que habla de referencia, de hace mucho tiempo, siendo que los otros miembros de la denominada "Comisión de Caminos" no han depuesto (comisión que, por cierto, ni se ha demostrado su régimen jurídico, ni su fecha de constitución, ni quien la forma, siendo un órgano totalmente desconocido). Por el contrario, sí consta el testimonio del Sr. Machín, vecino de Palau, quien afirma que nunca ha visto camino alguno que comunique la calle Ciudad con el depósito de agua o el camino Mas Ventos; que la finca de los actores siempre ha estado vallada; y que vive allí desde hace 28 años. Testimonio que debemos poner en común con el escrito ya citado que obra en el expediente administrativo por el testigo (que no ha depuesto) Sr. Piazza.



Así, la parte demandada se apoya única y exclusivamente en la descripción registral, y la planimetría catastral de parcelaria de los años 1950, ambas contradichas por la realidad física y, en cuanto a la segunda, por la actual cartografía catastral en la que no se aprecia camino alguno. Repárese en que ni en la cartografía actual (confróntense las certificaciones catastrales de 3 de marzo de 2018), ni en la cartografía catastral de 29 de octubre de 2008 (que constan en el Informe pericial de. Sr. Costa, como documentos anejos nº 13 a 16), consta camino alguno que discurra de Norte a Sur por las fincas de los actores.

Dicho esto, debemos pronunciarnos sobre el carácter público del camino que es afirmado por el demandado. En este sentido, según dicha parte, su carácter público vendría dado por su inclusión en el catastro parcelario de los años 50, así como por la constancia en la descripción registral de la finca nº 1956, como “camino”. Sin embargo, este Juzgador no puede estar de acuerdo. Según dispone el artículo 339 de nuestro Código Civil, “*son bienes de dominio público: 1º) Los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos*”. Precepto que debe completarse, por lo que al caso se refiere, con lo dispuesto en el artículo 344, que dispone que “*son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos, los caminos provinciales y los vecinales, las playas, calles y fuentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas de servicio general, costeadas por los mismos pueblos o provincias*”.

Pues bien, dicho esto, y para evitar confusiones, diremos, al igual que la mejor doctrina (vid. Díez Picazo, Luis: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, tomo III, 4ª ed., Civitas, Madrid, 1995, pp. 163-165), que a pesar de la dicción del precepto, no debemos atender a la naturaleza de la cosa para determinar su carácter de bien público o privado, sino que habremos de estar a la afectación del bien a un servicio público, esto es, al destino de los mismos, debiendo probarse convenientemente tal carácter. En este sentido, nuestro Tribunal Supremo (STS 30 de diciembre de 2010) ha dejado sentado que “*como se deduce de lo dispuesto en el artículo 339 del Código Civil, son bienes de dominio público los destinados al uso o servicio público y ello requiere no sólo una afectación formal sino, por el contrario, una adscripción efectiva que lógicamente, por su propia naturaleza, comporta la atribución a dichos bienes de un carácter inalienable e imprescriptible por razón del destino al interés general que le es propio, de modo que no existiendo – como se ha acreditado en el caso – tal afectación material del terreno litigioso, los bienes han de ser considerados como patrimoniales o de propiedad privada perteneciente al Estado, en cuyo caso cabe que un tercero acceda a la propiedad de los mismos mediante el instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión*”.

Por ello, y a pesar de constar en los planos del catastro histórico topográfico parcelario un camino que comunica la C/Ciudad con el camino Mas Ventos, ello no es determinante de que el mismo exista en la actualidad y sea público, conforme tiene

sentado nuestro Tribunal Supremo (así, la STS de 5 de diciembre de 1994). Así, el catastro topográfico parcelario aportado, según fue elaborado conforme las Instrucciones aprobadas el 24 de febrero de 1942, no especifica una titularidad pública del camino, pudiendo haberlo hecho, limitándose a especificar la existencia de un camino que igualmente puede ser privado.

Para que el camino sea público debe existir una afectación al uso o servicio público, cuestión que no se ha visto por parte alguna, antes al contrario, lo que se ha podido comprobar es que si en su día hubo camino, hoy no lo hay, y por el demandado no se ha aportado más prueba de esa supuesta afectación que un testigo, el que afirma que en los años 50 había un atajo para subir al camino de Mas Ventos. Mas no se aporta, estando en su mano hacerlo por un principio de facilidad probatoria (ex artículo 217, apartado 7º LEC), pruebas de dicha afección, como, por ejemplo, su mantenimiento por el Ayuntamiento; su publicitación como camino público, siquiera como formando parte de viales de senderismo; su señalización en mapas propios del Ayuntamiento; u otros cualesquiera, lo que sí puede hacer en relación al camino del Mas Ventos. Es esta falta de afección, que unida a su falta de constancia física, nos hace pronunciarnos en sentido contrario a su existencia y naturaleza.

Lo propio podemos decir de la afirmación, por parte del Consistorio demandado, de que se trata de un camino público porque, entre otras razones, según afirma el arquitecto municipal (p. 124 del expediente administrativo), se encuentra incluido en el Inventario de Caminos.

Con independencia de que la inclusión en el inventario de bienes de un camino no conlleva, la asignación de su titularidad al Ayuntamiento, como hemos dicho, produciendo la inclusión efectos en el ámbito administrativo, mas no, obligatoriamente, en el plano de la titularidad del bien, lo cierto es que por parte alguna hemos visto certificación del secretario municipal, que es quien tiene competencia, en tal sentido.

Así, la única certificación que consta en autos, aportada por la demandada tras ser admitida dicha prueba solicitada por la propia actora, es la relativa al camino "Mas Ventos" (véase la certificación de 5 de marzo de 2018, remitida por el Ayuntamiento de Palau Saberdera junto con el expediente administrativo relativo a la UA5, en el particular del camino discutido), mas no hay certificación alguna sobre la inclusión del bien que se discute en el Inventario de caminos, aspecto este obligatorio, según dispone la normativa propia (cfr. Artículo 17 el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio) o, para el ámbito que nos ocupa, el artículo 100 y siguientes, en particular, el 108, del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, de la Generalitat de Catalunya, por el que se aprueba el Reglamento del patrimonio de los entes locales.

Y al respecto merece ser señalado que la actora solicitó expresamente en su petición de prueba documental, "certificación de la fecha en el que el camino de autos fue en su



Palau Saverdera. O en caso de no estarlo, certificando el hecho”.

Por ello, la mención que se hace en el Informe del arquitecto municipal de 29 de septiembre de 2009 (folio 124 Expediente administrativo) a la inclusión del camino discutido en el Inventario debemos entenderla efectuada al camino del Mas Ventos, y no al camino cuya existencia y naturaleza se discute.

Finalmente, y por lo que respecta a la inexistencia de camino alguno y, por ende, de linderos del supuesto camino, es muy indicativo la incoación de expediente administrativo por parte del Ayuntamiento para su deslinde, lo que determina que el propio Ayuntamiento ya reconocía la dificultad a la hora de determinar los lindes del mismo, llegando a aceptar que los mismos, en la parte más baja de la finca, se apartaban (aún sin realizar inspección ocular alguna, basándose en el informe topográfico ) de lo que el catastro señalaba.

En definitiva, no cabe entender probada la existencia de un camino que discorra por las fincas titularidad de los actores y que este camino sea público.

#### QUINTO.- COSTAS

Dispone el **artículo 394 LEC** que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones. En consecuencia, habiéndose estimado la demanda por los motivos expuestos, procede imponer las costas a la parte demandada.

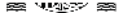
Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

#### FALLO

Que **ESTIMANDO INTEGRAMENTE** la demanda interpuesta el Procurador Sra. Rosa  
 ación de **Dña.**  
 , contra el **EXCMO. AYUNTAMIENTO**  
**DE PALAU SAVARDERA, DEBO DECLARAR Y DECLARO** la inexistencia de camino  
 alguno de titularidad pública que atraviese las fincas de los actores, con imposición de  
 costas devengadas en este procedimiento al demandado.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma que no es firme, cabe interponer **RECURSO DE APELACIÓN** en el plazo de **VEINTE DÍAS** a partir del siguiente al de su notificación, para su resolución por la Audiencia Provincial de Girona (**art. 455 y siguientes LEC**).





Así por esta mi sentencia, de la que se libraré testimonio que se unirá a los presentes autos, quedando el original en el Libro de Sentencias de este Juzgado, lo pronuncio, mando y firmo.

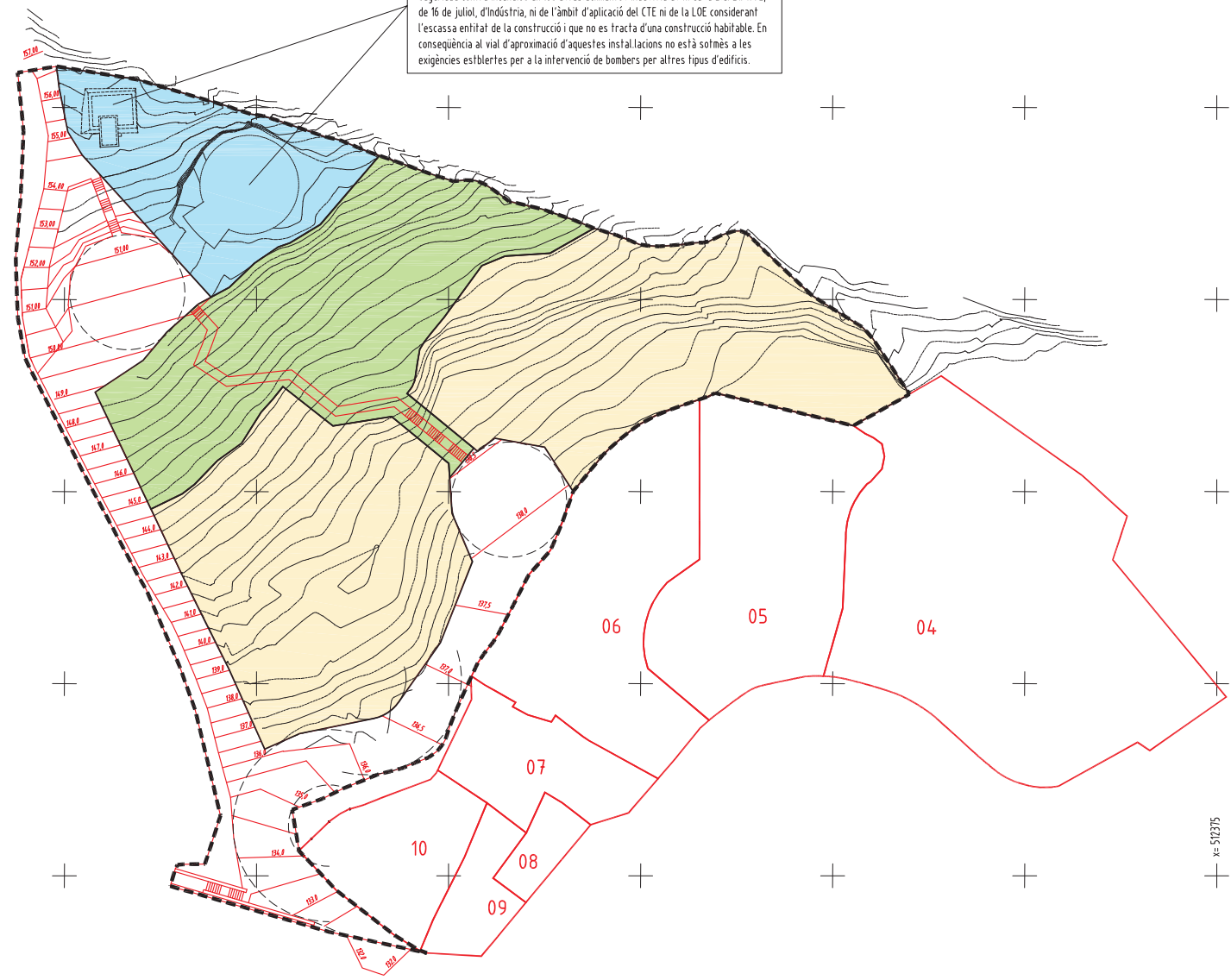
**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior Sentencia en el día de su fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado que la suscribe, estando celebrando Audiencia Pública; doy fe.



**DOCUMENT NÚMERO 2**  
**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**  
**PLÀNOLS VIGENTS MODIFICATS**

**NOTA**  
 Els dipòsits d'aigua existents no queden inclosos en l'àmbit d'aplicació del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales ni de la Llei 21/1992, de 16 de juliol, d'Indústria, ni de l'àmbit d'aplicació del CTE ni de la LOE considerant l'escassa entitat de la construcció i que no es tracta d'una construcció habitable. En conseqüència al vial d'aproximació d'aquestes instal·lacions no està sotmès a les exigències establertes per a la intervenció de bombers per altres tipus d'edificis.

x= 512715  
 y= 4684325



x= 512715  
 y= 4684225

**Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012**  
**Modificació puntual número 8 del polígon d'actuació urbanística PAU 5**



Redactor de la modificació puntual  
 Pere Massó I Suaz, Arquitecte  
 Núm. col·legiat 53031-1

ÀMBIT PAU 5  
 Sup. 6042m2

ESPAIS LLIBRES  
 Sup. 1199m2  
 V1. Zona Verda

SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS  
 Sup. 624m2  
 T1 Aigua, T2 Energia

5d1 ZONA EDIFICABLE.  
 Sup: 2507m2  
 5d1 Separació mínima a vials (Mas Isaac en Planta Baixa  
 Edificabilitat = 0,45m2s/m2s= 1128m2 de sostre edificable

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**  
**1.1 Ordenació general**





Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012  
Modificació puntual número 8 del polígon d'actuació urbanística PAU 5



Redactor de la modificació puntual  
Pere Massó i Suaz, Arquitecte  
Núm. col·legiat 53031-1

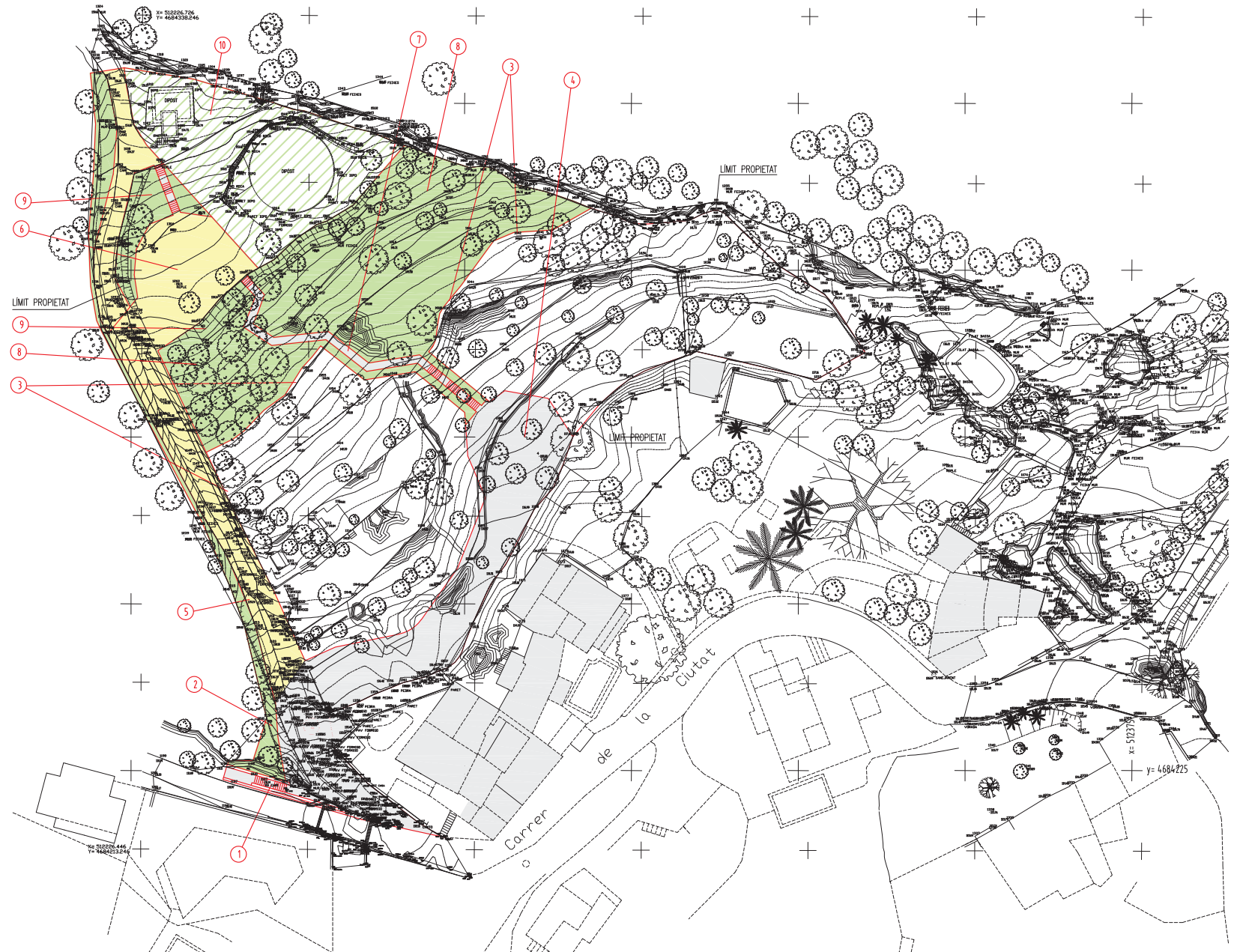
**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**  
**2.2.1 Ordenació de detall. Ortofotomapa**

A1: 1/600  
A3: 1/300





x= 530715  
y= 4684325



#### LLEGGENDA

- 1.-Escala d'accés alternatiu que connecta amb el Carrer de Mas Ventós
- 2.-Adequació dels marges per a una millor integració del camí
- 3.-Murs de paredat a conservar com a delimitació del sòl residencial
- 4.-Vial d'accés a les parcel·les residencials que compleix les condicions d'intervenció de bombers fins a la connexió amb la xarxa viària consolidada.
- 5.-Manutenció, restauració i millora del camí existent de Mas Ventós
- 6.-Espai de maniobra per a vehicles de manteniment de les instal·lacions del dipòsit d'aigua urbanitzat de manera que formi un plaça mirador
- 7.-Itinerari alternatiu de connexió al Camí de Mas Ventós amb un desenvolupament longitudinal superior i que passa per la Zona Verda.
- 8.-Zona Verda de funcionalitats diverses (apanallament de la zona residencial, recuperació de l'hàbitat d'alzinar i d'acompanyament del camí alternatiu)
- 9.-Arranjament de talussos
- 10.-Restauració ambiental dels entorns de les instal·lacions del dipòsit

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012  
Modificació puntual número 8 del polígon d'actuació urbanística PAU 5



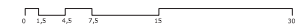
Redactor de la modificació puntual  
Pere Massó i Suaz, Arquitecte  
Núm. col·legiat 53031-1

#### ESTIMACIÓ DE TRACTAMENTS SUPERFICIALS

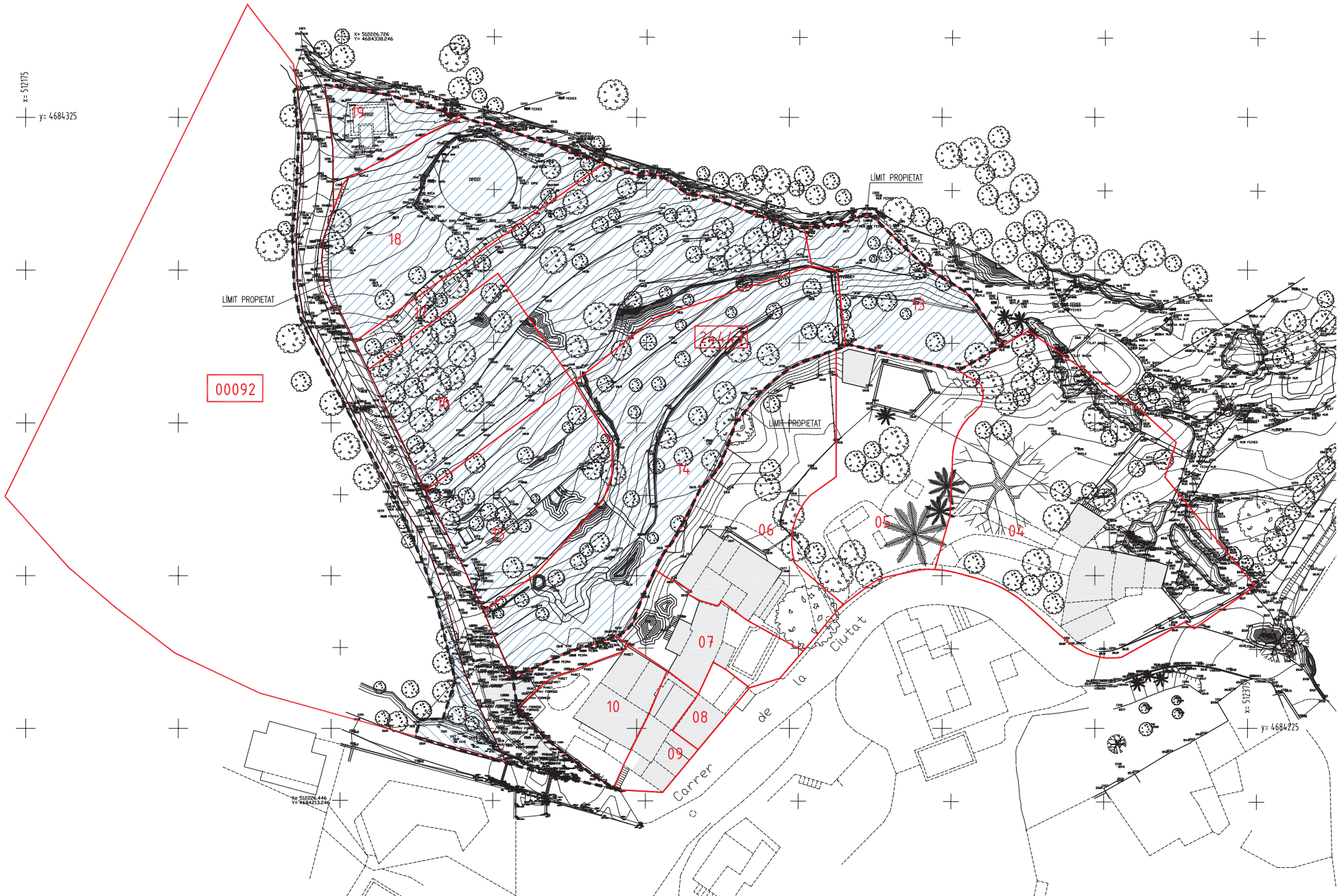
- Paviment de sauló estabilitzat
- Paviment de formigó
- Espais de restauració ambiental d'hàbitat d'alzinar

#### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ 2.2.2 Ordenació de detall. Topografia

A1: 1/800  
A3: 1/300







**Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012**  
**Modificació puntual número 8 del polígon d'actuació urbanística PAU 5**



Redactor de la modificació puntual  
 Pere Massó i Suaz, Arquitecte  
 Núm. col.leglat 53031-1

ÀMBIT PAU 5  
 Sup. 6042m<sup>2</sup>

Sistema viari existent de titularitat pública  
 Sup. 655m<sup>2</sup>

Polígon 00092  
 Sup. 177m<sup>2</sup>

Polígon 24443  
 Sup. 5210m<sup>2</sup>

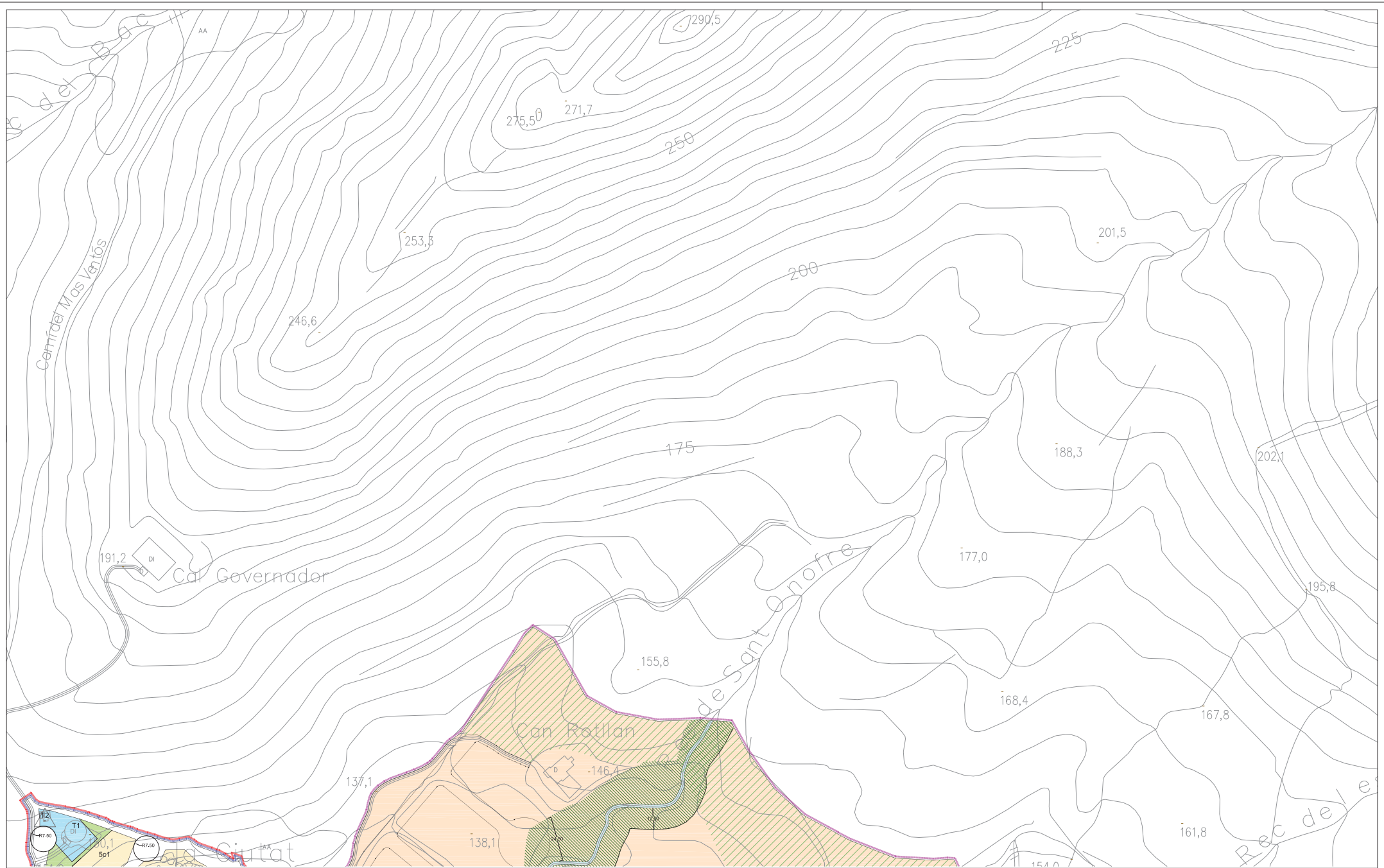
NOTA:  
 L'estructura de la propietat s'ha definit adaptant la cartografia cadastral a l'aixecament topogràfic disponible en que s'han localitzat diferents elements d'edificament. Aquest plànol s'adapta a la informació disponible i estarà subjecte als canvis que corresponguin d'acord al projecte de parcel·lació

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**  
**2.3.2 Estructura de la propietat. Participació**

A1: 1/800  
 A3: 1/300







Redactor  
 E.P. INGENYERIA GRUP7 S.L.P  
 Jaume Corominas i Blanch, Arquitecte.  
 Núm. col.legiat 26757-0  
 A1: 1/1000  
 A2: 1/2000

**TIPOLOGIES**

SOL URBANA NO CONSEGUIT	EDIFICACIÓ ALMAGRAMA A VAL
SOL URBANITZABLE DELIMITAT	ZONA CASES EN FILERA
SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT	ZONA CASES APARELLADES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALBERGADA A VAL	ZONA DE CASES ALLADES
1a 30% ocupació mín.	5a 100% ocupació mín.
1b 20% ocupació mín.	5b 100% ocupació mín.
1c 10% ocupació mín.	5c 100% ocupació mín.
1d 5% ocupació mín.	5d 100% ocupació mín.
1e 2% ocupació mín.	5e 100% ocupació mín.
1f 1% ocupació mín.	5f 100% ocupació mín.
1g 0,5% ocupació mín.	5g 100% ocupació mín.
1h 0,2% ocupació mín.	5h 100% ocupació mín.
1i 0,1% ocupació mín.	5i 100% ocupació mín.

EDIFICACIÓ ALMAGRAMA A VAL	ZONA DE BLOCS ALLATS
2a 100% ocupació mín.	6a 100% ocupació mín.
2b 100% ocupació mín.	6b 100% ocupació mín.
2c 100% ocupació mín.	6c 100% ocupació mín.
2d 100% ocupació mín.	6d 100% ocupació mín.
2e 100% ocupació mín.	6e 100% ocupació mín.
2f 100% ocupació mín.	6f 100% ocupació mín.
2g 100% ocupació mín.	6g 100% ocupació mín.
2h 100% ocupació mín.	6h 100% ocupació mín.
2i 100% ocupació mín.	6i 100% ocupació mín.

ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ	SISTEMES
7	ESPAIS LLIBRES
ZONA DE DOTACIÓ D'IBERERS	V1 zones verdes
8	V2 zones
9	V3 zones verdes en s'interior de l'edificació
10	V4 zones verdes en s'interior de l'edificació
11	V5 zones verdes en s'interior de l'edificació
12	V6 zones verdes en s'interior de l'edificació
13	V7 zones verdes en s'interior de l'edificació
14	V8 zones verdes en s'interior de l'edificació
15	V9 zones verdes en s'interior de l'edificació
16	V10 zones verdes en s'interior de l'edificació
17	V11 zones verdes en s'interior de l'edificació
18	V12 zones verdes en s'interior de l'edificació
19	V13 zones verdes en s'interior de l'edificació
20	V14 zones verdes en s'interior de l'edificació
21	V15 zones verdes en s'interior de l'edificació
22	V16 zones verdes en s'interior de l'edificació
23	V17 zones verdes en s'interior de l'edificació
24	V18 zones verdes en s'interior de l'edificació
25	V19 zones verdes en s'interior de l'edificació
26	V20 zones verdes en s'interior de l'edificació

EQUIPAMENTS COMUNITARIS	BENEFIS TECNOLÒGIC AMBIENTALS
E1: Escola	T1: Aigua
E2: Centre d'informació	T2: Energia
E3: Centre d'informació	T3: Desperdici
E4: Centre d'informació	T4: Sorrell
E5: Centre d'informació	T5: Comunicacions
E6: Centre d'informació	T6: Comunicacions
E7: Centre d'informació	T7: Comunicacions
E8: Centre d'informació	T8: Comunicacions
E9: Centre d'informació	T9: Comunicacions
E10: Centre d'informació	T10: Comunicacions
E11: Centre d'informació	T11: Comunicacions
E12: Centre d'informació	T12: Comunicacions
E13: Centre d'informació	T13: Comunicacions
E14: Centre d'informació	T14: Comunicacions
E15: Centre d'informació	T15: Comunicacions
E16: Centre d'informació	T16: Comunicacions
E17: Centre d'informació	T17: Comunicacions
E18: Centre d'informació	T18: Comunicacions
E19: Centre d'informació	T19: Comunicacions
E20: Centre d'informació	T20: Comunicacions

PROTECCIÓ HEREDITARIA	PROTECCIÓ HEREDITARIA
PH	PH
PROTECCIÓ PATRIÍSTICA	PROTECCIÓ PATRIÍSTICA
PP	PP

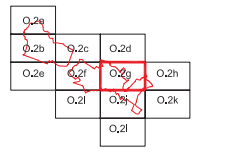
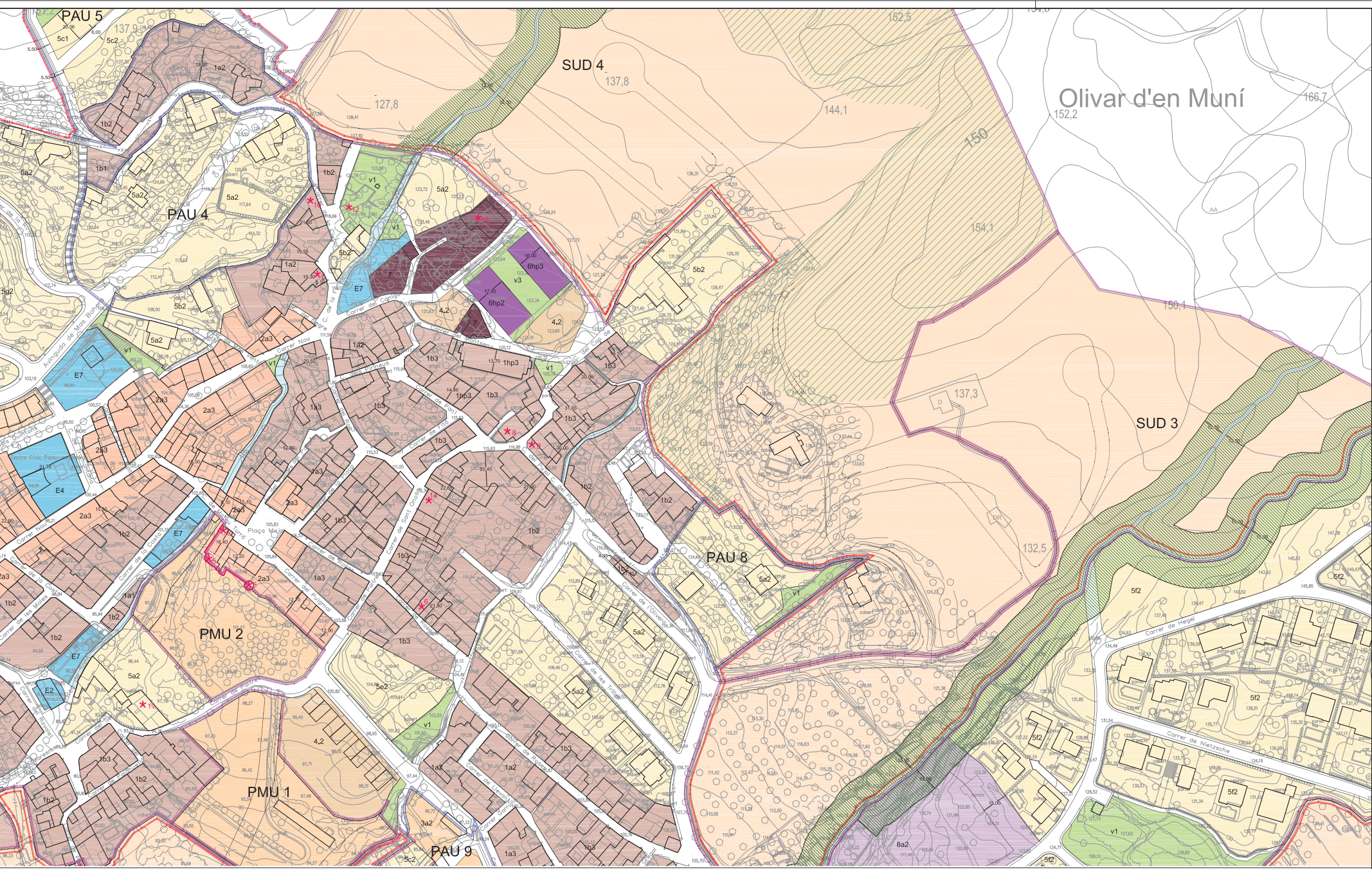
PROTECCIÓ PATRIÍSTICA	PROTECCIÓ PATRIÍSTICA
PP	PP
PROTECCIÓ PATRIÍSTICA	PROTECCIÓ PATRIÍSTICA
PP	PP

EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC	ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC
1: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	5: Edifici
2: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	6: Edifici
3: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	7: Edifici
4: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	8: Edifici
5: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	9: Edifici
6: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	10: Edifici
7: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	11: Edifici
8: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	12: Edifici
9: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	13: Edifici
10: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	14: Edifici
11: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	15: Edifici
12: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	16: Edifici
13: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	17: Edifici
14: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	18: Edifici
15: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	19: Edifici
16: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	20: Edifici

ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC	ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC
1: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	5: Edifici
2: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	6: Edifici
3: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	7: Edifici
4: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	8: Edifici
5: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	9: Edifici
6: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	10: Edifici
7: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	11: Edifici
8: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	12: Edifici
9: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	13: Edifici
10: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	14: Edifici
11: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	15: Edifici
12: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	16: Edifici
13: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	17: Edifici
14: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	18: Edifici
15: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	19: Edifici
16: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	20: Edifici

**Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012**  
  
**O.2.d - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**

# Olivar d'en Muní



Redactor  
E.P. ENGINYERIA GRUP S.L.P.  
Jaume Coronellas i Blanch, Arquitecte.  
Núm. col·legiat 26757-0

Alt: 1:1000  
A3: 1:2000

TIPOLOGIES	
SÒL URBÀ NO COORDINAT	EDIFICACIÓ ALINEADA A VAL
SÒL URBANITZABLE I DELIMITAT	ZONA CASES EN FILERA
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	ZONA CASES APARELLADES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VAL	ZONA DE CASES A LLIGES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL ALINEADA A VAL	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VAL	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
EDIFICACIÓ TRADICIONAL ALINEADA A VAL	ZONA DE BLOCS AÏLLATS
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VAL	ZONA DE BLOCS AÏLLATS

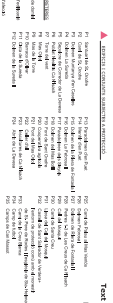
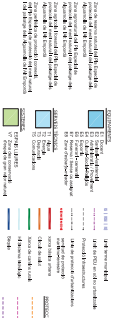
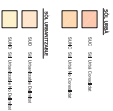
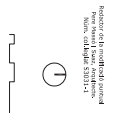
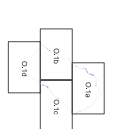
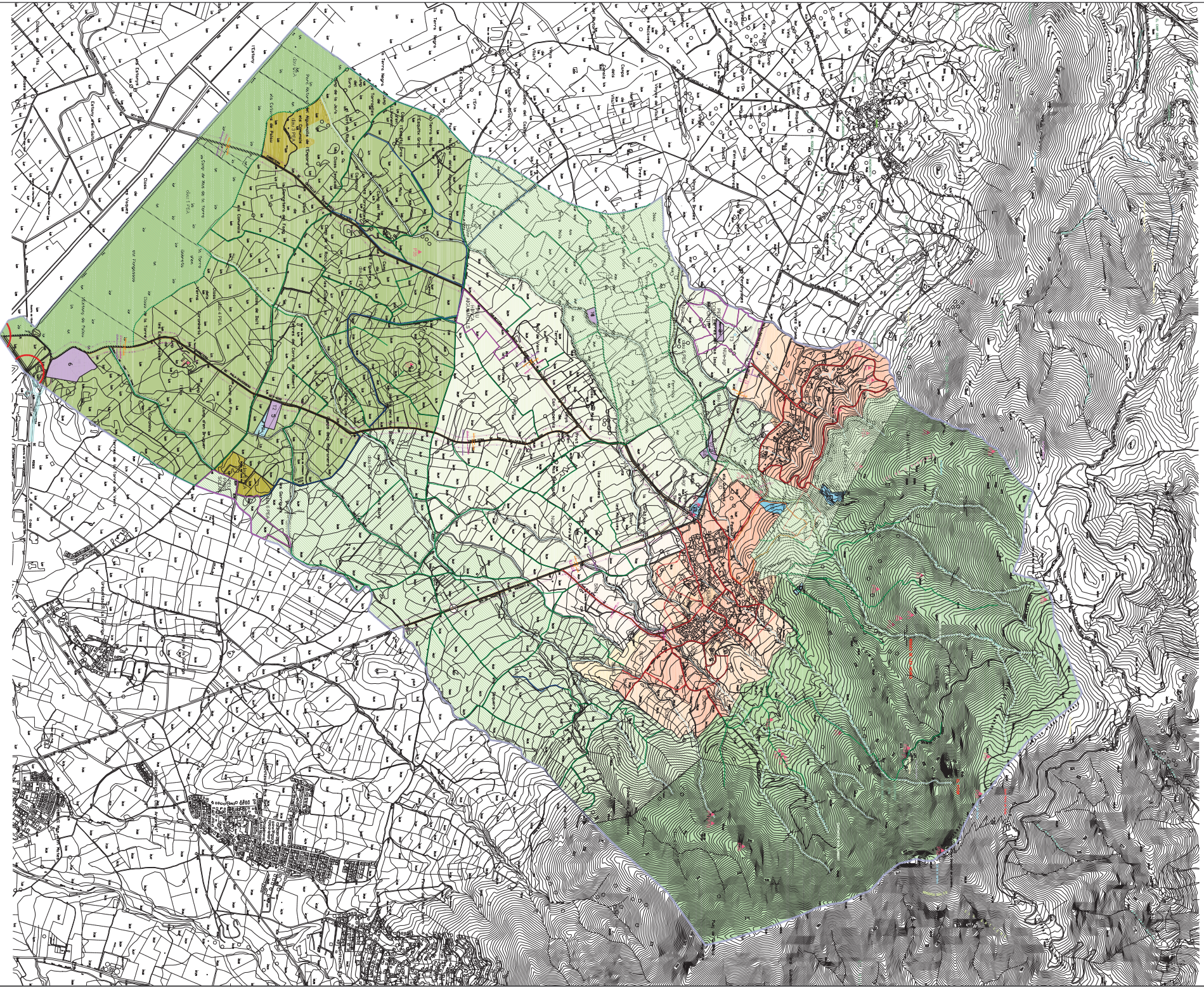
SISTEMES	
ESPAI LLIURE	SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS
V1 Zona veïal	T1 Aigua
V2 Zona veïal	T2 Electricitat
V3 Zona veïal on s'actua l'ús d'aparcament	T3 Gas
V4 Zona veïal	T4 Esports
V5 Zona veïal	T5 Comunicacions
V6 Zona veïal	T6 Hidròlogia
V7 Zona veïal	T7 Hidròlogia
V8 Zona veïal	T8 Hidròlogia
V9 Zona veïal	T9 Hidròlogia
V10 Zona veïal	T10 Hidròlogia
V11 Zona veïal	T11 Hidròlogia
V12 Zona veïal	T12 Hidròlogia
V13 Zona veïal	T13 Hidròlogia
V14 Zona veïal	T14 Hidròlogia
V15 Zona veïal	T15 Hidròlogia
V16 Zona veïal	T16 Hidròlogia
V17 Zona veïal	T17 Hidròlogia
V18 Zona veïal	T18 Hidròlogia
V19 Zona veïal	T19 Hidròlogia
V20 Zona veïal	T20 Hidròlogia
V21 Zona veïal	T21 Hidròlogia
V22 Zona veïal	T22 Hidròlogia
V23 Zona veïal	T23 Hidròlogia
V24 Zona veïal	T24 Hidròlogia
V25 Zona veïal	T25 Hidròlogia
V26 Zona veïal	T26 Hidròlogia
V27 Zona veïal	T27 Hidròlogia
V28 Zona veïal	T28 Hidròlogia
V29 Zona veïal	T29 Hidròlogia
V30 Zona veïal	T30 Hidròlogia

EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC	
Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera	9 Edifici
Antic edifici (actual Ajuntament)	10 Edifici
Casa (Il·lustració)	11 Edifici
Casa (Il·lustració)	12 Edifici
Casa (Il·lustració)	13 Edifici
Casa (Il·lustració)	14 Edifici
Casa (Il·lustració)	15 Edifici
Casa (Il·lustració)	16 Edifici
Casa (Il·lustració)	17 Edifici
Casa (Il·lustració)	18 Edifici
Casa (Il·lustració)	19 Edifici
Casa (Il·lustració)	20 Edifici

**Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012**

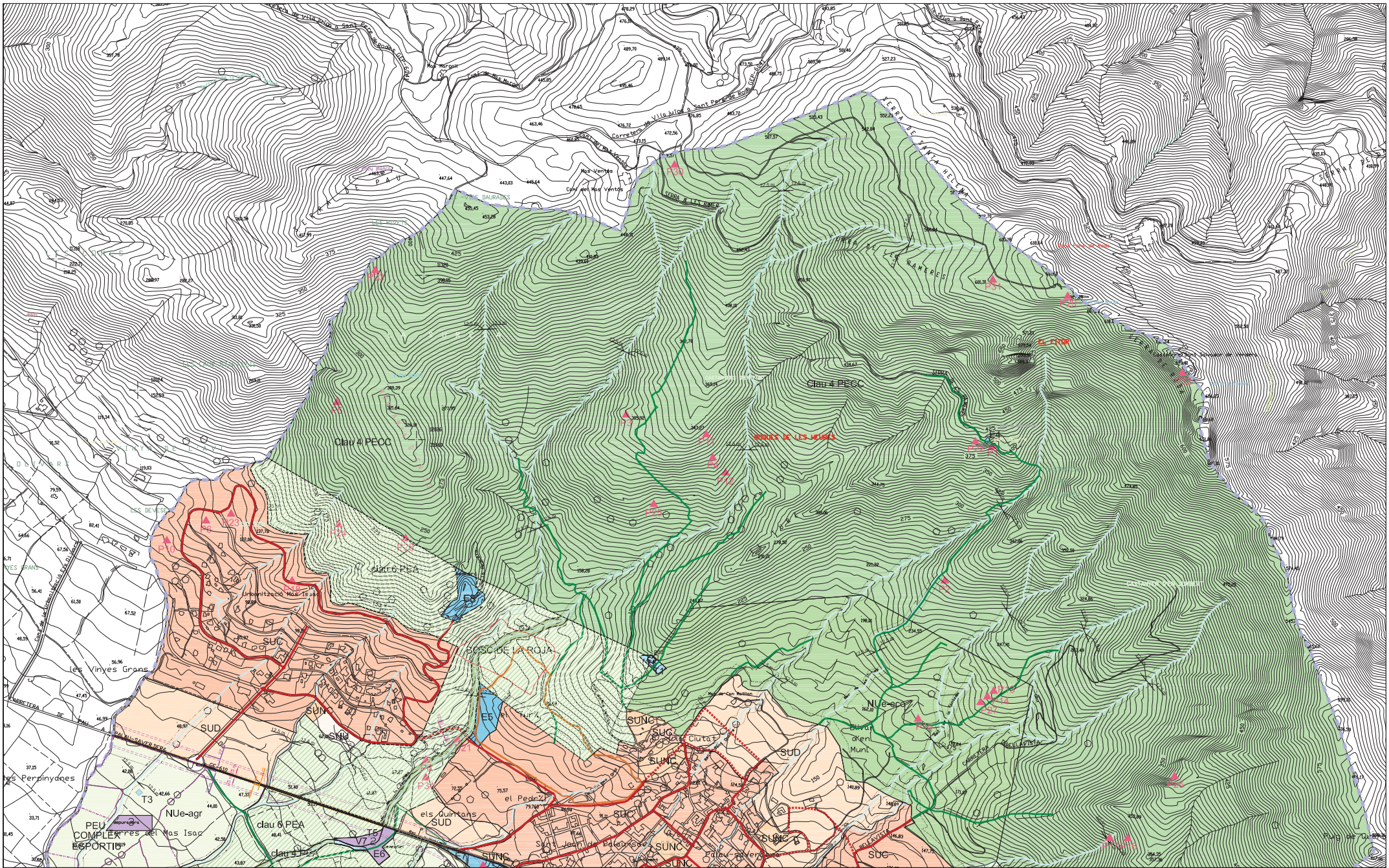
**O.2.g - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**

**DOCUMENT NÚMERO 3**  
**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ APLICABLES**  
**RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ**



**Texte del Reg. d'Ordenació Urbanística**  
 Modificació puntual número 8  
 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan de Vilatorrada  
 de l'any 2011  
 02-1-2017  
 Departament d'Urbanisme i Habitatge  
 Generalitat de Catalunya





Redactor de la modificació puntual:  
Pere Massó i Suez, Arquitecte,  
Num. col·legiat 53031-1

SÒL URBÀ		SÒL NO URBANITZABLE	
SUC	Sòl Urbà Consolidat	NU	Sòl no Urbanitzable
SURD	Sòl Urbà No Consolidat	NUagr	Sòl d'ús valor agrícola
		NUeco	Sòl de connexió ecològica i paisatgística
SÒL URBANITZABLE		SÒL NO URBANITZABLE	
SUD	Sòl Urbà No Consolidat Delineat	Clau 4 PECC	Equip de PECC zona agrícola i forestal i PECC d'ús natural i recreatiu
SURD	Sòl Urbà No Consolidat Delineat	Clau 6 PEA	Equip de PECC zona agrícola i forestal i PECC d'ús natural i recreatiu

ZONES DE PROTECCIÓ	
Clau 1 PECC	Zona de reserva natural del PECC d'estructura protegida i del medi natural i del paisatge dels Aiguers de Palau d'Enforç
Clau 3 PEA	Zona agrícola forestal del PECC d'estructura protegida i del medi natural i del paisatge dels Aiguers de Palau d'Enforç
Clau 4 PEA	Zona agrícola forestal del PECC d'estructura protegida i del medi natural i del paisatge dels Aiguers de Palau d'Enforç
Clau 6 PEA	Zona agrícola forestal del PECC d'estructura protegida i del medi natural i del paisatge dels Aiguers de Palau d'Enforç

EQUIPAMENTS	
D1	Disc
E2	Santuari d'Alcubiró
E3	Castell de la Creu
E4	Castell de Sant Joan
E5	Fornet i conerri
E7	Resaca de Sant Joan
E8	Zona d'estructura
SOLUCIÓ DE PROTECCIÓ	
1	Albu
2	Canals
3	Canals
4	Canals
SISTEMES	
ESPALLIBRES	ESPALLIBRES
V7	Zona no urbanitzable protegida per valor natural

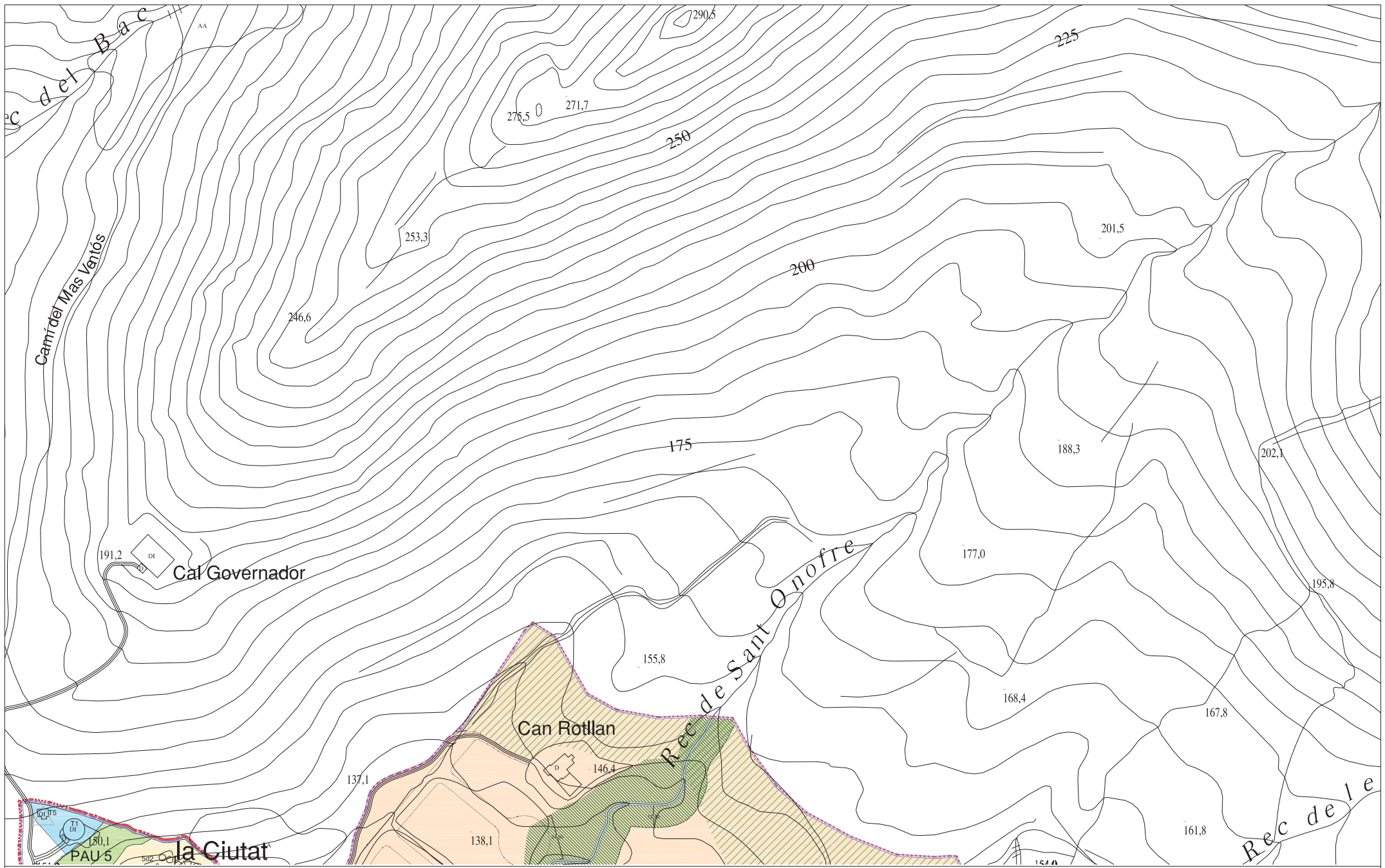
PROTECCIÓ CARBONERA	
---	línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció d'estructures
---	línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció d'estructures
---	línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció d'estructures
---	línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció d'estructures
---	línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció d'estructures
---	línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció d'estructures

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ	
P1	Barrat de St. Oriol
P2	Castell de la Creu
P3	Castell de Sant Joan
P4	Castell de Sant Joan
P5	Castell de Sant Joan
P6	Castell de Sant Joan
P7	Castell de Sant Joan
P8	Castell de Sant Joan
P9	Castell de Sant Joan
P10	Castell de Sant Joan
P11	Castell de Sant Joan
P12	Castell de Sant Joan
P13	Castell de Sant Joan
P14	Castell de Sant Joan
P15	Castell de Sant Joan
P16	Castell de Sant Joan
P17	Castell de Sant Joan
P18	Castell de Sant Joan
P19	Castell de Sant Joan
P20	Castell de Sant Joan
P21	Castell de Sant Joan
P22	Castell de Sant Joan
P23	Castell de Sant Joan
P24	Castell de Sant Joan
P25	Castell de Sant Joan
P26	Castell de Sant Joan
P27	Castell de Sant Joan
P28	Castell de Sant Joan
P29	Castell de Sant Joan
P30	Castell de Sant Joan
P31	Castell de Sant Joan
P32	Castell de Sant Joan
P33	Castell de Sant Joan
P34	Castell de Sant Joan
P35	Castell de Sant Joan
P36	Castell de Sant Joan
P37	Castell de Sant Joan
P38	Castell de Sant Joan
P39	Castell de Sant Joan
P40	Castell de Sant Joan
P41	Castell de Sant Joan
P42	Castell de Sant Joan
P43	Castell de Sant Joan
P44	Castell de Sant Joan
P45	Castell de Sant Joan
P46	Castell de Sant Joan
P47	Castell de Sant Joan
P48	Castell de Sant Joan
P49	Castell de Sant Joan
P50	Castell de Sant Joan

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012  
Modificació puntual número 8

Ajuntament de Palau-saverdera

O.1a - Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial



**Redactor de la modificació puntual**  
Pere Massó i Sureda, Arquitecte,  
Núm. col·legiat 53031-1

**PAU 5**

Al: 1:10000  
A5: 1:50000

**0 3 15 25 45**

TIPOLOGIES	
	SÒL URBÀ NO CONSERVAT
	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO APLICADA A URB
	EDIFICACIÓ ALBERGADA A VIV
	ZONA CASES EN FILERA
	ZONA CASES AFRILADES
	ZONA DE CASES A LLIGES
	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS
	ZONA DE BLOCS AÏLLATS
	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS

SISTEMES	
	ESPAIN LLIBRES
	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
	HEBISTEMA HIROGRÀFIC
	PROTECCIÓ HIROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARISIÀTICA

SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS	
	SECTORS TÈCNICS AMBIENTALS
	HEBISTEMA HIROGRÀFIC
	PROTECCIÓ HIROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARISIÀTICA

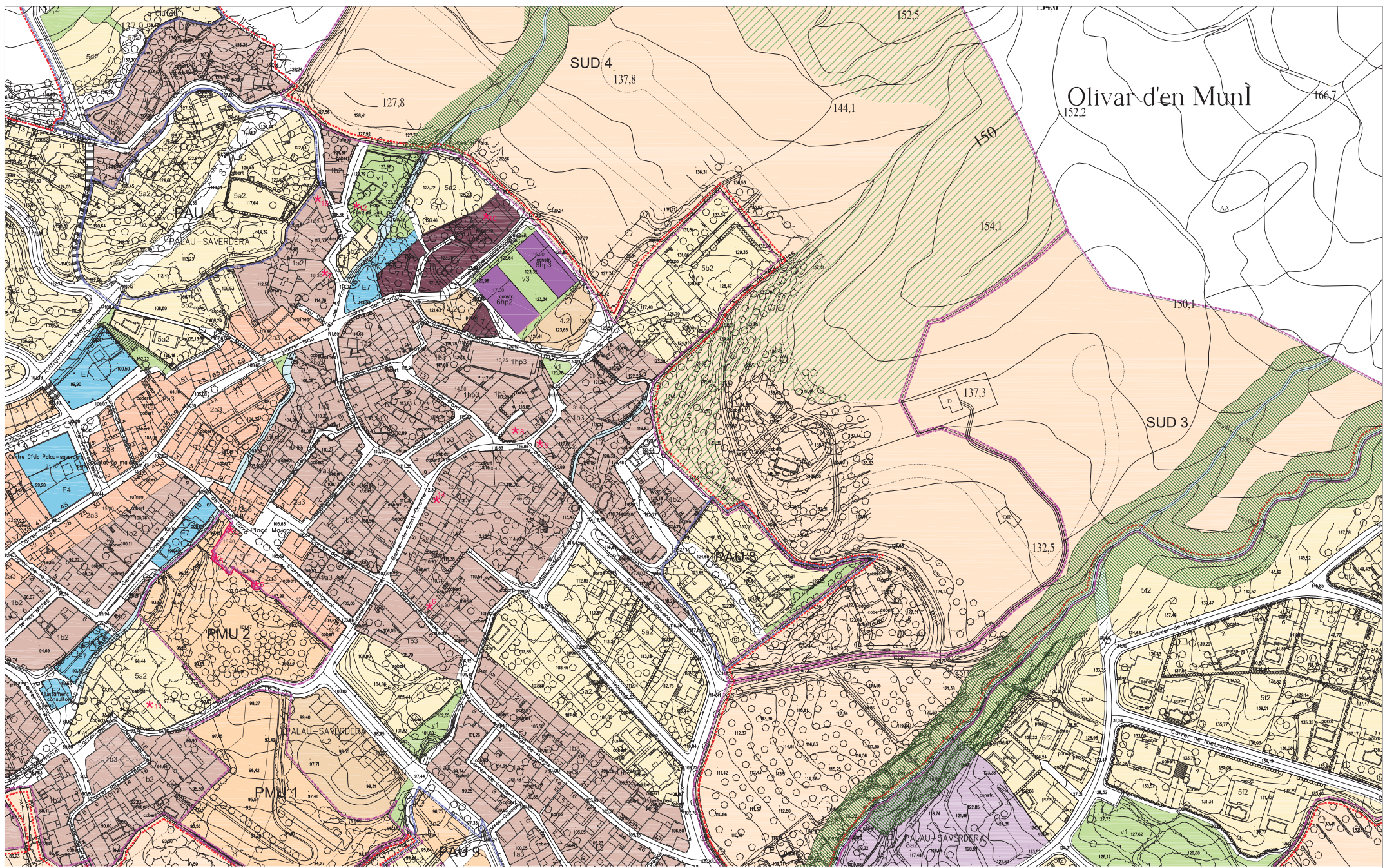
EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC	
	EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC
	ELEMENTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC

LÍMITS D'URBANITZACIÓ	
	LÍMIT SÒL URBÀ
	LÍMIT SÒL URBANITZABLE
	LÍMIA D'EDIFICACIÓ DE CARRETERES
	PROPOSTA DE NOVA URBANITZACIÓ

**Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal - POUU - 2012**  
**Modificació puntual número 8**

**Ajuntament de Palau-saverdera**

**0.2.d - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**



Redactor de la modificació puntual  
 Pere Masó i Sureda, Arquitecte,  
 Núm. col·legiat 53031-1



**TIPOLÒGIES**

	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO APLICADA A VN
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL APLICADA A VN

	EDIFICACIÓ APLICADA A VN
	ZONA CASES DE FERRERIA
	ZONA CASES APARLLADES
	ZONA DE CASES RELLEDES
	ZONA DE DOTACIONS DE SERVEIS

	ZONA DE BLOCS ALIATS
	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
	ZONA DE DOTACIONS DE SERVEIS

**SISTEMES**

	ESPAI LLIBRE
	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARAGUATICA

	SERVEIS TÈCNICS BARRIALES
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARAGUATICA

	línia SÒL URBÀ
	línia SUD / SUD-1 (PM)
	línia D'EDIFICACIÓ DE CASES TERRES
	PROPOSTA DE NOVA VIALITAT

**EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC**

	Església de Sant Joan de Palau-saverdera
	Oratori antic (C/la d'Alfonso)
	Casa (C/la de Ferreria)
	Bar (C/la de Ferreria)
	Casa (C/la de Ferreria)
	Centre de Palau-saverdera
	Casa (C/la de Ferreria)
	Casa (C/la de Ferreria)

**ELEMENTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC**

	0 Pineda de l'Alfons de Ferreria
	1 Oratori antic (C/la de Ferreria)
	2 Església de Sant Joan de Palau-saverdera
	3 Església antic (C/la de Ferreria)
	4 Casa (C/la de Ferreria)

**Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012**  
**Modificació puntual número 8**



**O.2-g - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**

**DOCUMENT NÚMERO 4**  
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT  
DE LA MODIFICACIÓ

## ÍNDIX

<b>CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>1</b>
Art. 1. Naturalesa, abast territorial i vigència .....	1
Art. 2. Obligacions. ....	1
Art. 3. Interpretació. ....	1
Art. 4. Determinacions. ....	1
<b>CAPÍTOL SEGON. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM.....</b>	<b>2</b>
Art. 5. Modificació del Capítol IX. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 3. Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà. Article 81. Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM .....	2

### **CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 1. Naturalesa, abast territorial i vigència**

1. Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Palau-saverdera, i respecta en totes les seves determinacions el TRLU de 1/2010 i la seva posterior modificació per la Llei 2/2012.
2. L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit als articles i plànols d'ordenació que modifica.
3. Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'article 100 del TRLU.

#### **Art. 2. Obligacions.**

1. Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

#### **Art. 3. Interpretació.**

1. La interpretació de la present Modificació puntual número 2 i de la seva normativa es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del TRLU.

#### **Art. 4. Determinacions.**

1. Les determinacions de la present Modificació puntual del POUM del municipi de Palau-saverdera es despleguen en els següents documents:
  - Memòria.
  - Plànols d'ordenació aplicables resultants de la modificació
  - Normativa urbanística aplicable resultant de la modificació

CAPÍTOL SEGON. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM

Art. 5. Modificació del Capítol IX. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 3. Àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà. Article 81. Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM

Modificació de l'article 81 (definició dels sectors PAU delimitats pel POUM). Es modifiquen els quadres generals de resum dels polígons en sòl urbà i el quadre del PAU 5.

Aquests queden redactats de la següent manera:

QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb càlcul	Sostre hab	Habitatges	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	
PMU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab	
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab	
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 5	Residencial	6.042 m <sup>2</sup>			1.128 m <sup>2</sup>	2 hab	
PAU 6	Residencial	1.643 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	
PAU 7	Residencial	1.362 m <sup>2</sup>			3.043 m <sup>2</sup>	38 hab	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab	
PAU 9	Residencial	3.753 m <sup>2</sup>			2.922 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 10	Residencial	4.411 m <sup>2</sup>			1.811 m <sup>2</sup>	20 hab	
<b>TOTAL SÒL URBÀ PAU</b>		<b>48.312 m<sup>2</sup></b>			<b>25.134 m<sup>2</sup></b>	<b>173 hab</b>	
<b>TOTAL SÒL URBÀ</b>		<b>865.431 m<sup>2</sup></b>					
		<b>913.743 m<sup>2</sup></b>					

QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb càlcul	Sostre hab	Habitatges	R. HS	%HS	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	4.986m <sup>2</sup> st	80%	
PAU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab			
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab			
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab			
PAU 5	Residencial	6.042 m <sup>2</sup>			1.128 m <sup>2</sup>	2 hab			
PAU 6	Residencial	1.637 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	356 m <sup>2</sup> st	30%	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab			
					<b>17.157 m<sup>2</sup></b>	<b>101 hab</b>	<b>5.342 m<sup>2</sup>st</b>	<b>31%</b>	

SOL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-5

Àmbit	6.042,00 m <sup>2</sup> (0,6 ha)
Procedència	Antic UA5
Característiques	Sòl Urbà No Consolidat
Ús (superfície màxima destinada a cada ús)	2.507,00 m <sup>2</sup> de sòl per habitatges unifamiliars aïllats (clau 5d)
Edificabilitat	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de 2.507,00 m <sup>2</sup> = 1.128 m <sup>2</sup> de sostre
Densitat màxima	2 habitatges
Cessions mínimes	VIALITAT: 1.712 m <sup>2</sup> de vialitat (clau X). Es suavitzarà el pendent de la rampa d'accés tant com sigui possible deixant una franja verda al contorn del mur existent que permeti la modificació de la rasant sense el seu descalçament. EQUIPAMENTS: 624,00 m <sup>2</sup> Serveis Tècnics (T1 i T5) ZONES VERDES: 1.199,00 m <sup>2</sup> de zones verdes (V7)
Reserva hab. social	

**Modificació puntual núm. 8 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera en l'àmbit del PAU-5**  
 Normativa urbanística aplicable resultant de la modificació

<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació, modalitat en compensació bàsica
<b>Objectius i criteris</b>	Redactar el PAU que permeti ordenar el polígon i determinar les cessions de vialitat, zones verdes i equipaments i la seva urbanització, sempre complint amb la ordenació que es defineix en el POUM.
<b>Compromisos</b>	<p>Urbanització i cessió dels espais públics delimitats.</p> <p>Les parets de paredat comú existents, que coincideixen amb els límits de parcel·la s'hauran de restaurar. Les noves s'hauran de construir amb el mateix sistema i materials.</p> <p>La restauració ambiental de la Zona Verda i dels espais lliures del Sistema d'Equipaments públics.</p> <p>La formació d'un itinerari de vianants a través de la zona verda sense que s'afecti cap unitat arbòria.</p> <p>El camí existent s'haurà de re pavimentar, eixamplar i adequar amb especial cura en les actuacions d'integració paisatgística i ambiental del marges i parets de paredat.</p> <p>El tram de camí que només porta als Sistemes de la part alta i dona continuïtat al camí de Mas Ventós es rehabilitarà i millorarà mantenint el seu caràcter rural.</p> <p>Es formarà una escala en l'encontre del vial del PAU amb el Carrer Ciutat en continuïtat amb les escales existents.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes</p> <p>Es redactarà un EIIP que definirà les mesures d'integració paisatgística de l'àmbit. L'estudi considerarà les edificacions en sòl residencial i la parcel·la dels Serveis Tècnics a on s'ubica el dipòsit com un projecte unitari (a efectes del EIIP). Les determinacions d'aquest estudi seran d'aplicació en el projecte d'urbanització i en els respectius projectes d'edificació</p>
<b>Termini d'execució</b>	El polígon es desenvoluparà dins dels primer o segon quinquenni