

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya  
A L'ÀMBIT DEL SECTOR PP3 A ALP**

**Documento 1 de 2**



**Ajuntament Alp**

MARÇ DE 2022

**Equip redactor:**

**Almudena García Cebrián**  
**LEXURB ADVOCATES SLP**

**Victoriano Guarner Muñoz**  
**GGV Arquitectura, SLP**

## **ÍNDEX**

### **MEMÒRIA**

#### **1.- Antecedents**

#### **2.- Memòria de la informació**

- 2.1 Àmbit
- 2.2 Iniciativa i Formulació
- 2.3 Planejament vigent
- 2.4 Estructura de la propietat
- 2.5 Característiques del territori
  - 2.5.1 Estat actual i activitats
  - 2.5.2 Infraestructures i equipaments

#### **3.- Memòria de l'ordenació**

- 3.1 Conveniència i oportunitat de la Modificació. Interessos públics concurrent Objectius de la Modificació
- 3.2 Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic
- 3.3 Descripció de la Proposta d'ordenació
- 3.4 Quadres comparatius

#### **4.- Contingut de la modificació. Adequació a la normativa**

- 4.1 Adequació de la MPGM a la normativa urbanística i Documentació incorporada
- 4.2 Compliment de les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLU
- 4.3 Obligacions urbanístiques i justificació del compliment de l'obligació de cessió d'aprofitament urbanístic.
- 4.4 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes urbanístics i d'una adequada projecció dels interessos públics
- 4.5 Reserves d'habitatge protegit
- 4.6 Documentació Annexa: documentació ambiental, de mobilitat i memòria social
- 4.7 Perspectiva de gènere

#### **5.- Participació ciutadana i tramitació de la modificació**

- 5.1 Sobre la participació ciutadana prèvia a l'aprovació inicial de la Modificació
- 5.2 Sobre el període d'exposició pública posterior a l'aprovació inicial de la Modificació
- 5.3 Tramitació

#### **6.- Viabilitat econòmica**

#### **7.- Gestió, Pla d'etapes i Suspensió de llicències**

### **NORMATIVA**

### **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

### **ANNEXES**

- 1.- Memòria social
- 2.- Estudi de la mobilitat generada
- 3.- Informe mediambiental
- 4.- Estudi d'inundabilitat
- 5.- Acord d'aprovació de cessions de terrenys entre l'ajuntament d'Alp i els propietaris Victoria de Pallejà i Joaquin Baldellou

## MEMÒRIA

### 1. ANTECEDENTS

El municipi d'Alp té una superfície de 44,25 km<sup>2</sup>, està situat al sud-oest de la comarca de la Baixa Cerdanya, en el límit amb las del Ripollès i el Bergadà. El municipi inclou els nuclis de les estacions d'esquí de Masella i La Molina, fet que ha caracteritzat el seu desenvolupament territorial i econòmic.

Segons les últimes dades estadístiques aportades per l'Institut d'Estadística de Catalunya, la població a 1 de gener de 2021 era de 1.645 habitants. Això ho converteix en el tercer municipi de la comarca en nombre d'habitants, per darrere de Puigcerdà i Bellver de Cerdanya.

De l'anàlisi de les dades de població per al període 1998-2021, se'n desprèn que el municipi va experimentar un fort increment de població durant la primera dècada, degut principalment al fet migratori propiciat per la bonança econòmica, la qual també es reflecteix en els baixos índex d'atur de la població. El període immediatament posterior reflecteix un important descens de població degut en gran manera a la crisi econòmica, esdevinguda de manera més virulenta durant els anys 2008 i 2012. Durant aquest període les condicions de préstec bancari es van veure endurides a conseqüència de la fallida d'algunes entitats durant els anys anteriors, i a aquest fet se li va afegir la pèrdua d'un important nombre de llocs de treball en sectors clau del municipi com la construcció o l'hostaleria a conseqüència del tancament de moltes empreses durant aquests anys de recessió.

En aquests últims anys, les xifres de població presenten de nou una dinàmica creixent impulsada, en gran manera, per la millora de la situació econòmica general. A més, la situació provocada per la pandèmia en aquests dos últims anys ha propiciat, en part, que nous habitants s'instal·lin en el municipi de manera permanent, buscant un entorn natural dotat de tota mena de serveis.

Aquest creixement encaixa amb la dinàmica generalitzada a la comarca de la Cerdanya en el període més recent.

El municipi d'Alp, ubicat a 1.159 m d'alçada, gaudeix d'una ubicació estratègica dins la comarca: situat a la sortida del riu d'Alp i amb una orografia complicada, el terme municipal té grans extensions de boscos i pastures, amb un paisatge de gran qualitat. Dins el terme municipal existeixen a més dues altres poblacions: La Molina i La Masella.

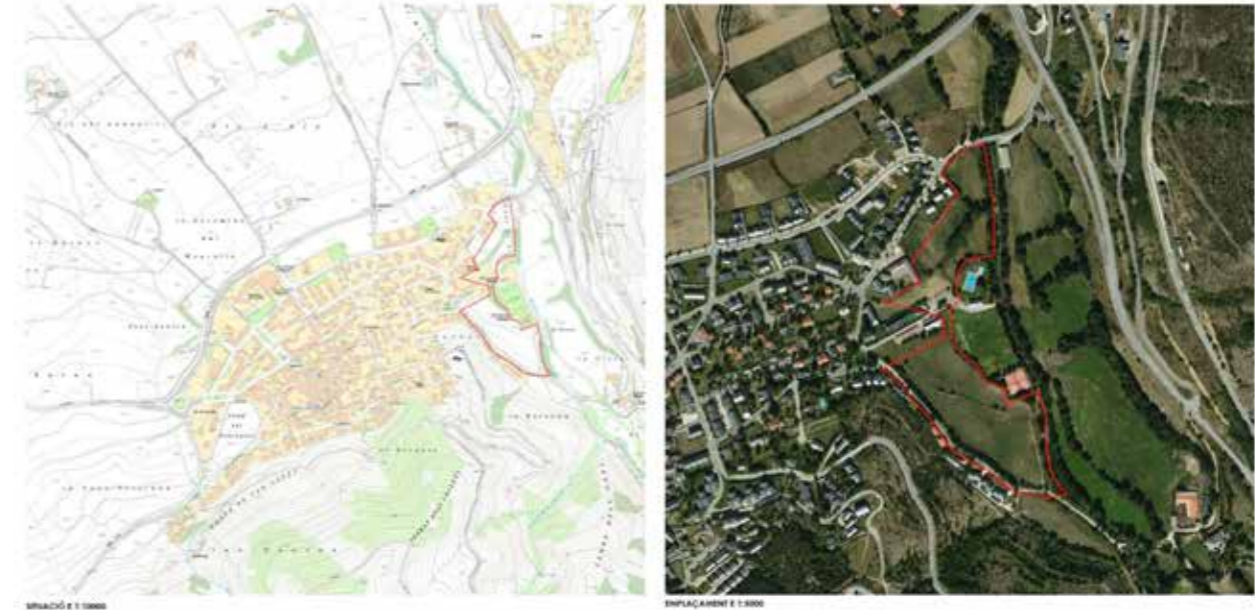
Alp és un municipi viu i amb una gran activitat, en gran part deguda al turisme que generen dues de les estacions d'hivern més importants d'Europa: la Molina i Masella. Des de la seva creació el progrés d'aquestes dues estacions ha estat constant, fins arribar a consolidar-se com el gran domini esquiable en ajuntar-se i crear Alp 2500, amb una oferta d'esquí que semblava reservada a altres parts d'Europa. Però les activitats a la zona no es centren únicament en esports d'hivern. Existeix una oferta de lleure molt àmplia a la zona per a la resta de mesos de l'any, com són el senderisme i muntanyisme, els esports aeris (globus, ultralleugers, etc.), esports d'aventura, bicicleta de muntanya, golf, ...

Tot aquest turisme que es desenvolupa al llarg de l'any genera una seguit d'activitats econòmiques i socials al seu voltant, entre les que trobem la demanda de segones residències i primeres residències per a gent que treballa en el sector serveis, tallers i magatzems per donar resposta a la demanda de construcció.

El Pla General Intermunicipal de la Cerdanya preveu el creixement perimetral del nucli de població mitjançant sectors programats, com és el cas del Sector SUP-3, Alp, del qual es preveu que una part dels terrenys siguin destinats a sòl residencial, i una altra part a sòl industrial.

És en aquest context en el que es va aprovar definitivament, el 30 de gener de 1991, el Pla parcial PP3.

La localització dels terrenys esmentats és la següent:



L'esmentat Pla Parcial no ha estat executat i resta actualment aturat, principalment per les problemàtiques que presenta el citat àmbit industrial proposat, les quals fan que el seu desenvolupament no sigui adequat tal i com està plantejat actualment:

- Ubicació: El Pla Intermunicipal de la Cerdanya actualment vigent preveu la creació d'un sub-sector industrial ubicat dins el sector SUP-3, situat a la zona més meridional del sector. Tot i això la proximitat amb el nou sector residencial i amb la població és excessiva, plantejant problemes de coexistència degut al tipus d'ús i nivell sonor d'un i l'altre.
- Connexió a la xarxa viària general. Tal i com està plantejat actualment el sub-sector industrial el seu accés es pot realitzar de dues maneres. Una d'elles és a través de l'Avinguda de La Molina, vial que no presenta les condicions ni la connexió a la xarxa general adequades. La segona, fent servir els vials de nova creació del sub-sector residencial, fent que aquests haguessin d'adaptar-se a les necessitats de circulació i aparcament dels vehicles que anirien als tallers, deixant de banda l'increment de trànsit i soroll que això provocaria.
- D'altra banda, tot i que els tallers i magatzems necessaris han de ser d'una mida petita, el sòl actualment previst és absolutament insuficient. Els requeriments que aquest tipus d'edifici necessiten en quant a mida de vials, disponibilitat d'aparcament, patis d'accés i maniobra etc. són difícilment realitzables amb les condicions descrites al PP3.

Atès que el sector SUP num.3 Alp (PP3) no s'ha desenvolupat, entre d'altres, per les raons esmentades, es planteja en aquest document la modificació del sector delimitat en el planejament general de tal manera que aquest sigui viable tècnica i econòmicament, a la vegada que es preveuen uns ajustos en la seva ordenació que assegurin un desenvolupament del sector més adient al principi de desenvolupament urbanístic sostenible, propiciant un menor consum de sòl, preservant els espais naturals i agraris així com el paisatge de l'entorn i mantenint el número d'habitatges que estableix el Pla Parcial original amb una bona integració dins del nucli urbà i amb relació directa amb l'entorn del riu.

En aquest sentit, es proposa modificar l'actual sector SUP 3.Alp, excloent els terrenys integrants del sub-àmbit industrial, preveient la seva desclassificació com a sòls no urbanitzables destinats a usos agraris. Així mateix, aquesta Modificació Puntual proposa exhaurir el sostre residencial previst pel planejament vigent, en tipologies edificatòries plurifamiliars, en l'àmbit territorial i incrementar els sistemes urbanístics de zones verdes i d'equipaments.

El manteniment de la totalitat del sostre previst en el planejament vigent, en tipologies edificatòries plurifamiliars, facilitarà l'accés a la primera residència. Això permetrà, d'una banda, atreure a nous habitants permanents que busquen una primera residència en un entorn natural dotat de tots els serveis i integrat en el municipi, i amb això poder absorbir el creixement poblacional latent dels darrers anys. I d'altra banda, el manteniment d'aquesta edificabilitat prevista per al sector donarà, així mateix, resposta a la demanda clara de segona residència en la zona, oferint el perfil d'habitatge demandat, al costat d'instal·lacions esportives i espais naturals.

Així doncs, es tracta d'una Modificació que aconsegueix un desenvolupament sostenible, tal com es defineix en la legislació urbanística de Catalunya, com a utilització racional del territori i del medi ambient, conjugant les necessitats de creixement per a fer front a la demanda d'habitatge i la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics.

## 2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 2.1 Àmbit

Aquesta Modificació puntual té per objecte l'àmbit del sector programat número 3 (PP-3) del Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 17 de gener de 1986 i publicat al DOGC número 660 de data 12 de març de 1986; així com també recollit en el Text refós de la normativa del Pla Intermunicipal de la Cerdanya aprovat Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 de juliol de 2005, i publicat al DOGC número 4529 de data 14 de desembre de 2005.

L'esmentat àmbit ve regulat per l'article 222 del dit planejament general i abastava una superfície de 72.300 m<sup>2</sup>.

Tanmateix, aquest sector, posteriorment va ser desenvolupat mitjançant el Pla Parcial PP-3 aprovat definitivament en data 30 de gener de 1991 i mitjançant el qual es va fer constar que la superfície real de l'àmbit abastava la de **68.403 m<sup>2</sup>**, dels que es corresponen 56.002 m<sup>2</sup> al denominat subsector residencial del dit àmbit i una superfície de 12.401 m<sup>2</sup> al subsector industrial.

En conseqüència, la present modificació puntual abasta la superfície de l'àmbit ja desenvolupada mitjançant Pla Parcial, d'una superfície de 68.403 m<sup>2</sup>, preveient-se uns ajustos en la seva delimitació que responen a la realitat cadastral dels terrenys.

Es tracta d'una àrea ubicada a l'est del casc urbà de la població delimitat per l'avinguda de Girona, l'avinguda de La Molina, l'avinguda de la Generalitat i la carretera d'Alp a la Molina (GIV-4082). El riu d'Alp travessa longitudinalment l'àrea, paral·lel a la Carretera d'Alp. A la part central i limitant amb l'àmbit es situa la zona poliesportiva municipal, en sòl urbà, rodejada pels terrenys de l'àmbit de la present Modificació del terme municipal d'Alp, a la comarca de La Cerdanya. L'àmbit d'estudi ocupa, doncs, l'únic espai entre el sòl urbà desenvolupat i el riu. El sector residencial queda limitat al SW per l'avinguda de la Molina i al NW per l'avinguda de Girona, confrontant directament amb l'actual casc urbà. A llevant limita amb el marge esquerre del riu d'Alp.

L'àmbit de la present Modificació puntual queda precisat a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia de color vermell.

### 2.2 Iniciativa i Formulació

Aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Intermunicipal de la Cerdanya es tramita d'acord amb l'article 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (en endavant TRLU), per iniciativa pública assumida expressament per l'Ajuntament de Alp.

La Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Intermunicipal de la Cerdanya està redactada per l'arquitecte Victoriano Guarner i Muñoz i l'advocada Almudena García Cebrián

### 2.3 Planejament Territorial i urbanístic vigent

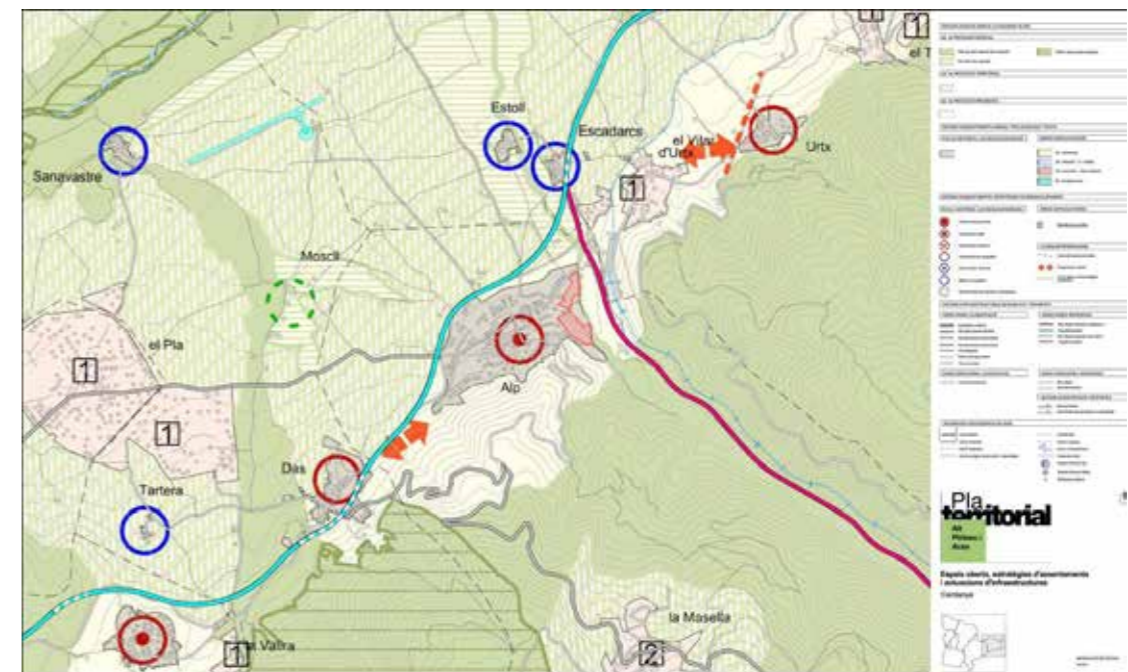
L'àmbit d'estudi no es troba dins de cap espai d'interès natural, però sí pròxim al Parc Natural de Cadí-Moixeró, que queda al sud i que a més es troba dins de la Xarxa Natura 2000 en ser un LIC (Lloc d'Interès Comunitari) i ZEPA (Zona Especial de Protecció de les Aus); i també pròxim a l'espai de la Xarxa Natura 2000 de les Riberes de l'Alt Segre, situat més al N, i també considerat com a LIC.

El planejament vigent en els àmbits objecte de la present modificació puntual del planejament general es correspon a les figures següents:

#### A) Planejament territorial:

Es troba conformat pel **Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran** que va ser aprovat definitivament per l'acord de Govern 78/2006, de 25 de juliol. Aquest acord juntament amb la normativa urbanística va ser publicat al DOGC número 4714 de data 7 de setembre de 2006.

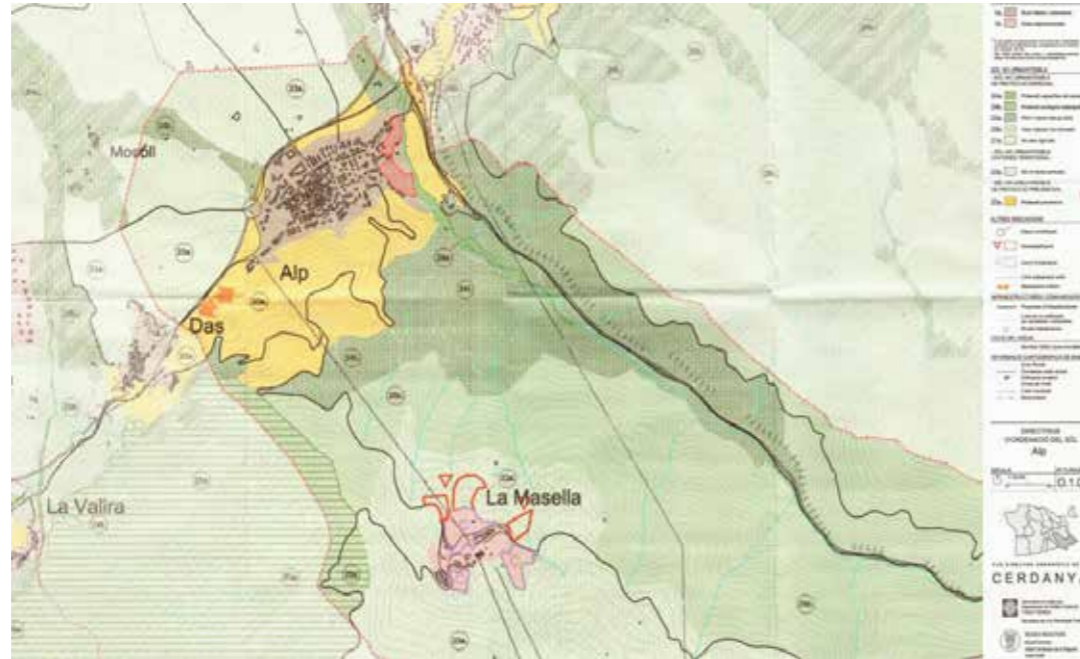
El Pla Territorial esmentat estableix unes estratègies de desenvolupament pel que fa al Sistema d'assentaments, que per al nucli urbà d'Alp es fixa una estratègia de creixement mitjà o moderat, d'acord amb el plànol que s'incorpora:



## B) Pla director urbanístic de la Cerdanya:

El Pla director urbanístic de la Cerdanya el qual va ser aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 31 de juliol de 2008. Aquest acord juntament amb les normes urbanístiques va ser publicat al DOGC número 5196 de data 18 d'agost de 2008.

De conformitat amb la documentació que consta al Pla director, els terrenys objecte d'aquesta Modificació es troben integrats dins de la trama del nucli urbà:



## C) Planejament general:

Es troba constituït pel Pla Intermunicipal de la Cerdanya, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 17 de gener de 1986. Aquest acord va ser publicat al DOGC número 660 de data 12 de març de 1986.

Així com pel Text refós de la normativa del Pla Intermunicipal de la Cerdanya aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 de juliol de 2005. Aquest acord juntament amb les normes urbanístiques va ser publicat al DOGC número 4529 de data 14 de desembre de 2005.

El Pla General d'Ordenació Intermunicipal de la Cerdanya preveu el sector programat número 3 i el regula en el seu article 222 de les Normes urbanístiques que:

### ARTº.222 - Sector núm. 3. ALP.

1 - Este sector comprende los terrenos delimitados al sur-este del suelo urbano de Alp, con una superficie 72.300 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial podrá subdividirse en dos polígonos o subsectores,

correspondientes al aprovechamiento industrial y residencial respectivamente.

El índice de aprovechamiento medio sectorial ponderado se fija en 0,33.

#### 2 - Edificabilidad.

Subsector residencial. Superficie 56.800 m<sup>2</sup> .:

a - Índice de edificabilidad bruta: 0'25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b - Densidad máxima: 25 viviendas/Ha.

Subsector Industrial. Superficie 15.500 m<sup>2</sup> .:

a - Índice de edificabilidad bruta: 0'60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b - Densidad máxima: una vivienda por establecimiento en realización posterior o simultáneo a la edificación de la industria.

#### 3 - Regulación de la Ordenación.

Subsector residencial:

El tipo de ordenación se ajustará a la de edificación aislada, unifamiliar o plurifamiliar.

Subsector industrial:

La edificación será de tipo industria jardín, con uso industrial hasta tercera categoría. Se establece la parcela mínima en 600 m<sup>2</sup>.

#### 4 - Determinaciones generales.

a - El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación la vialidad grafiada en los planos normativos, considerándola como sistema de obligada localización.

b - La situación de la zona verde será, como mínimo, la indicada en los planos del presente Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de lo que dispone el artículo 205 de las presentes normas

Per a l'execució de l'àmbit, s'estableix el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació.

## D) Planejament derivat:

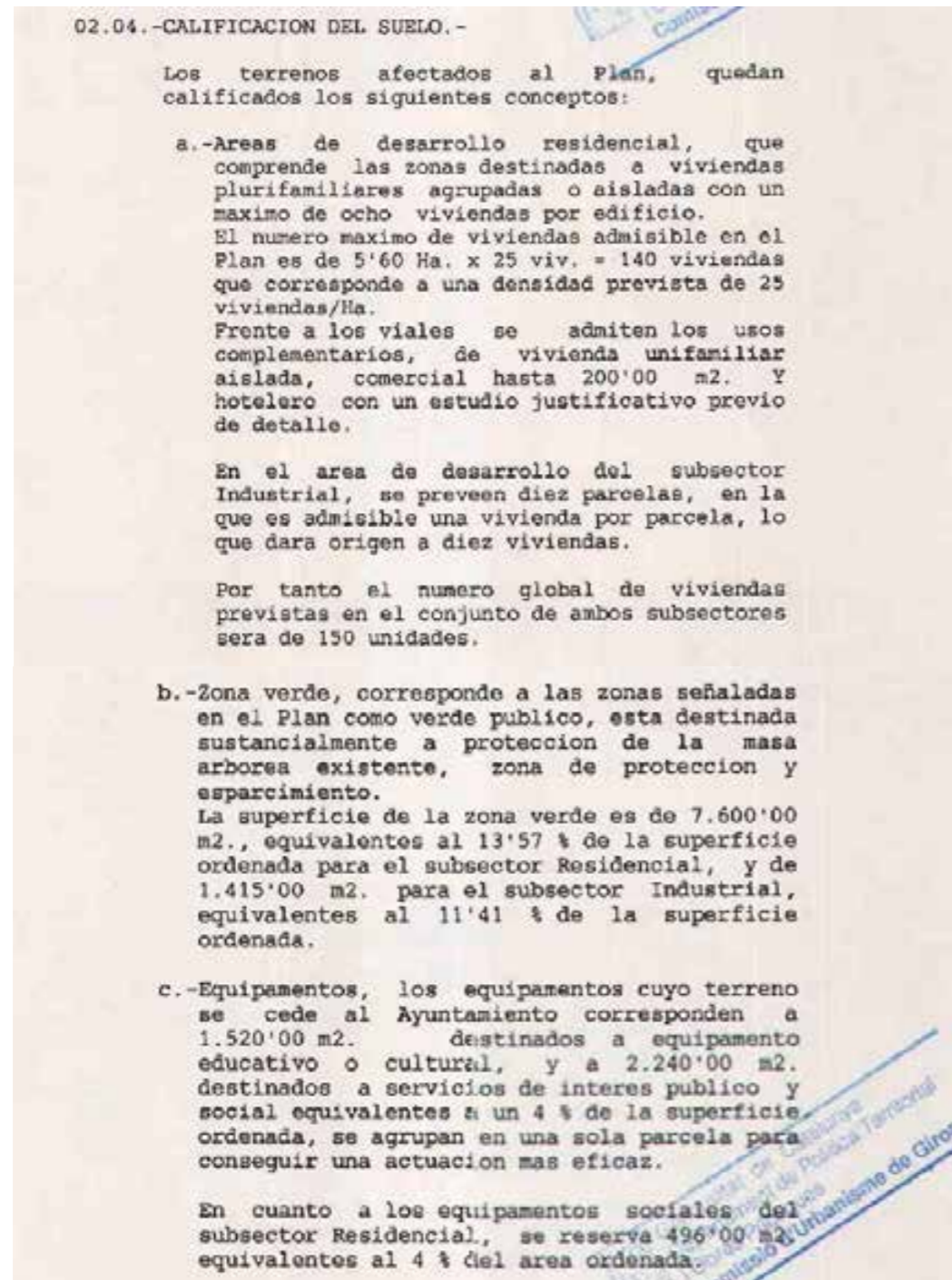
Es troba conformat pel Pla parcial d'ordenació del sector SUP-3 aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de 30 de gener de 1991. Aquest acord va ser publicat al DOGC número 1481 de data 16 d'agost de 1991. Les normes urbanístiques van ser publicades al DOGC número 4965 de data 10 de setembre de 2007. Cal tenir en compte que a l'acord publicat al DOGC es va fer constar que l'aprovació definitiva era amb "el benentès que a la zona residencial la densitat màxima neta per parcel·la és d'un habitatge per cada 175 m<sup>2</sup> de parcel·la neta, i que, en coherència amb l'acord municipal d'aprovació provisional, el sistema d'actuació serà el de compensació".

Aquest Pla parcial preveia el desenvolupament d'una àrea residencial lligat a les vies urbanes del municipi i d'un subsector industrial emplaçat al Nord de l'àmbit en les àrees més allunyades del casc urbà.

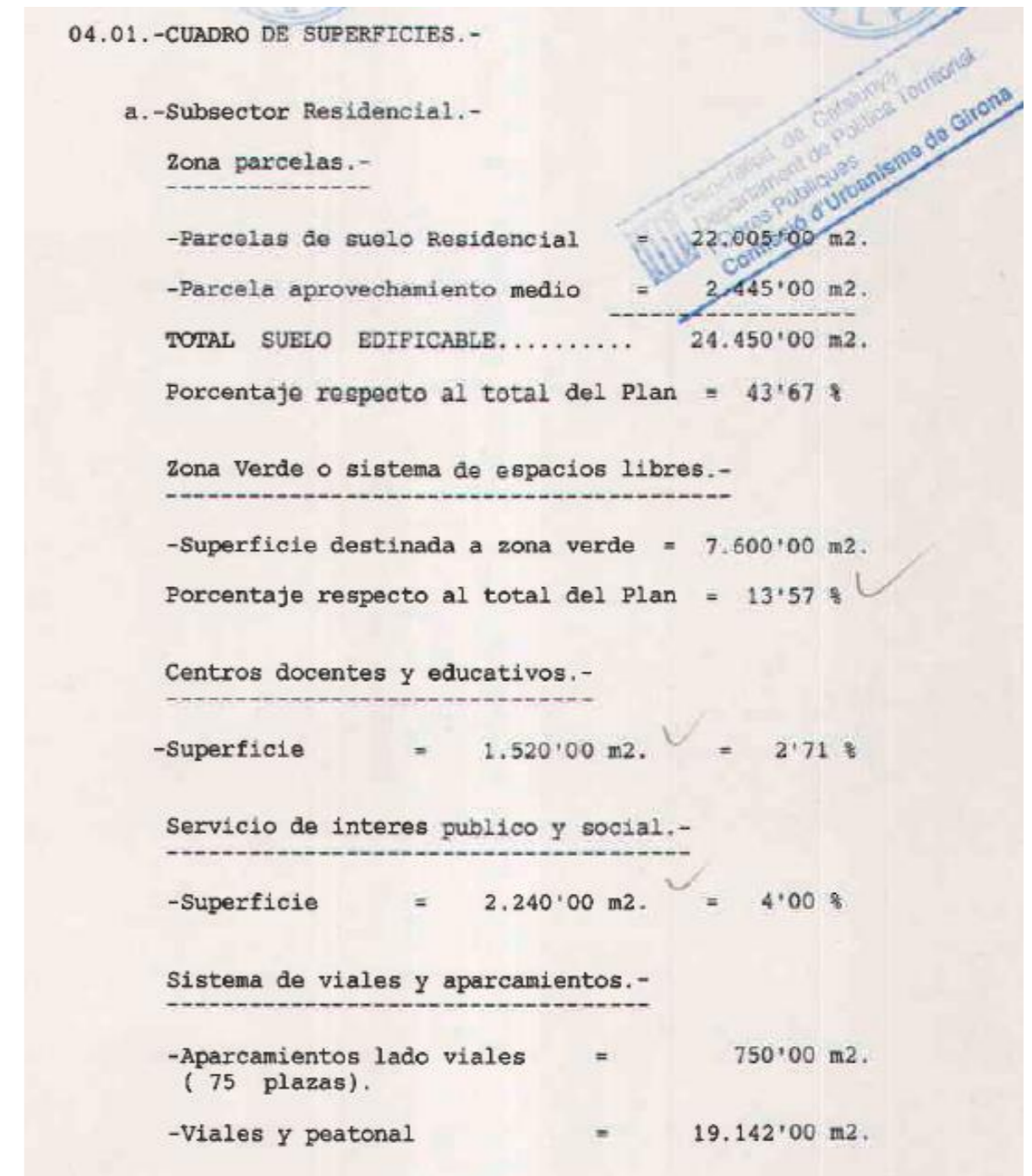
L'esmentat Pla Parcial preveia els terrenys que limiten amb els usos de poliesportiu existents amb zones verdes amb l'ànim de generar noves masses arbòries i conservar les existents i d'aquesta manera no afectar el medi natural amb la implantació d'edificacions que quedarien molt exposades.

Els usos residencials es preveien per al seu destí a primera i segona residència.

El Pla Parcial disposa la següent regulació:



Pel que respecte a les superfícies es fixa que:



TOTAL VIALES Y APARCAMIENTOS =	19.892'00 m2.
Porcentaje respecto al total del Plan =	35'52 %
Reserva equipamentos tecnicos.-	
-----	
-Superficie equipamentos tecnicos =	300'00 m2.
Porcentaje respecto al total del Plan =	0'53 %
SUMA DE PORCENTAJES =	100 %
Localizacion aprovechamiento medio. ( 10 % concentrado )	
-----	
-Se situa el aprovechamiento medio en la parcela lindante a la zona verde entre el Paseo de circunvalacion y el Cami de la Torre de Riu. Su superficie es de 2.445'00 m2.	
Edificabilidad total del subsector en techo.	= 14.000'00 m2.
Edificabilidad reservada para los Equipamentos.	= 1.554'00 m2.
Edificabilidad restante	= 12.446'00 m2.
10 % de Aprovechamiento medio de techo sobre edificabilidad restante.	= 1.244'60 m2.
b.-Subsector Industrial.-	
Zona Parcelas.-	
-----	
-Parcelas de suelo Industrial	= 5.770'80 m2.
-Parcela aprovechamiento medio	= 641'20 m2.
TOTAL SUELO EDIFICABLE.....	6.412'00 m2.

Porcentaje respecto al total del Plan =	51'71 %
Zona verde o sistema de espacios libres.-	
-----	
-Superficie destinada a zona verde =	1.415'00 m2.
Porcentaje respecto al total del Plan =	11'41 %
Servicio de interes publico y social.-	
-----	
-Superficie =	496'00 m2. = 4'00 %
Sistema de viales y aparcamientos.-	
-----	
-Aparcamientos lado viales =	525'00 m2. ( 35 plazas ).
-Viales y peatonal	= 3.343'00 m2.
TOTAL VIALES Y APARCAMIENTOS =	3.868'00 m2.
Porcentaje respecto al total del Plan =	31'19 %
Reserva equipamentos tecnicos.-	
-----	
-Superficie equipamentos tecnicos =	210'00 m2.
Porcentaje respecto al total del Plan =	1'69 %
SUMA DE PORCENTAJES =	100 %
Localizacion aprovechamiento medio. ( 10 % concentrado )	
-----	
-Se situa el aprovechamiento medio en la parcela lindante al equipamiento de interes social y el vial peatonal de acceso a los comunales. Su superficie es de 641'20 m2.	

1.428 PLAN PARCIAL PP-3 23

Edificabilidad total del subsector en techo.	=	7.440'60 m2.
Edificabilidad reservada para los Equipamentos.	=	347'60 m2.
Edificabilidad restante	=	7.093'00 m2.
10 % de Aprovechamiento medio de techo sobre edificabilidad restante.	=	709'30 m2.

04.02.-CUADRO DE APROVECHAMIENTOS.-

a.-Subsector Residencial.-

-Edificabilidad bruta	=	0'25 m2/m2. ✓
-Superficie actuacion	=	5'60 Ha.
-Techo edificable total	=	14.000'00 m2. ✓
-Numero de viviendas (25 x 5'60 Ha)	=	140 viv. ✓
-Numero habitantes (3'5 habi/viv)	=	490 habit.
-Suelo edificable en parcelas	=	24.450'00 m2.
-Techo edif. en parcelas	=	12.446'00 m2.
-Techo edif. Equipamentos.	=	1.554'00 m2.
-Total techo edif. resultante	=	14.000'00 m2.
-Edificabilidad neta en parcelas tipo S6r: 12.446'00 / 24.450'00	=	0'509 m2/m2.
-Edificabilidad neta en equipamentos:		
-Techo edif. destinado a equipamentos tecnicos	=	50'00 m2.

Pel que fa a la zonificació, el planejament esmentat fixa que:



Es continua establint el sistema d'actuació en reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

#### E) Antecedents de gestió:

En data 18 de Maig de 1995, es va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació voluntària en execució del PP3 per l'Ajuntament d'Alp. A data d'avui, no s'ha dut a terme l'execució urbanística de l'esmentat àmbit, el qual es troba aturat i sense desenvolupar pels motius exposats en els antecedents d'aquesta memòria.

Així mateix, cal posar de manifest que pel que fa al compliment de les obligacions de cessió i d'aprofitament urbanístic, part dels propietaris dels terrenys inclosos en aquest àmbit, l'any 1984 varen cedir anticipadament a l'Ajuntament d'Alp terrenys situats fora de l'àmbit i en benefici de tota la col·lectivitat a compte del 10% de cessió d'aprofitament urbanístic de l'àmbit i de les cessions de sistemes urbanístics corresponents.

En aquest sentit, l'Ajuntament mitjançant acord del ple municipal de data 11 d'octubre de 1984 va acceptar la cessió d'una superfície total de 6.760 m2 en la zona poliesportiva d'Alp. Aquest acord s'adjunta com annex.

Posteriorment, es va aprovar en data 13 de maig de 1985, la cessió d'uns altres terrenys destinats a dues pistes de tennis.

A l'esmentada Reparcel·lació, d'acord amb el conveni urbanístic de cessions, en compensació de les cessions anticipades, els terrenys d'aprofitament mig s'adjudiquen als dos propietaris que, a l'any 1984 les varen cedir anticipadament, i que avui conformen la zona Deportiva i oci del municipi (camp de futbol, piscina, pistes de tennis, etc.).

#### 2.4 Estructura de la propietat

D'acord amb les dades que es tenen en aquest punt de la tramitació del document cal esmentar que l'estructura de la propietat de l'àmbit es caracteritza per ser heterogènia, al tenir en el mateix àmbit grans finques de més de 30.000,00 m2 fins a finques de poc més de 1.000,00 m2 de superfície. En concret s'han detectat un total d'11 finques en tot l'àmbit, excloent els sòls de domini públic.

L'estructura de la propietat dels àmbits objecte de modificació és la següent:

MUNICIPI	FINCA	Nº Ref.Cadastral	SUP. PP3	% privats total Àmbit	Nom propietaris	
ALP	<b>SUBSECTOR RÈSIDENCIAL</b>					
	R-09	8823603DG0982S0001HS	4.238 m <sup>2</sup>	6.50%	Joaquin Baldellou i Ravetllat	
	R-10	8823605DG0982S0001AS	3.793 m <sup>2</sup>	5.82%	Família Bertran	
	R-11	8823604DG0982S0001WS	7.336 m <sup>2</sup>	11.26%	Arimar Activa S.L.	
	R-12*	8823607DG0982S0001YS	3.080 m <sup>2</sup>	4.73%	Fortuny Artigas S.L.	
	R-13	8823608DG0982S0001GS	1.130 m <sup>2</sup>	1.73%	Germanes Arderiu	
	R-14*	8921802DG0982S0001BS	33.000 m <sup>2</sup>	50.64%	Arimar Activa S.L.	
	R-15	8921801DG0982S0001AS			Arimar Activa S.L.	
	R-16	8921804DG0982S0001GS			Arimar Activa S.L.	
	R-17	17006A006003280000ZQ	1.705 m <sup>2</sup>	2.62%	Miquel Portero	
	<b>Total privats (rèsidencial)</b>			<b>54.282 m<sup>2</sup></b>		
	Vials públics			1.720 m <sup>2</sup>		
<b>Total públics (rèsidencial)</b>			<b>1.720 m<sup>2</sup></b>			
<b>TOTAL SUBSECTOR RÈSIDENCIAL</b>			<b>56.002 m<sup>2</sup></b>			

MUNICIPI	FINCA	Nº Ref.Cadastral	SUP. PP3	% privats total Àmbit	Nom propietaris	
ALP	<b>SUBSECTOR INDUST.</b>					
	NU-18	9018501DG0991N0001GF	8.871 m <sup>2</sup>		Arimar Activa S.L.	
	NU-19*	17006A006003460000ZJ	2.018 m <sup>2</sup>		María Costa	
	<b>Total privats (industrial)</b>			<b>10.889 m<sup>2</sup></b>		
	ZP	Vials públics	1.512 m <sup>2</sup>			
	<b>Total públics (industrial)</b>			<b>1.512 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SUBSECTOR INDUSTRIAL</b>			<b>12.401 m<sup>2</sup></b>			

## 2.5 Característiques del territori

### 2.5.1 Estat actual i activitats

Tots del terrenys inclosos en aquesta Modificació tenen actualment un ús agrícola, atès que el sector urbanitzable delimitat amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament no ha estat desenvolupat. L'ús principal del sòl a l'àmbit d'estudi és el de prat de dall i conreu d'herbàcies, seguit dels prats i la vegetació de ribera

Cal assenyalar, com element longitudinal que creua tot l'àmbit, el petit bosc de ribera associat al riu Alp.

L'àmbit del pla es desenvolupa a l'entorn del riu d'Alp, entre 3 eixos viaris: la carretera de la Molina a l'E, l'Avinguda de Girona al N, i l'Avinguda de la Molina a l'W. Hidrològicament, els sectors estan drenats pel riu d'Alp (afluent del riu Segre), així totes les aigües que hi cauen són dirigides cap el curs principal a través d'escorros o per escorrentiu superficial seguint direccions W en el cas del marge dret, i E en el cas del marge esquerre. La topografia suau en les proximitats de la llera fa que ambdues ribes del riu siguin inundables per períodes de retorn de fins a 100 anys.

Geològicament, ens trobem en uns terrenys bàsicament formats per les terrasses 1 i 2 del riu d'Alp, és a dir, per graves, bolos i sorres en la part baixa que coronen amb sediments més fins a les parts més elevades. Regionalment, l'àmbit s'emmarca entre la depressió neògena de la Cerdanya i els relleus pirinencs i prepirinencs paleozoics.

L'àmbit d'estudi no es troba dins de cap espai d'interès natural, però sí pròxim al Parc Natural de Cadí-Moixeró, que queda al S i que a més es troba dins de la Xarxa Natura 2000 en ser un LIC (Lloc d'Interès Comunitari) i ZEPA (Zona Especial de Protecció de les Aus); i també pròxim a l'espai de la Xarxa Natura 2000 de les Riberes de l'Alt Segre, situat més al N, i també considerat com a LIC.

Quant a la tipologia ambiental, és bàsicament agrícola, dedicada exclusivament als prats de dall (Arrhenathion), catalogat com a hàbitat d'interès comunitari encara que no prioritari.

Aquesta tipologia, però, es troba fragmentada per filades o bosquines d'arbres autòctons com el pollancre, el vern, el freixe i el roure, fet que li confereix una estructura reticular dels anomenats "camps en bocage". Aquest fet sumat a l'element vertebrador de l'espai que és el riu d'Alp amb la seva vegetació riberenca, fa que es consideri un espai amb una diversitat paisatgística molt interessant.

La diversitat paisatgística està directament relacionada amb la funció de connector biològic del riu d'Alp, pel fet que arriba a posar en contacte la fauna de la muntanya amb la de la plana cerdana. Aquest corredor, però, no es limita estrictament al curs d'aigua sinó a l'entorn més immediat, fet que fomenta la diversitat faunística de la zona.

El sector residencial N està travessat per una línia elèctrica de mitja tensió, i és adjacent per ponent al sòl urbà consolidat amb habitatges unifamiliars, i a llevant amb una zona d'equipaments esportius.

### 2.5.2 Infraestructures i equipaments

#### 2.5.2.1 Infraestructures hidràuliques

El pont de l'Avinguda de Girona sobre el riu d'Alp és la única infraestructura hidràulica present a l'àmbit d'estudi.

#### 2.5.2.2 Infraestructures energètiques

Existeix una línia elèctrica aèria de mitja tensió, de direcció N a S, per l'extrem de llevant, confrontant amb la carretera de la Molina.

#### 2.5.2.3 Infraestructures viàries i xarxes de camins

Pel N i NW aquest sector residencial limita amb l'Avinguda de Girona, creua el carrer de l'Esport per sector central, i per la meitat sud confronta amb l'Avinguda de la Molina.

#### 2.5.2.4 Edificacions

No hi ha cap edifici dins del sector, però sí confronta amb la zona esportiva al sector central (camp de futbol, pistes de tennis, piscina i un camp d'esbarjo amb jocs infantils), i amb habitatges unifamiliars al llarg de les Avingudes Girona i La Molina

#### 2.5.2.5 Patrimoni arquitectònic i arqueològic

No es localitza cap element del patrimoni arquitectònic i/o arqueològic en les rodalies.

### 3. MEMORIA DE L'ORDENACIÓ

#### 3.1 Conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual. Interessos públics concurrents. Objectius de la Modificació

Tal i com s'ha exposat anteriorment, el Pla Intermunicipal de la Cerdanya preveu el creixement perimetral del nucli de població mitjançant sectors programats, com és el cas del Sector SUP-3. En aquest sentit, es preveia que una part dels terrenys es destinarien a sòl residencial, i una altra part a sòl industrial.

És en aquest context en el que es va aprovar definitivament el 30 de gener de 1991, el Pla parcial PP3 que desenvolupava el planejament general esmentat.

L'execució urbanística d'aquest planejament no ha estat duta a terme, essencialment pels problemes que representa el citat àmbit industrial atès que aquest presenta una sèrie de deficiències que fan que el seu desenvolupament no sigui adequat, tal i com està plantejat actualment:

- Ubicació. El Pla Intermunicipal actualment vigent preveu la creació d'un sub-sector industrial ubicat dins el sector SUP-3, situat a la zona més meridional del sector. Tot i això la proximitat amb el nou sector residencial i amb la població és excessiva, plantejant problemes de coexistència degut al tipus d'ús i nivell sonor d'un i l'altre.
- Connexió a la xarxa viària general. Tal i com està plantejat actualment el sub-sector industrial el seu accés es pot realitzar de dues maneres. Una d'elles és a través de l'Avinguda de La Molina, vial que no presenta les condicions ni la connexió a la xarxa general adequades. La segona fent servir els vials de nova creació del sub-sector residencial, fent que aquests haguessin d'adaptar-se a les necessitats de circulació i aparcament dels vehicles que anirien als tallers, deixant de banda l'increment de trànsit i soroll que això provocaria.
- D'altra banda, tot i que els tallers i magatzems necessaris han de ser d'una mida petita el sòl actualment previst és absolutament insuficient. Els requeriments que aquest tipus d'edifici necessiten en quant a mida de vials, disponibilitat d'aparcament, patis d'accés i maniobra etc. són difícilment realitzables amb les condicions descrites al PP3.

Atès que el sector SUP num. 3. Alp no s'ha desenvolupat per les raons esmentades, es planteja en aquest document la modificació puntual del sector delimitat en el planejament general de tal manera que aquest sigui viable tècnica i econòmicament. A la vegada, la present modificació puntual preveu uns ajustos en l'ordenació del sector que assegurin un desenvolupament d'aquest més adient amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, propiciant un menor consum de sòl, preservant els espais naturals i agraris de l'entorn de l'àmbit, així com incrementant la seva qualitat paisatgística i mantenint l'edificabilitat residencial i el número d'habitatges que estableix el Pla Parcial aprovat definitivament, amb una bona integració dins del nucli urbà i amb relació directa amb l'entorn del riu.

En aquest sentit, es proposa modificar l'actual àmbit del sector SUP 3.Alp, excloent d'aquest els terrenys que integren el sub-àmbit industrial, preveient la seva desclassificació com a sòls no urbanitzables, tot mantenint el seu caràcter agrari.

Així mateix, la present modificació puntual preveu exhaurir el sostre residencial previst pel planejament vigent (PP3) en l'àmbit territorial i incrementar els sistemes urbanístics de zones verdes, i d'equipaments. L'aprofitament urbanístic destinat a usos residencials ve previst en el planejament vigent, es manté invariable i en cap cas, suposa sostre residencial de nova implantació.

La creació de nou habitatge plurifamiliar facilitarà l'accés a la primera residència.

En conseqüència i donades les premisses exposades, la modificació d'aquest sector ha de venir donada mitjançant una modificació puntual del planejament que permeti reduir l'àmbit del sector i introduir la nova ordenació que permeti la consecució dels nous objectius que es persegueixen.

Aquesta Modificació puntual del Pla Intermunicipal de la Cerdanya desenvolupa les directrius del planejament urbanístic vigent, en quant, s'adequa a les determinacions del Pla Intermunicipal de la Cerdanya i el planejament territorial i director superior, atès que té per objecte l'ordenació de les finques incloses dins del seu àmbit territorial, amb la finalitat d'assolir un nivell d'urbanització i consolidació apte per a l'assentament residencial i de serveis necessari, amb els següents objectius concrets:

- 1- Una redelimitació de l'actual Sector SUP 3.Alp, desclassificant els terrenys que integren l'actual sub-sector industrial vigent, pels problemes de compatibilitat amb els usos residencials i el sòl no urbanitzable de l'entorn, així com per qüestions de mobilitat i pendents. Als efectes, es preveu la classificació d'aquests terrenys com a sòl no urbanitzable amb el manteniment del seu caràcter agrari.
- 2- Manteniment de l'edificabilitat residencial prevista actualment en el planejament general vigent i previsió d'una tipologia d'habitatge plurifamiliar, de tal manera que es doni resposta a les necessitats de la població, especialment de primera residència, fet que reverteix en els interessos públics i privats concurrents i en l'estabilitat del poble.  
  
D'aquesta manera, i tot i que es manté el sostre i la densitat prevista en el planejament vigent, es proveeix d'habitatges susceptibles de destinar-se a primera residència el que promou l'augment real de la població en el municipi.
- 3- Es preveu un augment de les zones verdes de l'àmbit, reajustant les qualificacions urbanístiques. En aquest sentit, el planejament vigent preveu una superfície de 9.015 m2 destinada a zones verdes, la qual es veurà incrementada fins a la superfície de 9.744 m2, tot i que la superfície global del sector es redueix atenent a que es preveu la desclassificació d'una superfície de 12.401 m2. S'incrementa, per tant, el sistema d'espais lliures de manera que es mantenen les masses arbòries existents i es generen de noves.
- 4- Disseny d'una xarxa viària tova dins dels espais lliures que donarà accés al sector residencial i connectarà amb el sender fluvial sobre el marge esquerre del riu d'Alp.
- 5- Aconseguir una bona connexió entre el nou sector, la població i la xarxa viària general, tot preveient a la vegada la reducció de sòl destinat a sistema viari, el que incrementarà la qualitat paisatgística de l'àmbit.
- 6- Implantar un giratori sobre l'Avinguda de Girona, del que sortirà un vial principal que repartirà el trànsit al llarg del sector residencial i connectarà amb la xarxa de vialitat toba d'accés al sector sud.
- 7- Situar la reserva d'espais lliures i equipaments com a zona de transició entre el riu d'Alp i els sectors residencials. La seva situació potenciarà el riu com element estructurador d'aquest àmbit territorial.
- 8- Adaptar el model de l'edificació mitjançant l'establiment de les qualificacions urbanístiques adequades, el que permet ordenar millor el sector, modificant l'ordenació preestablerta en el Pla Intermunicipal de la Cerdanya vigent a Alp i en el Pla parcial de l'àmbit. Les zones residencials s'allunyen del riu de tal manera que s'evita qualsevol risc d'inundabilitat, tal i com s'acredita mitjançant l'estudi d'inundabilitat adjunt a aquest planejament.
- 9- Recollir en la fitxa del planejament general que el sistema d'actuació urbanística del polígon serà el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

La proposta de modificació, clarament suposa la salvaguarda dels interessos públics. En aquest sentit, la present proposta, amb l'edificabilitat residencial, que recordem es manté invariable respecte allò previst en el planejament vigent, permet cobrir, en part, la demanda d'habitatge de primera residència amb una tipologia plurifamiliar, atenent a la projecció demogràfica creixent del municipi d'Alp.

Així mateix, la nova proposta d'ordenació suposa un menor consum de sòl al preveure's la desclassificació dels terrenys que integraven el subsector industrial.

A la vegada, aquesta Modificació preveu una ordenació viable el que garanteix l'adquisició, cessió i urbanització d'una major superfície de sistemes urbanístics d'equipaments i zones verdes per recuperar la relació amb el Riu, així com per connectar la trama de carrers urbans amb algun dels camins territorials que surten des de la ribera. El sector objecte d'aquesta Modificació puntual permetrà generar un vincle entre el nucli urbà d'Alp, l'estació del tren i la reconexió dels camins del territori que connecten amb el riu, i la plana agrícola amb la muntanya. En aquest sentit, la nova ordenació permetrà aprofitar la major part de les pollancredes del sector central per a crear un espai lliure per a l'esbarjo dels residents i dels visitants, que connectarà amb la resta d'espais lliures a l'entorn del riu d'Alp. La fauna disposarà doncs d'un sobreample del corredor fluvial del riu d'Alp, per la qual cosa no en resultarà tan afectada.

Així mateix, la proposta d'ordenació suposa una millora de la qualitat paisatgística doncs el disseny dels espais lliures continua a l'entorn del riu d'Alp, es complementa amb un accés tou que permetrà l'accés peatonal al llarg de la meitat sud del sector i del riu d'Alp. La disposició dels volums amb diferents profunditats afavorirà el trencament de la linealitat edificatòria.

D'altra banda, la proposta d'ordenació continguda en la present modificació, i en coherència amb el PDUSNS de l'Alt Pirineu, preveu la implantació d'usos turístics. En aquest sentit, es preveu aquest us com a complementari del residencial per tal d'assegurar que aquest no predomini respecte a aquest, essent l'objectiu de que siguin petits hotels els que s'implantin i s'adaptin al territori.

### 3.2 Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

De conformitat amb els objectius i interessos públics i privats exposats, resta acreditat que la proposta de modificació representa una millora de les condicions de sostenibilitat previstes al planejament.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, tal i com estableix l'article 3 del TRLU. En aquest sentit, la Modificació proposa un reajust de l'ordenació en sòl urbà per adequar-lo a les necessitats actuals del municipi, amb la creació d'habitatge per a primera i segona residència, crear una àmplia àrea d'espais lliures i equipaments al llarg del riu, i una bona connexió entre el nou sector, la població i la xarxa viària general, a la vegada que desclassifica part d'aquest sòl per al seu destí agrícola.

En conseqüència, la Modificació Puntual promou un desenvolupament urbanístic sostenible, de conformitat amb l'article 3 del TRLU de manera que conjumina les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures i així mateix, s'adopta una proposta d'ordenació que evita la dispersió en el territori, afavoreix la cohesió social.

Amb la proposta d'aquesta modificació de planejament es permet assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

De conformitat amb l'article 97 del TRLU queda raonada i justificada la necessitat, oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents i l'adequació de la present modificació al desenvolupament urbanístic sostenible.

### 3.3 Descripció de la proposta d'ordenació

#### 3.1.1 Classificació i Qualificació urbanística

La present modificació puntual preveu la classificació com a sòl no urbanitzable d'una superfície de 12.401 m<sup>2</sup> amb la clau 12, Sòl Agrícola i Ramader i l'eliminació del sostre industrial previst en el planejament urbanístic.

Així mateix, i en conseqüència, es preveu la reducció de l'àmbit del sector SUP 3.Alp el qual abastarà una superfície de 56.002 m<sup>2</sup>, subjecte a ulterior amidament, i el manteniment de la totalitat del sostre residencial previst en el planejament general vigent per aquest àmbit. Les zones i sistemes que es preveuen als efectes son els següents:

#### A. Zones

Es proposen dues tipologies d'edificació: PS+PB+1PP+SC en la meitat nord de l'àmbit, i PS+PB+2PP+SC en la meitat sud de l'àmbit residencial.

En el primer cas les parcel·les seran d'entre 1.300 i 2.600m<sup>2</sup> encaixant 2 filades de volums ortogonals; el nombre d'habitatges totals serà de 45. En el cas dels edificis plurifamiliars al sector S, les parcel·les seran d'entre 3.200 i 4.300m<sup>2</sup> encabint 3 volums asimètrics en cadascuna d'elles amb un total de 95 habitatges. Es preveu un total de 140 habitatges.

#### B. Sistemes

##### Vialitat.

Es proposa la implantació d'un giratori sobre l'Avinguda de Girona per tal d'accedir al sector residencial.

Així mateix, es proposa la creació d'un vial de 12 m d'ample, que des del giratori i en direcció Sud, anirà vorejant els equipaments esportius fins enllaçar amb l'Avinguda de la Molina, la qual s'amplia la secció fins els 10 m i es connecta amb la Plaça Catalunya. L'aparcament en superfície es complementarà amb el de soterrani als edificis.

Dins del sistema d'espais lliures es dissenyarà una xarxa viària toba que donarà accés als habitatges del sector residencial sud, i permetrà el passeig dels vianants i la connexió amb el sender fluvial sobre el marge esquerre del riu d'Alp.

##### Sistema d'espais lliures.

Els sistemes lliures abasten la riba esquerra del riu d'Alp i complementarà els equipaments esportius ja existents a la riba esquerra del riu, a més de permetre el gaudi ciutadà del curs i del seu entorn.

##### Equipaments.

S'han previst dos àrees d'equipaments: una a l'extrem N de l'àmbit d'estudi; i l'altre a l'extrem sud, confrontant ambdues amb el marge esquerre del riu d'Alp.

##### Serveis

Es preveuen les connexions amb l'actual xarxa d'abastament d'aigua potable, el clavegueram municipal connectat amb l'EDAR d'Alp i la separació de la xarxa de plujanes. Les infraestructures

energètiques i de telecomunicacions aniran soterrades. L'enllumenat es farà amb lluminàries de projecció horitzontal i làmpades de VSAP.

### 3.4 Quadres comparatius

#### 3.4.1 Planejament vigent

SECTOR URBANITZABLE PROGRAMAT PP3				
		Clau	m2	%
<b>Àmbit sector</b>			68.403	
<b>Zones</b>			30.862	45,12
<b>Sistemes</b>			37.541	54,88
	Zones verdes	V	9.015	13,18
	Equipaments	E	4.766	6,97
	Vialitat rodada	Clau	23.760	34,74

SECTOR URBANITZABLE PROGRAMAT PP3				
SUBSECTOR RESIDENCIAL				
SUPERFÍCIE		Clau	m2	%
<b>Àmbit sector</b>			56.002	
<b>Zones</b>			24.450	43,66
	Residencial		24.450	43,66
<b>Sistemes</b>			31.552	56,34
	Zones verdes	V	7.600	13,57
	Equipaments	E	4.060	7,25
	Vialitat rodada	Clau	19.892	35,52

		m2	m2st/m2s	hab/Ha
<b>Edificabilitat*</b>			0,25	
<b>Sostre</b>		14.001		
	Residencial	14.001		
<b>Densitat</b>				25,00
<b>N. Habitatges*</b>				140,01

SECTOR URBANITZABLE PROGRAMAT			PP3	
SUB-SECTOR INDUSTRIAL				
SUPERFÍCIE		Clau	m2	%
<b>Àmbit sector</b>			12.401	
<b>Zones</b>			6.412	51,71
	Indústria		6.412	51,71
<b>Sistemes</b>			5.989	48,29
	Zones verdes	V	1.415	11,41
	Equipaments	E	706	5,69
	Vialitat rodada	C	3.868	31,19

		m2	m2st/m2s	parcel·la mínima
<b>Edificabilitat*</b>			0,60	
<b>Sostre</b>		7.441		
	Industrial	7.441		
<b>Densitat</b>				600,00
<b>N.Parcel·les</b>				10,69
<b>Usos</b>	Industrial			
<b>Ordenació</b>	Indústria jardí	3a categoria		

### 3.4.2 Proposta d'ordenació

Qualificació urbanística	superfície m2	%
<b>SECTOR PP3</b>		
<b>SISTEMES</b>		
C-Vialitat	10.175	18,17%
V-Espais lliures	9.744	17,40%
E-Equipaments	5.635	10,06%
<b>Total SISTEMES</b>	<b>25.554</b>	<b>45,63%</b>
<b>ZONES</b>		
2_pp3-Habitatge Plurifamiliar	10.570	18,87%
6_pp3-Habitatge Plurifamiliar	19.878	
Industrial	0	0,00%
<b>Total ZONES</b>	<b>30.448</b>	<b>54,37%</b>
<b>TOTAL ÀMBIT SECTOR PP3</b>	<b>56.002</b>	<b>100,00%</b>
<b>SÒL NO URBANITZABLE</b>		
12 - Agrícola i ramader	12.401	
<b>ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>68.403</b>	

### 3.4.3 Quadre comparatiu planejament vigent – Modificació Puntual

QUADRE SÒL	Total PP3		2022 - Mod. Puntual PIC		Diferència m²
	m²	%	m²	%	
<b>SISTEMES</b>					
C-Vialitat	23.760	34.74%	10.175	18.17%	-13.585
V-Espais lliures	9.015	13.18%	9.744	17.40%	729
E-Equipaments	4.766	6.97%	5.635	10.06%	869
<b>Total</b>	<b>37.541</b>	<b>54.88%</b>	<b>25.554</b>	<b>45.63%</b>	<b>-11.987</b>
<b>ZONES</b>					
2_pp3-Habitatge Plurifamiliar	24.450	35.74%	10.570	18.87%	5.998
6_pp3-Habitatge Plurifamiliar			19.878	35.49%	
Industrial	6.412	20.78%	0	0.00%	-6.412
<b>Total</b>	<b>30.862</b>	<b>45.12%</b>	<b>30.448</b>	<b>54.37%</b>	<b>-414</b>
<b>ÀMBIT</b>	<b>68.403</b>	<b>100.00%</b>	<b>56.002</b>	<b>100.00%</b>	<b>-12.401</b>

12 - Agrícola i ramader	0	0.00%	12.401	18.13%	12.401
<b>ÀMBIT</b>	<b>68.403</b>	<b>100.00%</b>	<b>68.403</b>	<b>100.00%</b>	

QUADRE SOSTRE	Total PP3		2022 - Mod. Puntual PIC		Diferència m² st
	m² st	%	m² st	%	
Habitatge	14.000.00	65.30%	14.000.00	100.00%	0
Industrial	7.440.60	34.70%	0		-7.440.60
<b>Total</b>	<b>21.440.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>14.000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>-7.440.60</b>
Edificabilitat bruta	0.31		0.25		
Edificabilitat neta	0.69		0.46		

QUADRE HABITATGES	PP3 Subsector residenc		2022 - Mod. Puntual PIC		Diferència
	Num. Hab.	Densitat	Num. Hab.	Densitat	
Habitatges	140	20.47	140	25.00	0

Zona verda/habitatge	64.39		69.60		5.21
Equipament/ habitatge	34.04		40.25		6.21

Podem observar que els espais lliures no només es mantenen sinó que s'augmenten en 729,00 m2 i que els sistemes d'equipaments també s'augmenten en una superfície de 869 m2, amb el que es dona compliment a allò disposat en l'article 98 del TRLU, tal i com es justificarà en el següent apartat de la memòria.

#### 4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ. ADEQUACIÓ A LA NORMATIVA

##### 4.1 Adequació de la MpPIC a la normativa urbanística i Documentació incorporada

D'acord amb l'establert a l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'entén per modificació del planejament general la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablert.

En el supòsit que ens ocupa, i tal i com es pot comprovar en l'apartat de descripció de la proposta, resta clar que la Modificació no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament, d'acord amb l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 116 del seu Reglament.

En conseqüència, i de conformitat amb els objectius assenyalats en aquest document, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una Modificació Puntual del planejament general, la qual se subjecta a les mateixes disposicions que en van regir la seva formació, d'acord amb l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

D'altra banda, assenyalar que les determinacions contingudes en la present Modificació Puntual són les pròpies dels plans generals, d'acord amb l'establert als articles 57 i 58 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i a l'article 68 del seu text reglamentari. Així mateix, aquesta proposta de Modificació, de conformitat amb l'establert a l'article 97.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Per tot l'exposat, el document que es redacta queda subjecte a les determinacions de l'article 96 del TRLU, segons el qual la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. L'article 59 del TRLU estableix la documentació amb que es formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal. En compliment d'aquest article, així com del que estableix l'article 8 relatiu a la publicitat i participació, la Modificació incorpora la documentació següent:

- Document 1: Resum del document per a la informació pública (art. 8.5.a)
- Document 2: Memòria (art. 59.1.a)
- Document 3: Normes urbanístiques (art. 59.1.c)
- Document 4: Plànols (art. 59.1.b)
- Annexes: Documentació ambiental; Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada; Estudi d'inundabilitat.

Dins dels sòls de l'àmbit d'aquesta Modificació de planejament general no es troba cap element inclòs dins del catàleg de béns a protegir, per la qual cosa, no s'incorpora cap referència al mateix, atès que no s'afecta ni es modifica.

##### 4.2 Compliment de les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLU

Tal i com s'ha exposat, aquesta Modificació, atesa la seva naturalesa i els seus objectius, no representa cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, i per tant, no incorre en cap del supòsits previstos en l'article 99.1 del TRLU.

En aquest sentit, ja hem vist com aquesta Modificació puntual té per objecte un àmbit de sòl urbanitzable ja delimitat prèviament i que inclús compta amb un Pla Parcial aprovat definitivament i mitjançant la qual es manté l'edificabilitat i densitat residencial prevista i s'eliminen els usos industrials de l'àmbit.

En conseqüència no son d'aplicació cap de les particularitats que els apartats 2 i 3 del mateix article determinen.

Així mateix, atenent a que la present modificació, no preveu cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, no és necessari incrementar les reserves per a sistemes urbanístics de conformitat amb l'article 100 del TRLU, atès que aquest només és aplicable en els supòsits previstos en l'article 99 del TRLU, els quals tal i com s'ha justificat no concorren.

Tot i així, i encara que no és exigible de conformitat amb el TRLU, amb la finalitat de garantir els interessos públics s'incrementen tant les superfícies de sistemes destinades a zones verdes i equipaments públics de l'àmbit tenint en compte que en l'actual planejament vigent es preveuen un total de 9.015 m2 de zones verdes i 4.766 m2 de sistemes d'equipaments i serveis tècnics, per al global dels subsectors residencial i industrial els quals no només es mantenen sinó que s'incrementen, tot i desclassificar-se els terrenys previstos per a usos industrials.

##### 4.3 Obligacions urbanístiques i justificació del compliment de l'obligació de cessió d'aprofitament urbanístic.

D'acord amb allò disposat en l'article 24 del Pla Parcial vigent cal procedir a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, tot tenint en compte que la present modificació puntual no augmenta l'aprofitament urbanístic de l'àmbit sinó que preveu modificacions puntuals en aquest sector per fer-lo viable econòmic i tècnicament així com per fer-ho més compatible amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

En aquest sentit, i pel que fa al compliment de les obligacions de cessió i d'aprofitament urbanístic, cal assenyalar que part dels propietaris dels terrenys inclosos en aquest àmbit, l'any 1984 varen cedir anticipadament a l'Ajuntament d'Alp terrenys situats fora de l'àmbit i en benefici de tota la col·lectivitat a compte del 10% de cessió d'aprofitament urbanístic de l'àmbit i de les cessions de sistemes urbanístics corresponents.

En aquest sentit, l'Ajuntament mitjançant acord del ple municipal de data 11 d'octubre de 1984 va acceptar la cessió d'una superfície total de 6.760 m2 en la zona poliesportiva d'Alp.

Posteriorment, es va aprovar en data 13 de maig de 1985, la cessió d'uns altres terrenys destinats a dues pistes de tennis.

Així doncs, en els instruments de desenvolupament que s'aprovin, tant de planejament derivat com de gestió urbanística, caldrà tindre en compte les cessions d'aprofitament urbanístic efectuades amb anterioritat per part dels propietaris de l'àmbit i computar-les als efectes.

##### 4.4 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes urbanístics i d'una adequada projecció dels interessos públics

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la present Modificació Puntual no només suposa el manteniment de la superfície destinada a espais lliures i sistemes d'equipaments sinó que els incrementa, tot i veure's reduïda la superfície global de l'àmbit al desclassificar-se una part dels terrenys que actualment es troben incorporats en aquest sector.

Així, la superfície d'espais lliures prevista en el planejament vigent de 9.015 m2 s'incrementa fins a 9.744 m2 i la superfície destinada a equipaments públics prevista en el planejament vigent de 4.766 m2 s'incrementa fins a 5.635 m2.

Així mateix, la proposta d'ordenació prevista per al sector sobrepassa abastament les reserves mínimes per a sistemes d'espais lliures i equipaments establertes per la legislació vigent. En concret l'article 65 del TRLU preveu com a reserves mínimes obligatòries les següents, atenent als usos residencials que s'hi preveuen:

- o 20 m2 de zones verdes per cada 100 m2st residencial: 2.800 m2
- o o 10% de l'àmbit (56.002 m2): 5.600 m2 (Sup. s/PP3)
- o 20 m2 d'equipaments per cada 100 m2st residencial: 2.800 m2
- o o 5% de l'àmbit (56.002 m2): 2.800 m2 (Sup. s/PP3)

Total mínim zones verdes: 5.600 m2

Total mínim equipament: 2.800 m2

Aquestes reserves mínimes establertes per la legislació són sobradament complertes per la proposta del sector.

Pel que fa a la funcionalitat dels sistemes, cal assenyalar que aquesta també queda garantida atès que les zones verdes i sistemes d'equipaments s'hi emplacen en el mateix sector en el que estaven previstes, i en el mateix àmbit espacial que es contemplava en el planejament vigent, és a dir, limitant amb el Riu d'Alp i amb els sistemes d'equipaments esportius actualment existents.

La reducció de la superfície destinada a sistema viari permet l'augment de la superfície destinada a aquests sistemes i recuperar la relació amb el riu, així com connectar la trama de carrers urbans amb algun dels camins territorials que surten des de la ribera. El sector objecte d'aquesta Modificació puntual permetrà generar un vincle entre el nucli urbà d'Alp, l'estació del tren i la reconexió dels camins del territori que connecten amb el riu, i la plana agrícola amb la muntanya. En aquest sentit, la nova ordenació permetrà aprofitar la major part de les pollancredes del sector central per a crear un espai lliure per a l'esbarjo dels residents i dels visitants, que connectarà amb la resta d'espais lliures a l'entorn del riu d'Alp. La fauna disposarà doncs d'un sobreample del corredor fluvial del riu d'Alp, per la qual cosa no en resultarà tan afectada.

Així mateix, la proposta d'ordenació suposa una millora de la qualitat paisatgística doncs el disseny dels espais lliures continua a l'entorn del riu d'Alp, es complementa amb un accés tou que permetrà l'accés peatonal al llarg de la meitat sud del sector i del riu d'Alp. La disposició dels volums amb diferents profunditats afavorirà el trencament de la linealitat edificatòria.

De conformitat amb l'exposat, queda acreditat que la present modificació puntual de planejament augmenta la superfície i manté la funcionalitat de la superfície destinada a espais lliures, de conformitat amb l'article 98 del TRLU.

#### 4.5 Reserves d'habitatge protegit

D'acord amb la disposició transitòria tercera del TRLU, si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal adaptat a les determinacions d'aquesta llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general han d'establir, preceptivament, les reserves mínimes per a habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de sòl, que estableix l'article 57.3 en els següents supòsits:

*a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.*

*b) En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.*

En atenció a l'exposat, la present modificació puntual, no preveu cap reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública atenent a que de conformitat amb l'esmentada disposició transitòria tercera no és preceptiva l'aplicació de la reserva d'habitatge protegit al no estar davant d'un municipi de més de deu mil habitants o capital de comarca i atenent a que ens trobem davant d'una modificació puntual que preveu precisament la desclassificació a sòl no urbanitzable de part de l'àmbit i que preveu el manteniment del sostre d'habitatge previst tant en el planejament general com en el derivat vigent i aprovat definitivament amb anterioritat a la Llei 10/2004.

La present modificació puntual no preveu una nova classificació de sòl residencial ni sostre residencial de nova implantació atenent a que l'edificabilitat residencial contemplada és la prevista en el planejament general, en el derivat i en el projecte de reparcel·lació aprovats en l'àmbit.

#### 4.6 Documentació Annexa: documentació ambiental, de mobilitat i memòria social

D'altra banda, la present Modificació puntual incorpora com a Annexes la corresponent documentació ambiental, d'avaluació de la mobilitat generada i la corresponent memòria social.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 69.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la memòria social d'un pla d'ordenació urbanística municipal i les seves revisions o modificacions del planejament general que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'habitatge.

Donades les característiques de la modificació proposada i atenent a que té per finalitat la modificació de l'àmbit residencial de nova implantació, s'incorpora com a Annex la corresponent memòria social, tot i que cal tenir en compte que el sostre residencial que és objecte d'ordenació ja està previst en el planejament vigent aplicable i per tant, no és un sostre residencial de nova implantació, quina densitat d'habitatges també es manté.

En aquests sentit, la memòria social adjunta incideix en aquells aspectes que raonen la necessitat de mantenir el sostre residencial.

Pel que fa a l'estudi de l'avaluació de la mobilitat generada, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, preveu l'àmbit d'aplicació del Decret, i en concret es detalla que és obligatori incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, o quan tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Donades les característiques i l'abast de les determinacions d'aquesta modificació puntual, no es considera preceptiva la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que aquesta modificació no comporta nova classificació de sòl urbanitzable, amb la implantació de nous usos o activitats respecte els usos existents d'acord amb el planejament vigent. Tot i així, i atenent a que es redueix la vialitat prevista en el planejament vigent i es preveuen certs ajustos en la vialitat del sector residencial previst, s'acompanya com a Annex, l'Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.

Així mateix, i pel que fa a la documentació ambiental que s'incorpora cal remetre's a allò previst en la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, 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, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 catalana s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013. De conformitat amb aquesta Disposició Addicional, aquesta Modificació puntual no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica ja que és una modificació de planejament urbanístic que es refereix només a un àmbit de sòl urbanitzable no inclòs en l'apartat quart de la lletra a) de la referida regla 6. atès que no estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que

puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

D'altra banda, la determinació de la necessitat o no d'informe mediambiental es regula a partir de lleis i reglaments sectorials que s'exposen a continuació.

El "Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme" estableix a l'article 118.4) Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic que:

*"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, has d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin una repercussió ambiental..."*

Per tant, només en el cas de que es tramiti una modificació puntual que estigui sotmesa a avaluació ambiental o tingui possibles repercussions ambientals seria necessària l'aportació d'un informe ambiental.

Globalment, la present modificació se situa en sòl urbanitzable ja delimitat i desenvolupat mitjançant Pla Parcial i no comporta cap augment de sostre ni densitat ni nous usos de sòl. Per tant, la present modificació de planejament general no comporta cap increment significatiu d'emissions, abocaments, residus,... ni trobem cap element de protecció ambiental o territorial respecte a allò que ja ha estat previst en el planejament vigent. En conseqüència, la present modificació no requereix tràmit ambiental.

No obstant i això, s'acompanya com a Annex, l'informe ambiental en la que s'avaluen els possibles efectes derivats dels usos residencials previstos, els quals reiterem ja estaven previstos en el planejament vigent, i si més no, en el que es preveuen tota una sèrie de mesures per assegurar la protecció dels valors ambientals que es poden veure afectats i en el que es ratifica que l'alternativa d'ordenació estudiada i recollida en aquesta proposta de modificació és la més sostenible ambientalment.

Per últim, i de conformitat amb l'article 59 del TRLU i el Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, el Reglament de planificació hidrològica, aprovat pel Reial decret 907/2007, de 6 de juliol, i altres reglaments en matèria de gestió de riscos d'inundació, cabals ecològics, reserves hidrològiques i abocaments d'aigües residuals, s'acompanya l'estudi d'inundabilitat que té per objecte analitzar la inundabilitat del sector de sòl urbanitzable delimitat PP3 d'ALP en la situació actual i en la situació modificada resultat d'urbanitzar el sector amb el traçat i rasants del sistema viari que es projecta.

#### 4.7 Perspectiva de gènere

D'altra banda, cal assenyalar que l'ordenació proposada no suposa un impacte rellevant des de la perspectiva de gènere atès que la Modificació té per objecte la modificació puntual d'alguns usos d'un àmbit de sòl urbanitzable.

En aquest sentit, la present Modificació augmenta la superfície dels espais lliures ja previstos en el planejament vigent, garantint una qualitat de l'espai públic i la seguretat en el seu disseny, així com unes condicions de seguretat òptima d'accés.

Així mateix, la mixtura d'usos i convivència d'aquests usos en un mateix àmbit, d'equipaments, zones verdes, equipaments esportius, habitatges de primera i segona residència, garanteixen activitat al llarg de tot el dia, siguin o no laborables, el que genera una major sensació de seguretat, des de la perspectiva de gènere. La convivència en un mateix espai d'activitats de lleure, esportives i residencials en un entorn del municipi que gaudirà d'una òptima connectivitat, respon a un tipus de ciutat compacta, vital i multifuncional que dona peu a que aquest àmbit de planejament sigui freqüentat per un gran nombre de persones, totes elles diverses, sense

que estigui exclòs cap sector de la població donat que es podran desenvolupar funcions múltiples (laborals, lúdiques, esportives, etc.), el que així mateix, atorga sensació de seguretat a certs col·lectius i tendeix a afavorir la conciliació. Atenent a que l'ordenació general de l'àmbit no s'altera i es mantenen en, regla general, els usos previstos en el planejament general, es considera que la present modificació no té un impacte sota la perspectiva de gènere.

## 5. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### 5.1 Sobre la participació ciutadana prèvia a l'aprovació inicial de la Modificació

D'acord amb l'article 8 del TRLU, en els processos urbanístics de planejament s'ha de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació, sent transcendent, per tant, la participació pública des de la fase inicial i preparatòria de l'instrument de planejament, si s'escau, i, en tot cas, durant tota la seva tramitació fins a la seva aprovació.

Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 105.1 del RLU, les administracions competents per a la formulació del pla urbanístic poden acordar, en qualsevol moment anterior a l'acord d'aprovació inicial, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, de conformitat amb el que estableix l'article 22 del Decret esmentat.

En aquest sentit, l'article 105.2 del RLU preveu que l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i es pot acordar prèviament o simultàniament a la publicació de l'avanç del pla.

Tanmateix, aquest document té per objecte una modificació puntual del PGM, no sent preceptiu en aquest supòsit la formulació del programa de participació ciutadana amb caràcter previ i independent a l'instrument de planejament. Els drets recollits en l'article 8 del TRLU quedaran garantits amb la participació ciutadana que es pot manifestar a través del corresponent tràmit d'informació pública al que se sotmetrà aquesta Modificació un cop efectuada l'aprovació inicial.

### 5.2 Sobre el període d'exposició pública posterior a l'aprovació inicial de la Modificació

D'acord amb el que estableix l'article 85 del TRLU, l'aprovació inicial i provisional d'aquesta modificació correspon a l'Ajuntament d'Alp, el qual, un cop n'hagi acordat l'aprovació inicial, l'ha de posar a informació pública per un termini d'un mes.

Així mateix, l'article 23.1.b) del RLU, estableix que quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament, tals com plans d'ordenació urbanística municipal, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui, i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal al que es refereixi el projecte en tramitació.

Durant el període d'informació pública totes les persones poden consultar la documentació escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia. A aquests efectes les administracions competents estan obligades a garantir, des de l'inici del període d'informació pública, la consulta i l'obtenció de còpies de la documentació.

A més, durant el període esmentat es poden presentar al·legacions o suggeriments així com els informes o documents que es considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.

### 5.3 Tramitació

D'acord amb l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Donat que el present document es correspon amb una modificació d'un planejament general, les pautes procedimentals per a la seva tramitació seran les establertes a l'article 85 del TRLU.

Això no obstant, segons l'apartat b) de l'article 96 abans esmentat, en cas de modificacions que afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes (com és el cas que ens ocupa) o equipaments esportius, se subjecten, a més, al procediment que estableix l'article 98 del mateix decret.

I en cas de modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 de l'esmentat decret. Tal i com s'exposa als apartats 4.2 d'aquesta memòria, la present modificació de PICC no es correspon amb cap dels supòsits previstos per aquests dos articles.

## 6. AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ.

De conformitat amb l'article 59.1.e) del TRLU, la present MpPIC conté l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

En compliment de l'article 76.2 del RLU, en l'agenda s'estableixen les previsions temporals per a l'execució de les actuacions urbanístiques definides en el pla. En aquest sentit, es preveu l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, que ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació. Així es preveu l'execució de la present modificació puntual en una sola etapa de sis anys.

Així mateix, d'acord amb el que es disposa en l'article 76.3 del RLU, l'avaluació econòmica i financera incorporada a aquesta MpPIC conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a la execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Finalment, es preveu una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

A fi d'avaluar la viabilitat econòmica de les actuacions, es procedeix a analitzar els costos d'implantació de nous serveis i urbanització per a dotar a les finques del sector dels serveis necessaris per a desenvolupar les noves activitats previstes en la present Modificació puntual, així com per a urbanitzar les noves zones lliures de cessió gratuïta i obligatòria i la vialitat prevista.

### 1. Urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar a través de mètodes empírics de cost segons metre quadrat dels diferents sistemes, si bé el cost real de totes les obres es determinés en el corresponent projecte d'urbanització.

El cost de les obres d'urbanització serà aproximadament el següent:

- Urbanització nou vial rodat  
6.733 m<sup>2</sup> x 240 €/ m<sup>2</sup>= 1.615.920 €

- Urbanització nou vial per a vianants  
640 m<sup>2</sup> x 200 €/ m<sup>2</sup>= 128.000 €
- Reurbanització i ampliació vial existent  
2.802 m<sup>2</sup> x 220 €/ m<sup>2</sup>= 616.440 €

Superfície espais lliures:

- Zona verda  
9.744 m<sup>2</sup> x 120 €/ m<sup>2</sup>= 1.169.280€

**Total cost urbanització: 3.529.640 €**

Aquest import no inclou les despeses de redacció de projectes i direcció de les obres, gestió i realització de control de qualitat, seguretat i salut en l'execució de les obres. Tampoc inclou els impostos que es derivin del desenvolupament urbanístic.

El cost estimat dels anteriors capítols i les despeses corresponents a la gestió es poden avaluar en un 20% del cost de les obres:

3.529.640 € x 20%= 705.928 €

**Pressupost urbanització y gestió: 4.235.568 €**

El pressupost estimat ascendeix a la quantitat de QUATRE MILIONS DOS-CENTS TRENTA-CINC MIL CINC-CENTS SEIXANTA-VUIT.

### 2. Repercussió costos

La repercussió del costos d'urbanització y gestió sobre el sostre edificable de les parcel·les serà:

- Superfície sostre residencial 14.000 m<sup>2</sup>st

**Total sostre edificable privat: 14.0000 m<sup>2</sup>st**

La repercussió resultant per metre quadrat de sostre serà:

**4.235.568 € / 14.000 m<sup>2</sup> = 302,54 €/m<sup>2</sup>**

A la vista de la repercussió econòmica per m<sup>2</sup> de sostre edificable de les despeses d'urbanització i gestió, i tenint en compte els valors de mercat de la repercussió del valor del sòl per als usos a què es destina, pot considerar-se que l'operació és totalment viable a efectes econòmics.

L'increment de la despesa pel manteniment de la nova zona de parc públic es compensarà àmpliament amb la meritació dels tributs directes (IBI) de caràcter real que graven el valor dels futurs immobles i que suposarà una major recaptació d'impostos.

### 3. Estudi comparatiu de la rendibilitat de l'operació.

Per a això, caldrà determinar el valor unitari de repercussió del sòl segons la seva qualificació i ubicació, mitjançant la verificació de valors del mercat immobiliari.

### 3.1 Oferta d'habitatge en venda

Per a contrastar el Valor del Mercat de l'habitatge a Alp s'ha dut a terme un estudi de mercat. El quadre següent resumeix les operacions que s'han tingut en compte en l'estudi de mercat, obtingut a través de diferents portals immobiliaris d'internet com IDEALISTA o HABITACLIA, i agències immobiliàries com ENGEL&VÖLKERS, LUCAS FOX i LADOSADA, al gener de 2022.

L'estudi recull dos grups de mostres corresponents a les dues tipologies d'habitatge proposades en la modificació.

Per al primer cas, **Edificació residencial plurifamiliar adossada - tipologia Ceretana**, els resultats obtinguts fan referència a habitatges d'obra nova de característiques similars, situades a l'entorn d'Alp.

El primer quadre adjunt estableix un preu de venda mitjana per a habitatges unifamiliars adossats, de característiques similars a l'**edificació residencial plurifamiliar adossada** de 3.544,65 €/ m².

Per al cas de l' **Edificació residencial plurifamiliar aïllada- tipologia Pleta** no existeix actualment una oferta representativa d'habitatge d'obra nova, per la qual cosa les mostres obtingudes recullen l'oferta d'habitatge de segona mà de característiques similars, també a l'entorn d'Alp.

El segon quadre estableix un preu de venda mitjana per a habitatges de característiques similars a aquesta tipologia de 2.485,40 €/ m².

### 3.2 Obtenció del Valor de venda de repercussió de sostre d'habitatge a partir del mètode de comparació de mercat.

#### 3.2.1 Edificació plurifamiliar adossada - Ceretana

De l'estudi de mercat realitzat en la zona pot deduir-se que els valors de mercat d'immobles son homogenis per la qualitat, la dimensió i l'equipament de l'habitatge nou, així com per la seva tipologia edificatòria.

Ubicació	Font	m2 sup./hab.	PVP	preu €/m2
		170.00	550.000	3235.29
		123.00	375.000	3048.78
		123.00	375.000	3048.78
All	Engel & Völkers	138.67	433333	3110.95
		210.00	720.000	3428.57
		241.00	855.000	3547.72
		244.00	845.000	3463.11
		201.00	710.000	3532.34
Bolvir	Engel & Völkers	224.00	782500	3492.94

Estoll	Lucas Fox	115.00	500.000	4347.83
		115.00	500000	4347.83

		116.00	582.000	5017.24
		220.00	558.000	2536.36
		220.00	558.000	2536.36
		220.00	558.000	2536.36
		220.00	558.000	2536.36
Age - Puigcerdà	La Colomina d'Age SL	199.20	562800	3032.54

		89.82	325.000	3618.35
		80.33	325.000	4045.81
		80.33	325.000	4045.81
		84.50	325.000	3846.15
		101.77	335.000	3291.74
Pedra - Bellver de Cerdanya	Ladosada immobiliària	87.35	327000.00	3769.57
		134.00	495.000	3694.03
		134.00	495.000	3694.03
		134.00	495.000	3694.03
		136.00	495.000	3639.71
		134.00	495.000	3694.03
		141.00	515.000	3652.48
Alp	Ladosada immobiliària	135.50	498333	3678.05

Age	Lucas Fox	176.00	595.000	3380.68
		176.00	595000	3380.68

<b>TOTAL</b>		<b>153.67</b>	<b>528424</b>	<b>3544.65</b>
--------------	--	---------------	---------------	----------------

A partir de la informació de l'estudi de mercat d'habitatge, s'ha deduït uns valors de venda de sostre mitjà de: 3.544,48 €/m².

### 3.2.2. Edificació plurifamiliar aïllada - Pleta

Per a aquesta tipologia d'habitatge l'estudi recull mostres de mercat d'habitatges de segona mà, atès que l'oferta d'obra nova és pràcticament inexistent, la qual cosa fa impossible obtenir una mostra representativa.

Per al mercat de segona mà, l'estudi mostra valors de mercat d'immobles homogenis per la qualitat, la dimensió i l'equipament de l'habitatge, així com per la seva tipologia edificatòria.

Ubicació	Font	m2 sup/hab.	PVP	preu €/m2
Alp	idealista	74.00	190.000	2567.57
Alp	idealista	140.00	295.000	2107.14
Alp	idealista	75.00	225.000	3000.00
Alp	idealista	140.00	295.000	2107.14
Alp	Habitacía	85.00	215.000	2529.41
Sanavastre	Habitacía	173.00	450.000	2601.16
<b>TOTAL</b>		114.50	278333	2485.40

A partir de la informació de l'estudi de mercat d'habitatge, s'ha deduït uns valors de venda de sostre mitjà de: 2.485,40 €/m².

### 3.3 Obtenció del Valor de Repercussió del sòl per a ús habitatge

Càlcul del valor de repercussió mitjançant el mètode residual.

S'aplica la metodologia residual estàtica recollida en l'article 22.2 del RLS, pel qual el valor de repercussió de sostre s'obté de la següent fórmula:

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

On:

- Vv = valor en venda del m² d'edificació del producte immobiliari acabat.
- K = coeficient de ponderació.
- Vc = Valor de la construcció.

Al valor de venda mitjà obtingut, s'aplicarà un descompte en raó a les diferències entre el preu de l'oferta publicat i el preu realment convingut al final de la transacció (el preu pagat).

En aquest cas, i en raó a la forta demanda actual, s'aplicarà un coeficient de negociació de preu com a corrector del valor mitjà obtingut del 95%, el que vol dir un descompte del 5% al valor mitjà de venda.

### 3.3.1 Edificació plurifamiliar adossada - Ceretana:

### Valor en venda del m²:

A partir de la informació de l'estudi de mercat d'habitatge, s'ha deduït uns valors de venda mitjà de sostre de: 3.544,48 €/m².

Al valor de venda mitjà obtingut, s'aplicarà un descompte en raó a les diferències entre el preu de l'oferta publicat i el preu realment convingut al final de la transacció (el preu pagat). En aquest cas, i en raó a la forta demanda actual, s'aplicarà un coeficient de negociació de preu com a corrector del valor mitjà obtingut del 95%, el que vol dir un descompte del 5% al valor mitjà de venda.

Valor homogeneïtzat obtingut de l'estudi de mercat: 3.367,42 €/m²

### Coeficient K:

Segons el que es determina d'acord amb els criteris del RLS, per al càlcul de valoració s'adopta el valor de: 1,40

### Valor de construcció:

Per a determinar el valor de construcció per a aquesta tipologia, s'assimilarà a edificis **d'habitatge unifamiliar adossat**, pel que s'ha partit de l'experiència en projectes d'edificis de característiques similars i interpretant les dades i valors del Butlletí Econòmic de la Construcció, resultant per a aquesta mena d'edificis un valor de 1000,00 €/m² que inclou els costos de construcció i els de la Seguretat i salut en l'obra.

Així mateix, aquest valor s'incrementarà amb les despeses generals i el benefici industrial amb el que el valor a considerar serà de  $1000 + 13\%GG + 6\%BI = 1190,00$  €/m²

### Valor de Repercussió del Sòl VRS

Per tant, el Valor de Repercussió de Sòl VRS per a aquesta tipologia d'edifici en la zona serà:

$$VRS = (3367,42/1,4) - 1.190,00 = \mathbf{1215,30 \text{ €/m}^2}$$

### 3.3.2 Edificació plurifamiliar aïllada - Pleta:

### Valor en venda del m²:

A partir de la informació de l'estudi de mercat d'habitatge, s'ha deduït uns valors de venda de sostre mitjà de 2.485,40 €/m².

Al valor de venda mitjà obtingut, s'aplicarà un descompte en raó a les diferències entre el preu de l'oferta publicat i el preu realment convingut al final de la transacció (el preu pagat). En aquest cas, i en raó a la forta demanda actual, s'aplicarà un coeficient de negociació de preu com a corrector del valor mitjà obtingut del 95%, el que vol dir un descompte del 5% al valor mitjà de venda.

Valor homogeneïtzat obtingut de l'estudi de mercat: 2.361,13 €/m²

### Coeficient K:

Segons el que es determina d'acord amb els criteris del RLS, per al càlcul de valoració s'adopta el valor de: 1,40

Valor de construcció:

Per a determinar el valor de construcció per a edificis d'habitatge plurifamiliar aïllat s'ha partit de l'experiència en projectes d'edificis de característiques similars i interpretant les dades i valors del Butlletí Econòmic de la Construcció, resultant per a aquesta mena d'edificis un valor de 800,00 €/m<sup>2</sup> que inclou els costos de construcció i els de la Seguretat i salut en l'obra.

Així mateix, aquest valor s'incrementarà amb les despeses generals i el benefici industrial amb el que el valor a considerar serà de  $800+13\%GG+6\%BI = 952,00 \text{ €/m}^2$

Valor de Repercussió del Sòl VRS

Per tant, el Valor de Repercussió de Sòl VRS per a aquesta tipologia d'edifici en la zona serà:

$$VRS = (2361,13 / 1,4) - 952,00 = 734,52 \text{ €/m}^2$$

3.4.- Comprovació del valor de repercussió per a ús d'habitatge mitjançant estudi de mercat de terrenys.

Per a contrastar el Valor de Repercussió obtingut pel mètode residual, hem realitzat un estudi de mercat de terrenys oferts en l'entorn amb ús habitatge.

La falta d'oferta en la zona de terrenys d'aquestes característiques no permeten obtenir una mostra representativa. És per això, que es pren com a valor de repercussió l'obtingut per la metodologia residual estàtica recollida en l'article 22.2 del RLS.

**Valor de Repercussió de Sòl per a l'Edificació plurifamiliar adossada en la zona: 1215,30 €/m<sup>2</sup>**

**Valor de Repercussió de Sòl per a l'Edificació plurifamiliar aïllada en la zona: 734,52 €/m<sup>2</sup>**

3.5 Conclusió de l'estudi

A continuació, s'expressa en una taula el rendiment econòmic que resulta de la nova ordenació.

Proposta Modificació puntual PIC					
	Superfície Sostre	Valor Repercussió	Valor Aprofitament	Càrregues Urbanització	Valor Aprofit. Privat
<b>2_pp3</b> Plurifamiliar adossada	4.500	1.215,30	5.468.845		
<b>6_pp3</b> Plurifamiliar aïllada	9.500	734,52	6.977.976		
<b>Total proposta MpPIC</b>	<b>14.000</b>		<b>12.446.822</b>	<b>4.235.568</b>	<b>8.270.622</b>

Del que es dedueix que la diferència de valor entre aprofitament i càrregues permet afirmar que la nova ordenació és prou rendible per a poder desenvolupar-se, tot i desclassificar-se part dels terrenys integrats en aquest sector.

**7. GESTIÓ, PLA D'ETAPES I SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

Per al desenvolupament de la present Modificació Puntual del Pla Intermunicipal en el sòl urbanitzable programat, caldrà redactar una modificació de l'actual Pla Parcial d'ordenació del sector SUP3, amb subjecció a les determinacions del Pla general. Posteriorment es realitzaran els corresponents projectes de urbanització i els corresponents projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, aquestes determinacions.

Als efectes, s'estableix que la gestió urbanística integrada del sector de planejament es durà a terme mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, podent el Pla Parcial preveure la seva divisió posterior en dos polígons d'actuació per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística.

El Pla Parcial, d'acord amb l'article 83 del RLU, també establirà les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació.

S'estableix un termini màxim de **2 anys** per a la presentació del Pla Parcial per a la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

S'estableix un termini de desenvolupament màxim de **5 anys** per a la finalització de les obres d'urbanització, comptats des que tingui lloc la inscripció del Projecte de reparcel·lació corresponent en el Registre de la Propietat.

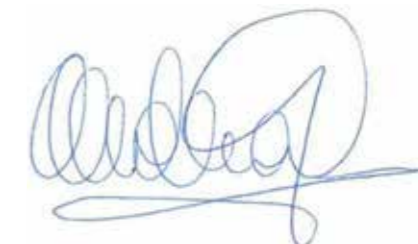
El projecte de reparcel·lació s'haurà de presentar per a la seva aprovació inicial en el termini màxim de **dos anys** a comptar des de la publicació de la aprovació definitiva del planejament derivat corresponent.

Aquest document delimita un àmbit de suspensió de llicències que abasta tot el sòl integrant del Sector SUP3, urbanitzable delimitat i tot el sòl que es classifica com a sòl no urbanitzable, que en el planejament vigent formava part del sector esmentat.

Barcelona, març de 2022



Victoriano Guarner, Arquitecto  
**GGV Arquitectura, SLP**



Almudena García Cebrián, Advocada  
**LEXURB ADVOCADES SLP**

## NORMATIVA

### Capítol 1. Disposicions generals

#### **Article 1.- Àmbit d'aplicació**

Aquesta normativa es d'aplicació en la totalitat de l'àmbit de Modificació Puntual del Pla Intermunicipal de la Cerdanya al Sector PP3, delimitada per la avinguda de Girona, l'avinguda de la Molina, el riu d'Alp i la zona poliesportiva municipal, del terme municipal d'Alp, segons queda delimitat en tots els plànols adjunts i integrants de la MpPGM.

#### **Article 2.- Marc legal de referència**

La Modificació del Pla Intermunicipal s'ha formulat d'acord amb la legislació urbanística vigent a Catalunya, i per tant serà d'aplicació total la normativa urbanística vigent al respecte.

L'àmbit del present planejament, definit en l'article anterior, prové d'una classificació de sòl urbanitzable programat "delimitat" segons el Text Refós de la Normativa del Pla Intermunicipal de la Cerdanya, aprovat definitivament en sessió de 27 de juliol de 2005 per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

En tot cas, i per a tot allò que no estigui expressament regulat en les presents normes urbanístiques o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin la normativa general del propi Pla Intermunicipal i les seves ordenances d'edificació.

#### **Article 3.- Definició de conceptes**

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes urbanístiques, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits a les Normes Urbanístiques del propi Pla Intermunicipal de la Cerdanya, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

### Capítol 2. Desenvolupament

#### **Article 4.- Desenvolupament del Pla.**

Per al desenvolupament de la present Modificació Puntual del Pla Intermunicipal en el sòl urbanitzable programat, caldrà redactar una modificació de l'actual Pla Parcial d'ordenació del sector SUP3, amb subjecció a les determinacions del Pla general. Posteriorment es realitzaran els corresponents projectes de urbanització i els corresponents projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, aquestes determinacions.

S'estableix un termini màxim de **2 anys** per a la presentació del Pla Parcial per a la seva aprovació inicial per l'Ajuntament.

S'estableix un termini de desenvolupament màxim de **5 anys** per a la finalització de les obres d'urbanització, comptats des que tingui lloc la inscripció del Projecte de reparcel·lació corresponent en el Registre de la Propietat.

El projecte de reparcel·lació s'haurà de presentar per a la seva aprovació inicial en el termini màxim de **dos anys** a comptar des de la publicació de la aprovació definitiva del planejament derivat corresponent.

### Capítol 3. Gestió i execució

#### **Article 5.- Sistema d'execució**

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, el qual, de conformitat amb el que s'estableix en els articles 124 del TRLU i 164 del RLU, es podran promoure, de comú acord, mitjançant reparcel·lació voluntària.

#### **Article 6.- Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització es referiran a la totalitat de l'àmbit de la present Modificació Puntual. Es podrà contemplar el desenvolupament per polígons, i aquest cas, cada projecte d'urbanització haurà de contemplar totes les obres del polígon corresponent. També hauran d'abastar les obres necessàries per a la connexió amb les xarxes generals així com el seu reforç si fos necessari.
2. Els projectes d'urbanització no poden modificar les previsions del planejament, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes d'acord a la conformitat prèvia dels serveis tècnics municipals. Els projectes d'urbanització han de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.

#### **Article 7.- Projectes de reparcel·lació**

La parcel·lació definitiva es determinarà en el corresponent Projecte de reparcel·lació.

#### **Article 8.- Modificacions**

Les modificacions de les normes urbanístiques i la documentació gràfica que integra la regulació d'aquesta Modificació Puntual hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les normes urbanístiques del Pla Intermunicipal, i s'ajustaran al que prescriu la normativa urbanística d'aplicació.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 2%.

#### **Article 9.- Precisió i ajustos de límits**

Els límits i les superfícies de l'àmbit de les zones definides en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- Alineacions o línies d'edificacions vigents
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat.
- Existència d'arbres o altres elements d'interès,
- Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.

No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.

No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, polígon o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de dos per cent (2%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del present planejament.

El projecte d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

#### Article 10.- Aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 37, del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització, i la repercussió admissible del valor de la urbanització. De l'ordenació de la present Modificació Puntual del Pla Intermunicipal resulta una **edificabilitat global de 14.000 m<sup>2</sup>st** per a la totalitat de l'àmbit.

La densitat màxima d'habitatges per al sector serà la de: 25 habitatges/ha, equivalent a 140 habitatges.

#### Article 11.- Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

D'acord amb allò disposat en l'article 24 del Pla Parcial SUP 3 cal procedir a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En els instruments de desenvolupament de planejament i de gestió urbanística que s'aprovin caldrà tindre en compte i computar les cessions d'aprofitament urbanístic efectuades amb anterioritat per part dels propietaris de l'àmbit a favor de l'Ajuntament d'Alp a compte de la totalitat del 10% de cessió d'aprofitament urbanístic de l'àmbit i de les cessions de sistemes urbanístics corresponents.

#### Capítol 4. Règim urbanístic del sòl

##### Article 12.- Coherència en la regulació

La normativa d'aquesta Modificació Puntual del Pla Intermunicipal estableix unes limitacions complementàries a les que estableix el planejament general vigent, en base a criteris d'ordenació i d'assignació d'aprofitaments a les parcel·les resultants.

La normativa del planejament general serà d'aplicació per allò no especificat en la normativa d'aquesta Modificació de Pla Intermunicipal.

##### Article 13.- Classificació del sòl

Aquesta Modificació Puntual classifica el sòl com sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable.

Superfícies:

Sòl urbanitzable	56.002 m <sup>2</sup>
Sòl no urbanitzable	12.401 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>68.403 m<sup>2</sup></b>

#### Article 14.- Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit urbanitzable delimitat de la Modificació Puntual es qualifica en zones i sistemes. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Superfícies zones:

2_pp3- Habitatge plurifamiliar adossat – “Ceretana”	10.570 m <sup>2</sup>
6_pp3- Habitatge plurifamiliar aïllat – “Pleta”	19.878 m <sup>2</sup>
<b>Total zones</b>	<b>30.488 m<sup>2</sup></b>

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 34 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i són de cessió obligatòria i gratuïta.

Superfícies sistemes:

C-Vialitat	10.175 m <sup>2</sup>
V-Espais lliures	9.744 m <sup>2</sup>
E-Equipaments	5.635 m <sup>2</sup>
<b>Total sistemes</b>	<b>25.554 m<sup>2</sup></b>

#### Capítol 5. Normes particulars per zones

##### Article 15.- Zones

És el sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables mitjançant diversos tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes ordenances.

Es defineixen les zones següents:

Habitatge plurifamiliar adossat - “Ceretana”	Clau 2_pp3
Habitatge plurifamiliar aïllat - “Pleta”	Clau 6_pp3

##### REGULACIÓ DE LA ZONA 2\_pp3- Edificació residencial plurifamiliar adossada – “Ceretana”

##### Article 16. Edificabilitat y nombre màxim d'habitatges

El sostre edificable total serà de 4.500 m<sup>2</sup> i el nombre màxim d'habitatges serà de 45. El sostre edificable màxim per parcel·la serà de 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> i la densitat màxima serà de 1 hab./100 m<sup>2</sup>st.

##### Article 17. Parcel·lació

S'estableix una parcel·la mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, amb una façana mínima de solar de 20 m.

### Article 18. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació s'ajustarà a la d'edificació aïllada.

### Article 19. Alçada i nombre de plantes

1. Es defineix com a Alçària Reguladora Màxima (ARM) aquella que pot arribar com a màxim a l'aresta d'encontre dels Plans de façana i coberta, amb les següents especificacions:
  - a- El mesurament de la ARM s'efectuarà sobre el nivell natural del terreny en el punt més baix ocupat per a l'edificació o cos de de la mateixa.
  - b- A efectes de mesurament es considerarà també com terreny ocupat per l'edificació el corresponent a les reculades o rampes construïdes.
  - c- Una vegada mesurada la ARM s'establirà un Pla horitzontal que regirà per a tota l'edificació o cos de la mateixa.
  - d- Cada cos edificat cadascun dels elements construïts que conformen la unitat tipològica ceretana.
2. S'estableix en 8,75 m l'alçària reguladora màxima (ARM) de l'edificació.
3. Per sobre d'aquesta alçària només es permetrà el volum resultant de l'aplicació de les pendents de les pendents de la coberta, que hauran d'arrencar als seus encontres amb la façana, en tots els casos, com a màxim, des de l'alçària fixada per la ARM.
4. El volum de cobertes permès no podrà superar en cap cas els 3,00 m d'alçària, a partir de les arrencades.

S'estableix un nombre màxim de 2 plantes i sota coberta, corresponent a planta baixa, planta primera i planta sota coberta.

### Article 20. Volum sota coberta

El volum resultant sota coberta podrà ser emprat com a espai habitable sempre que estigui vinculat als habitatges de la planta inferior. La superfície trepitjable construïda computarà com a tal en l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta d'aquesta zona. Per motius de tradició estètica en aquesta tipologia no es permetrà l'obertura de capelles, terrats i terrasses en les cobertes, permetent-se, no obstant això, una obertura en el frontó lateral, o finestres en la coberta, del tipus claraboia.

### Article 21. Usos

Es permetran els següents usos:

#### a. Usos principals:

Residencial: S'admet l'ús habitatge unifamiliar adossat o en filera i plurifamiliar.

Hoteler: S'admet l'ús per allotjament temporal per a viatgers, com hotels, apart-hotels, i en general, els del ram de l'hoteleria, amb una superfície de sostre màxima de 1.000 m<sup>2</sup>. Pel que fa als apart-hotels, independentment de la seva modalitat de propietat, s'hauran d'explotar com a unitat turística amb els

seus principals serveis no individualitzats durant almenys 25 anys. Aquesta clàusula urbanística s'haurà d'incorporar obligatòriament d'entrada al Registre de la Propietat.

#### b. Usos complementaris:

Comercial: S'admeten cafeteries, restaurants, bars, botigues i similars, amb una superfície útil d'exposició i venda màxima de 200 m<sup>2</sup>, i la seva ubicació es limitarà a planta baixa.

Sanitari-assistencial: S'admeten llars per la tercera edat, amb una superfície de sostre màxima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Oficines: S'admet, en planta baixa, amb una dimensió màxima limitada de 500 m<sup>2</sup>.

#### c. Usos prohibits:

Es prohibeix l'ús industrial, en qualsevol de les seves categories.

#### d. Usos sota rasant

Les plantes sota rasant hauran de complir amb l'article 106 de les NN.UU. del Pla Intermunicipal i amb l'article 23 de aquesta normativa, en referència als seus usos i a les seves alçades lliures mínimes.

## REGULACIÓ DE LA ZONA 6\_pp3- Edificació residencial plurifamiliar aïllada – “Pleta”

### Article 22. Edificabilitat y nombre màxim d'habitatges

El sostre edificable total serà de 9.500 m<sup>2</sup>, i el nombre màxim d'habitatges serà de 95.

El sostre edificable màxim per parcel·la serà de 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> i la densitat màxima serà de 1 hab./100 m<sup>2</sup>st.

### Article 23. Parcel·lació

S'estableix una parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, amb una façana mínima de solar de 30 m.

### Article 24. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació s'ajustarà a la d'edificació aïllada.

### Article 25. Alçada i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació mesurada des de la cota de paviment de planta baixa al punt més alt de la coberta es fixa en 14,00 metres.

S'estableix un nombre màxim de 3 plantes i sota coberta, corresponent a planta baixa, planta primera, planta segona i planta sota coberta.

## Article 26. Usos

Es permetran els següents usos:

### a. Usos principals:

Residencial: S'admet l'ús habitatge plurifamiliar.

Hoteler: S'admet l'ús per allotjament temporal per a viatgers, com hotels, apart-hotels, i en general, els del ram de l'hoteleria, amb una superfície de sostre màxima de 1.000 m2. Pel que fa als apart-hotels, independentment de la seva modalitat de propietat, s'hauran d'explotar com a unitat turística amb els seus principals serveis no individualitzats durant almenys 25 anys. Aquesta clàusula urbanística s'haurà d'incorporar obligatòriament d'entrada al Registre de la Propietat.

### b. Usos prohibits:

Es prohibeix l'ús industrial, en qualsevol de les seves categories.

### c. Usos sota rasant

Les plantes sota rasant hauran de complir amb l'article 106 de les NN.UU. del PIC i amb l'article 23 de aquesta normativa, en referència als seus usos i a les seves alçades lliures mínimes.

## Capítol 6. Normes particulars per als sistemes

### Article 27. Sistema viari, clau C

La xarxa viària prevista en aquesta modificació es conforma com a xarxa local.

### Article 28. Sistema d'espais lliures, clau V

L'estructura dels espais lliures s'articula sobre els itineraris i recorreguts de vianants del sector tant sobre sols públics com privats d'ús públic. Les condicions normatives dels parcs urbans es desenvoluparà d'acord amb el que estableixen els articles 73 i següents de les NNUU del Pla Intermunicipal de la Cerdanya.

### Article 29. Sistemes d'equipaments, clau E

Les condicions normatives dels equipaments es desenvoluparan d'acord amb el que estableixen els articles 75 i següents de les NNUU del Pla Intermunicipal de la Cerdanya.

El planejament derivat podrà assignar-ne els usos i la seva modificació representarà la tramitació d'un Pla Especial d'acord amb el TRLUC.

Titularitat: Pública

## Article 30. Gestió de residus

Els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació, que es generen a la fase d'obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret Legislatiu 1/2009, del 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Reguladora de Residus i el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

## Capítol 7. Normes particulars per sòl no urbanitzable

### Article 31. Sòl d'aprofitament agrícola i ramader, clau 12

Les condicions normatives del sòl d'aprofitament agrícola i ramader es desenvoluparan d'acord amb el que estableixen els articles 269 i següents de les NNUU del Pla Intermunicipal de la Cerdanya.

## Disposicions addicionals

### Primera.- Llei del Patrimoni cultural català

D'acord amb el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni cultural català (DOGC, num 1807, del 13-10-1993)] s'estarà al que disposa l'article 52 d'aquesta normativa el qual estableix:

*“Suspensió d'obres. 1. Si durant l'execució d'una obra, sigui del tipus que sigui, es troben restes o objectes amb valor arqueològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra paralaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades per a la protecció de les restes i comunicaran el seu descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura, el qual donarà trasllat d'aquesta comunicació a l'Ajuntament. 2. En el termini de vint dies a comptar des de la comunicació a la qual es refereix l'apartat 1, el Departament de Cultura durà a terme les activitats de comprovació corresponents a fi de determinar l'interès i el valor arqueològic de les troballes, en les activitats de les quals col·laborarà el promotor de l'obra, amb els mitjans que tingui allí desplaçats. 3. La suspensió de les obres a les quals es refereix l'apartat 2 no dona lloc a indemnització. No obstant això, l'Administració pot ampliar el termini de suspensió, si és necessari per a completar la recerca arqueològica en el supòsit de la qual, si l'obra és de promoció privada, s'apliquen les normes generals sobre responsabilitat de les Administracions públiques i no s'aplica el termini de dos mesos establert per l'article 23.1”.*

### Segona.- Condicions relatives a l'avaluació de la mobilitat generada

S'estableixen una sèrie de condicions relatives al desenvolupament de la mobilitat generada que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que corresponguin:

- Es realitzarà una major descripció dels itineraris per a vianants, així com s'hauran d'analitzar els itineraris d'accés a l'oferta de transport públic existent.
- S'hauran de disposar places per a PMR i punts de recàrrega elèctrica segons la normativa d'aplicació.
- Caldrà fer la previsió econòmica del conjunt de mesures relacionades amb la mobilitat.

D'acord amb el que prescriu l'article 18.4 de la Llei 9/2003 de mobilitat, si els projectes no segueixen les determinacions de l'estudi de l'avaluació de la mobilitat generada, l'hauran de justificar.

Barcelona, març de 2022



Victoriano Guarner, Arquitecte  
**GGV Arquitectura, SLP**



Almudena García Cebrián, Advocada  
**LEXURB ADVOCADES SLP**

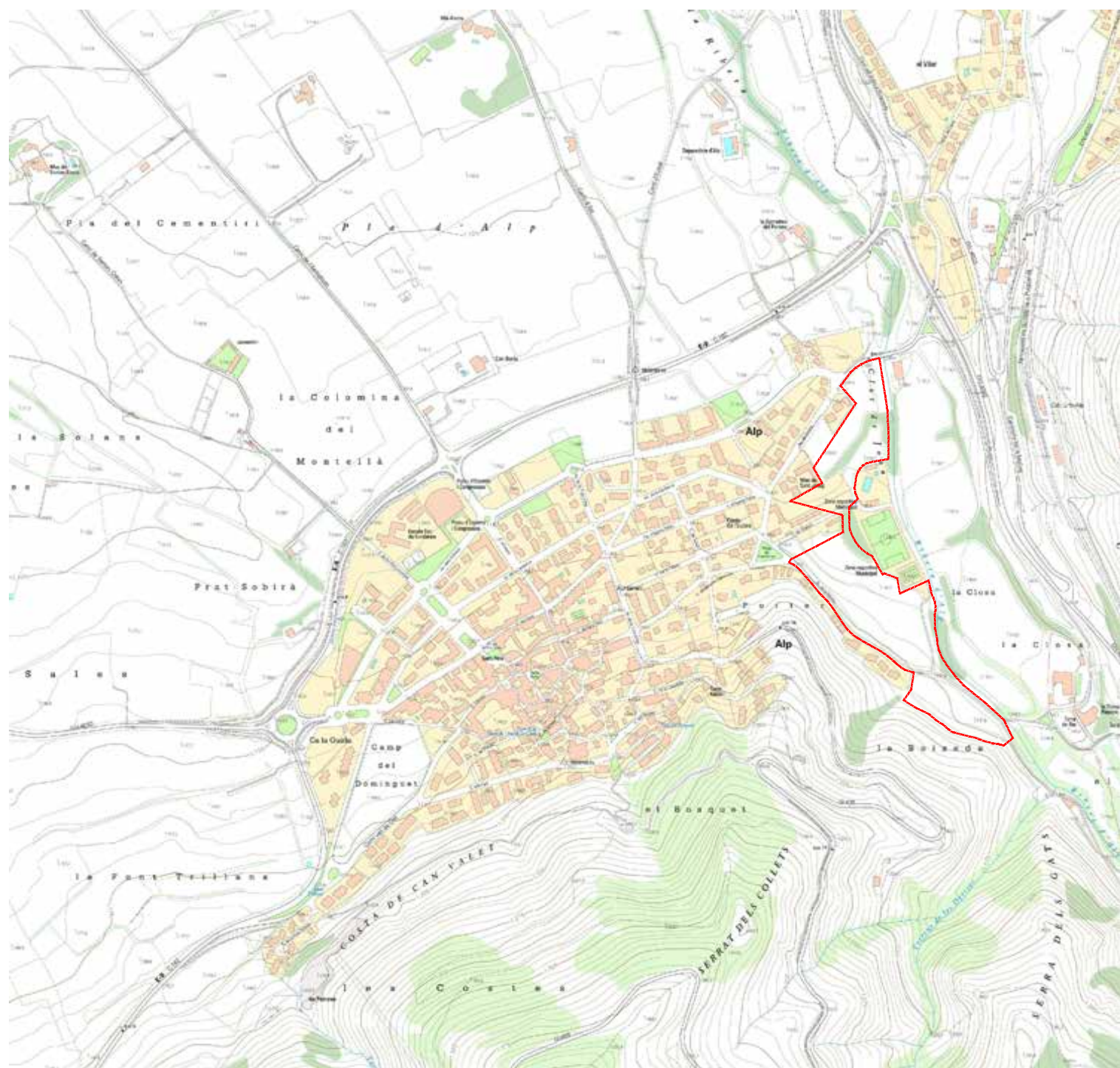
## **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

### Plànols informatius

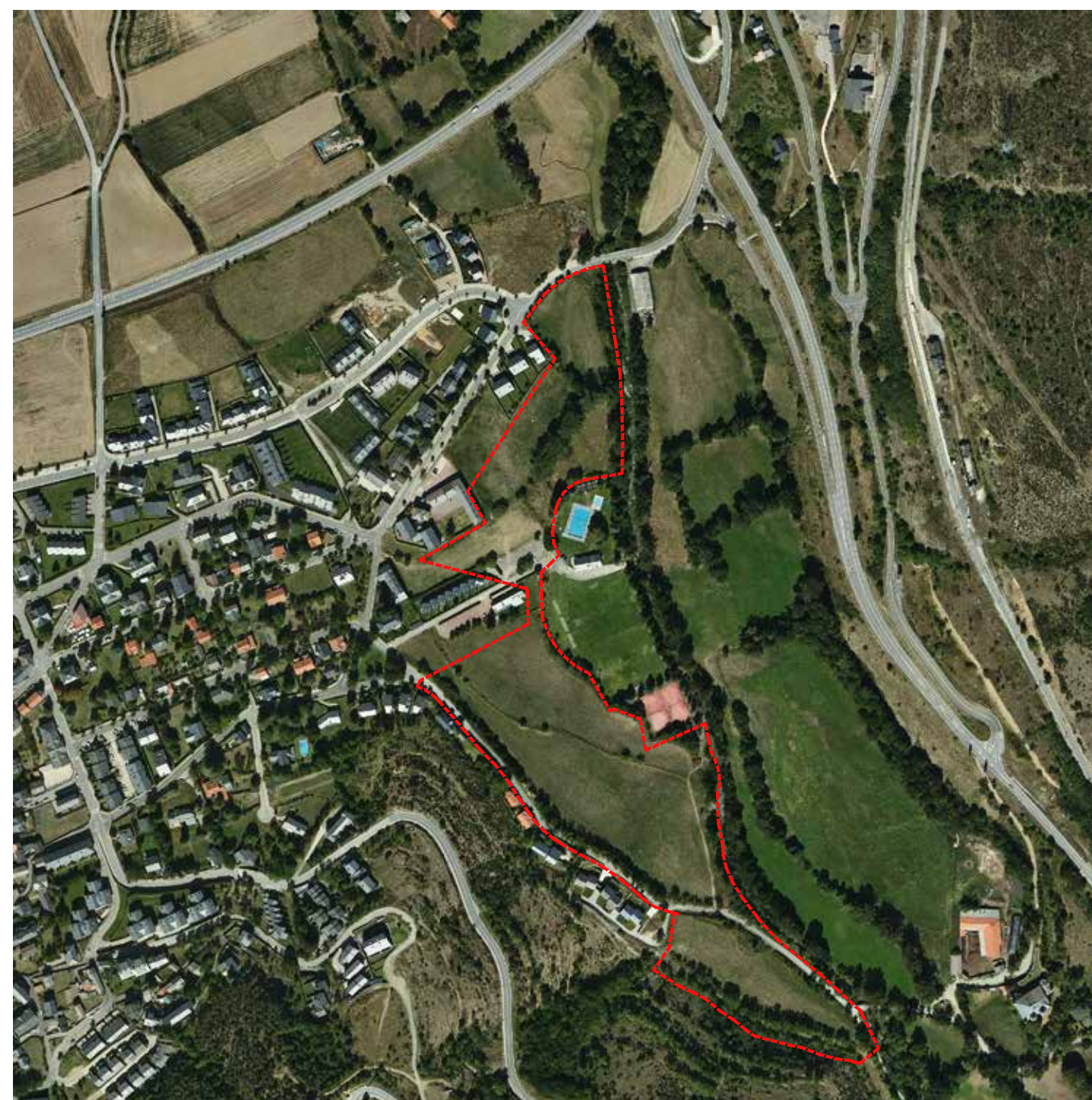
- I-01** Situació i emplaçament
- I-02** Planejament vigent – Pla Intermunicipal de la Cerdanya – Ordenació del sòl urbà
- I-03** Planejament vigent – MUC
- I-04** Planejament vigent – Pla Intermunicipal de la Cerdanya –Zonificació
- I-05** Planejament vigent – Pla director urbanístic de la Cerdanya
- I-06** Planejament vigent – Pla territorial Alt Pirineu i Aran
- I-07** Estructura propietat
- I-08** Fotografies estat actual

### Plànols normatius

- O-01** Proposta zonificació
- O-02** Àmbit suspensió de llicències





SITUACIÓ E 1:10000



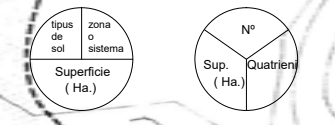
EMPLAÇAMENT E 1:5000

--- LÍMIT SECTOR PP3

TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya a l'àmbit del P.P.3 D'ALP</b>			
Nº PLÀNOL <b>I-01</b>	TÍTOL DEL PLÀNOL <b>SITUACIÓ - EMLAÇAMENT</b>	PROMOTOR  <b>Ajuntament Alp</b> AJUNTAMENT D'ALP	 C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08 GGV@GGVARQUITECTURA.COM WWW.GGVARQUITECTURA.COM
AUTOR DEL PROJECTE GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP	ESCALA	DATA <b>MARÇ 2022</b>	



U	SOL URBÀ
C	Vials i espais lliures
V	Verd públic
E	Equipaments
2	Ordenació tradicional ceretana A
3	Ordenació tradicional ceretana B
5	Eixample
6A	Plurifamiliar GRAU I
6B	Plurifamiliar GRAU II
6D	Plurifamiliar GRAU IV
6E	Plurifamiliar GRAU V
6F	Plurifamiliar GRAU VI
8A	Unifamiliar GRAU I
9B	Àrees d'estructura homogènia
10	Verd privat



--- LÍMIT SECTOR PP3

TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya a l'àmbit del P.P.3 D'ALP</b>		PROMOTOR  AJUNTAMENT D'ALP	
Nº PLÀNOL <b>I-02</b>	TÍTOL DEL PLÀNOL <b>PLANEJAMENT VIGENT - PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya - ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ</b>	ESCALA 1/2000 (din-A3)	DATA MARÇ 2022
AUTOR DEL PROJECTE GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP		C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08 GGV@GGVARQUITECTURA.COM WWW.GGVARQUITECTURA.COM	



**LLEGENDA**

**MUC SINTÈTIC**

— Límit municipal

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

— Límit sòl urbà consolidat **SUC**

— Límit sòl urbà no consolidat **SNC**

— Límit sòl urbanitzable delimitat **SUD**

— Límit sòl urbanitzable no delimitat **SND**

**SUC** Sòl urbà consolidat

**SNC** Sòl urbà no consolidat

**SUD** Sòl urbanitzable delimitat

**SND** Sòl urbanitzable no delimitat

**SNU** Sòl no urbanitzable

**SECTORS DE PLANEJAMENT**

— Límit de sector de desenvolupament

— Límit de sector transversal

**QUALIFICACIONS**

**SISTEMES**

**SX** Viari

SX0, SX1 Eixos estructurants

SX2, SX3

SXa Aparcament

**SF** Ferroviari

**SA** Aeroportuari

**SP** Portuari

**SH** Hidràulic

**SC** Costaner

**SV** Espais lliures públics

**SD** Habitatge dotacional públic

**SE** Equipaments

**ST** Serveis tècnics

**SÒL URBÀ**

**R1** Nucli antic

**R2** Urbà tradicional

**R3** Ordenació tancada

**R4** Ordenació oberta

**R5** Habitatges en filera

**R6** Habitatges aïllats o adossats

**A1** Industrial

**A2** Serveis

**A3** Logística

**M1** Reforma urbana

**M2** Conservació

**M3** Mixtos

**SÒL URBANITZABLE**

**D1** Desenvolupament residencial

**D2** Desenvolupament activitat econòmica

**D3** Desenvolupament mixt

**D4** Altres desenvolupaments

**D5** Urbanitzable no delimitat

**SÒL NO URBANITZABLE**

**N1** Ordinari

**N2** Protecció local

**N3** Protecció reglada

**N4** Activitat autoritzada

**N5** Sector desclassificat per pla director

**PROTECCIONS TRANSVERSALS**

— Límit protecció transversal

**XARXES PROJECTADES**

— Xarxes projectades

**PLANEJAMENT TERRITORIAL SINTÈTIC**

**ESPAIS OBERTS DE PROTECCIÓ ESPECIAL**

Sòl de protecció especial

Sòl d'alt valor agrícola

**ESPAIS OBERTS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**

Sòl de potencial interès estratègic de muntanya

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Sòl de potencial interès estratègic

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

Sòl de riscos i afectacions

**ESPAIS OBERTS DE PROTECCIÓ PREVENTIVA**

Sòl de protecció preventiva

Cartografia base: Institut Cartogràfic de Catalunya

**MUC**  
Mapa urbanístic de Catalunya

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

— — — — — LÍMIT SECTOR PP3

TÍTOL DEL PROJECTE  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya a l'àmbit del P.P.3 D'ALP**

Nº PLÀNOL  
**I-03**

TÍTOL DEL PLÀNOL  
**PLANEJAMENT VIGENT - MUC**

PROMOTOR  
Ajuntament d'ALP

GGV ARQUITECTURA

AUTOR DEL PROJECTE  
GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP

ESCALA  
1/3000 (din-A3)

DATA  
MARÇ 2022

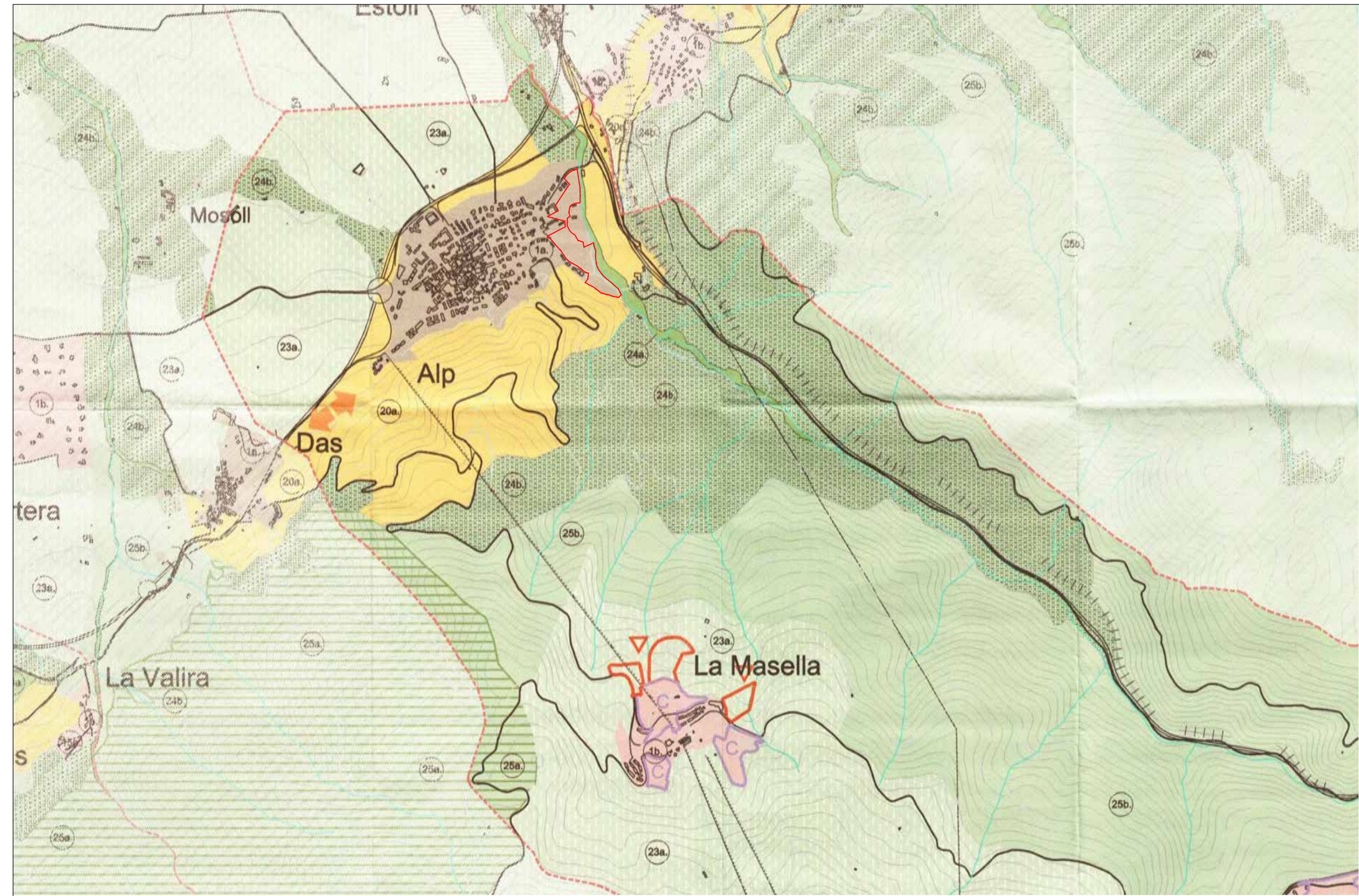
C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08  
GGV@GGVARQUITECTURA.COM  
WWW.GGVARQUITECTURA.COM



- ZONA VERDA - PROTECCIÓ RIERA
- SECTOR INDUSTRIAL:**
- ZONA EDIFICABLE
- EQUIPAMENT
- SECTOR RESIDENCIAL:**
- ZONA EDIFICABLE
- EQUIPAMENT
- EQUIPAMENT TÈCNIC

--- LÍMIT SECTOR PP3

TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya A L'ÀMBIT DEL P.P.3 D'ALP</b>			
Nº PLÀNOL <b>I-04</b>	TÍTOL DEL PLÀNOL <b>PLANEJAMENT VIGENT - PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya - ZONIFICACIÓ</b>	PROMOTOR  <b>Ajuntament d'Alp</b> AJUNTAMENT D'ALP	 <b>GGV</b> ARQUITECTURA <small>C/ DIPUTACIÓ 282, 08009          BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08          GG@GGVARQUITECTURA.COM          WWW.GGVARQUITECTURA.COM</small>
AUTOR DEL PROJECTE <small>GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP</small>	ESCALA <b>1/2000 (din-A3)</b>	DATA <b>MARÇ 2022</b>	



**SÒL URBÀ I URBANITZABLE\***

1a. Nucli històric i extensions  
 1b. Àrees especialitzades

\* El sol urbà en aquest plànol com a sol urbà i urbanitzable correspon a la informació que es disposava en el moment de redacció del Pla. Sol urbà i urbanitzable sòl urbà i urbanitzables aprovats abans de l'aprovació inicial d'aquest planejament.

**SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL:**

24a. Protecció específica del paisatge  
 24b. Protecció ecològic-paisatgística  
 25a. PEIN i Xarxa Natura 2000  
 25b. Valor natural i de connexió

21a. Alt valor agrícola

**SÒL NO URBANITZABLE D'INTERÉS TERRITORIAL:**

23a. Sòl d'interès territorial

**SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ PREVENTIVA:**

20a. Protecció preventiva

**ALTRES INDICACIONS**

○ Claus numèriques  
 ▽ Desclassificació  
 C Canvi d'ordenació  
 --- Límit creixement urbà  
 ◆ Separadors urbans

**INFRAESTRUCTURES I COMUNICACIONS**

— Propostes d'infraestructures  
 — Línia de no edificació de carreteres i autopistes  
 ○ Noves interseccions

**CICLE DE L'AIGUA**

— Servitud Q500 (zona inundable)

**INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE**

— Curs Fluvial  
 — Carreteres estat actual  
 — Edificació existent  
 — Corba de nivell  
 - - - Límit municipal  
 — Remuntador

**DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ DEL SÒL Alp**

ESCALA: 1:20.000  
 N° PLÀNOL: 0.1.01

**PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA Cerdanya**

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 Secretaria per a la Planificació Territorial

TÈCNICS REDACTORS  
 Miquel Domingo  
 Alfred Fernández de la Reguera  
 Josep Sorla  
 maig 2008

--- LÍMIT SECTOR PP3

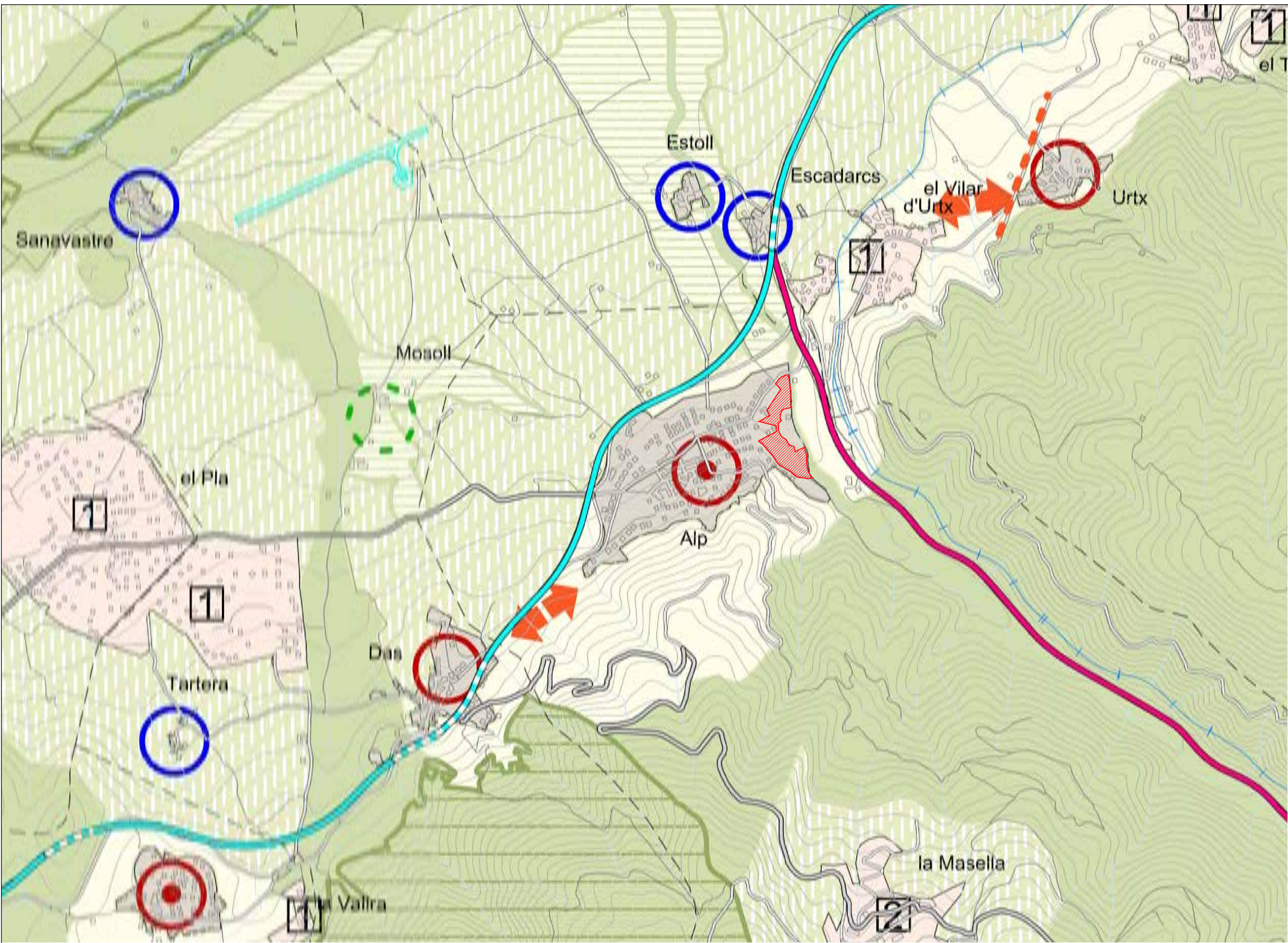
TÍTOL DEL PROJECTE  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA CERDANYA A L'ÀMBIT DEL P.P.3 D'ALP**

N° PLÀNOL: **I-05**  
 TÍTOL DEL PLÀNOL: **PLANEJAMENT VIGENT - PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LA CERDANYA**

AUTOR DEL PROJECTE: GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP  
 ESCALA: 1/20000 (din-A3)  
 DATA: MARÇ 2022

PROMOTOR: **Ajuntament Alp**

**GGV ARQUITECTURA**  
 C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08  
 GGV@GGVARQUITECTURA.COM  
 WWW.GGVARQUITECTURA.COM



SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
Sòl de valor natural i de connexió	PEIN i altres espais protegits
Sòl d'alt valor agrícola	
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
SISTEMA D'ASSENTAMENTS URBANS: TIPOLOGIES DELS TEIXITS	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	ÀREES ESPECIALITZADES
	Ús residencial
	Ús Industrial i/o logístic
	Ús comercial i altres terciaris
	Ús d'equipaments
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	ÀREES ESPECIALITZADES
Creixement potentat	Estratègia específica
Creixement mitjà	
Creixement moderat	ALTRES DETERMINACIONS
Creixement de reemplaçament	Límit del creixement urbà
Canvis d'ús i reforma	Separadors urbans
Milions i completació	Límit d'ús amb estratègia específica
Manteniment del caràcter rural dispers	
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT	
XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	XARXA VIÀRIA: PROPOSTES
Autopista o autovia	Nou traçat indicatiu (proposta)
Via estructurant primària	Condicionament
Via estructurant secundària	Nou traçat indicatiu (previsió)
Via estructurant suburbana	Treballs a estudi
Via integrada	
Pista o camí principal	
Tram en línia	
XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ	XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES
Línia convencional	Nou traçat
	Condicionament
	SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES
	Nou aeròdrom
	Instal·lació aeroportuària en adequació
INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE	
Límit estatal	Curs fluvial
Límit comarcal	Canal o aqüeduc
Límit municipal	Llac o embassament
Límit de règim de sòl urbà i urbanitzable	Corbes de nivell
	Estació d'esquí alpí
	Estació d'esquí nòrdic
	Edificació existent

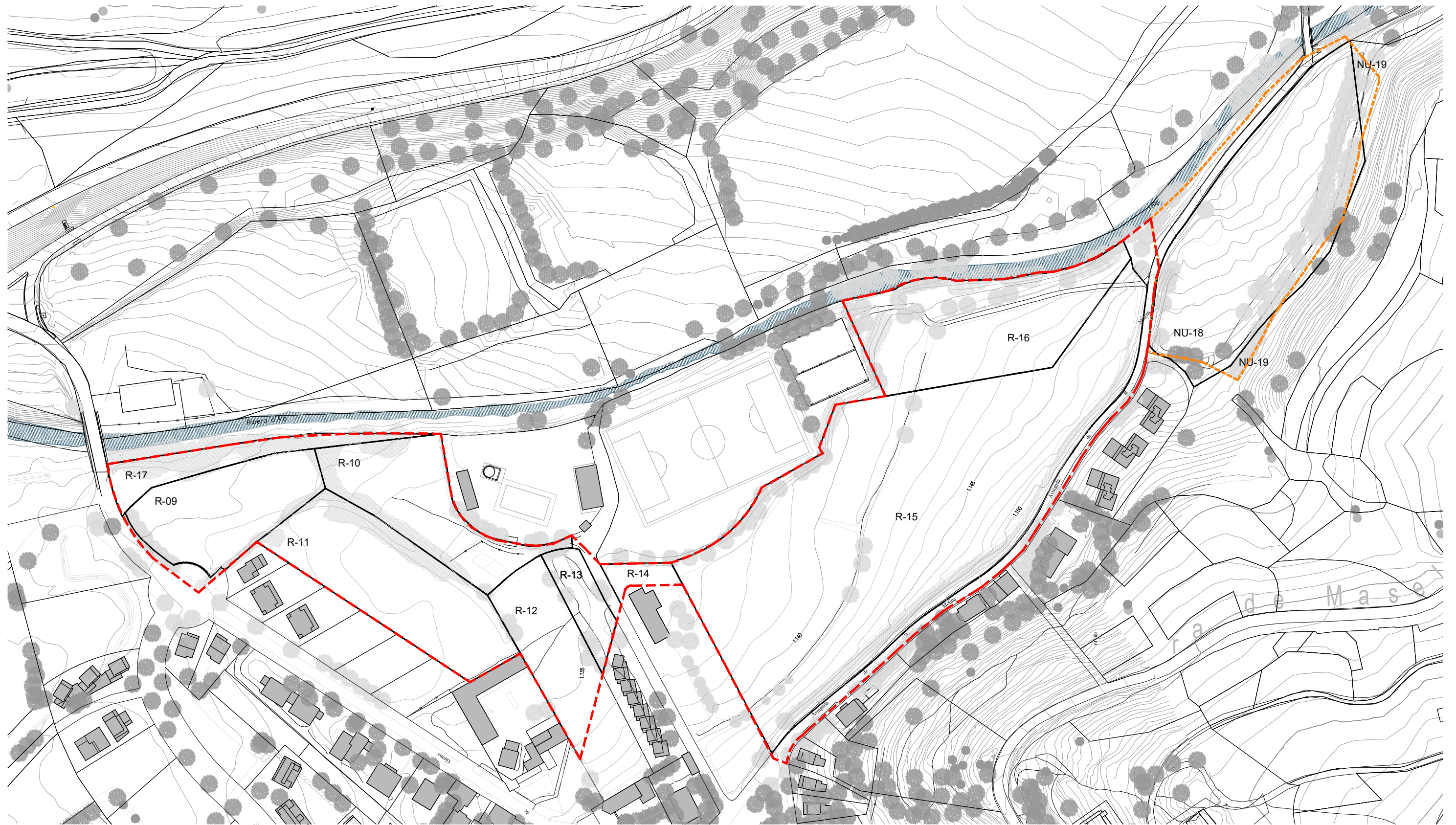
**Pla territorial**  
Alt Pirineu i Aran

**Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures**  
Cerdanya

APROVACIÓ DEFINITIVA  
Julio 2020

**LÍMIT SECTOR PP3**

TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA CERDANYA A L'ÀMBIT DEL P.P.3 D'ALP</b>		PROMOTOR <b>Ajuntament d'Alp</b>	
Nº PLÀNOL <b>I-06</b>	TÍTOL DEL PLÀNOL <b>PLANEJAMENT VIGENT - PLA TERRITORIAL ALT PIRINEU I ARAN</b>	GGV <b>ARQUITECTURA</b>	
AUTOR DEL PROJECTE GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP	ESCALA 1/25000 (din-A3)	DATA MARÇ 2022	C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN - +34 93 280 04 08 GGV@GGVARQUITECTURA.COM WWW.GGVARQUITECTURA.COM



MUNICIPI	FINCA	Nº Ref.Cadastral	SUP. PP3	% privats total Àmbit	Nom propietaris	
ALP	<b>SUBSECTOR RESIDENCIAL</b> - - - - -					
	R-09	8823603DGO98250001HS	4.238 m²	6,50%	Joaquin Baldellou i Raventllat	
	R-10	8823605DGO98250001AS	3.793 m²	5,82%	Família Bertran	
	R-11	8823604DGO98250001WS	7.336 m²	11,26%	Arimar Activa S.L.	
	R-12*	8823607DGO98250001YS	3.080 m²	4,73%	Fortuny Artigas S.L.	
	R-13	8823608DGO98250001GS	1.130 m²	1,73%	Germanes Arderiu	
	R-14*	8921802DGO98250001BS			Arimar Activa S.L.	
	R-15	8921801DGO98250001AS	33.000 m²	50,64%	Arimar Activa S.L.	
	R-16	8921804DGO98250001GS			Arimar Activa S.L.	
	R-17	1700640060032800002Q	1.705 m²	2,62%	Miquel Portero	
	<b>Total privats (residencial)</b>			<b>54.282 m²</b>		
	Vials públics			1.770 m²		
	<b>Total públics (residencial)</b>			<b>1.770 m²</b>		
	<b>TOTAL SUBSECTOR RESIDENCIAL</b>			<b>56.052 m²</b>		

MUNICIPI	FINCA	Nº Ref.Cadastral	SUP. PP3	% privats total Àmbit	Nom propietaris	
ALP	<b>SUBSECTOR INDUSTRIAL</b> - - - - -					
	NU-18	9018501DGO991N0001GF	8.871 m²		Arimar Activa S.L.	
	NU-19*	1700640060034600002J	2.018 m²		Maria Costa	
	<b>Total privats (industrial)</b>			<b>10.889 m²</b>		
	Vials públics			1.512 m²		
<b>Total públics (industrial)</b>			<b>1.512 m²</b>			
<b>TOTAL SUBSECTOR INDUSTRIAL</b>			<b>12.401 m²</b>			
ALP	<b>ÀMBIT</b>					
	<b>Total privats àmbit</b>			<b>65.171 m²</b>		
	<b>Total públic àmbit</b>			<b>3.232 m²</b>		
	<b>TOTAL ÀMBIT:</b>			<b>68.403 m²</b>		

\* Propietats incloses parcialment dins l'àmbit de modificació

TÍTOL DEL PROJECTE  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA CERDANYA A L'ÀMBIT DEL P.P.3 D'ALP**

Nº PLÀNOL  
**I-07**

TÍTOL DEL PLÀNOL  
**ESTRUCTURA PROPIETAT**



AUTOR DEL PROJECTE  
 GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP

ESCALA  
 1/2000 (din-A3)

DATA  
 MARÇ 2022

C/ DIPUTACIÓ 282, 08009  
 BARCELONA - SPAIN - +34 93 280 04 08  
 GGV@GGVARQUITECTURA.COM  
 WWW.GGVARQUITECTURA.COM



VISTA 1



VISTA 4



VISTA 5



VISTA 10



VISTA 2



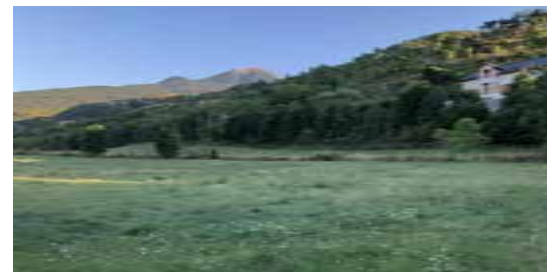
VISTA 6



VISTA 7



VISTA 3

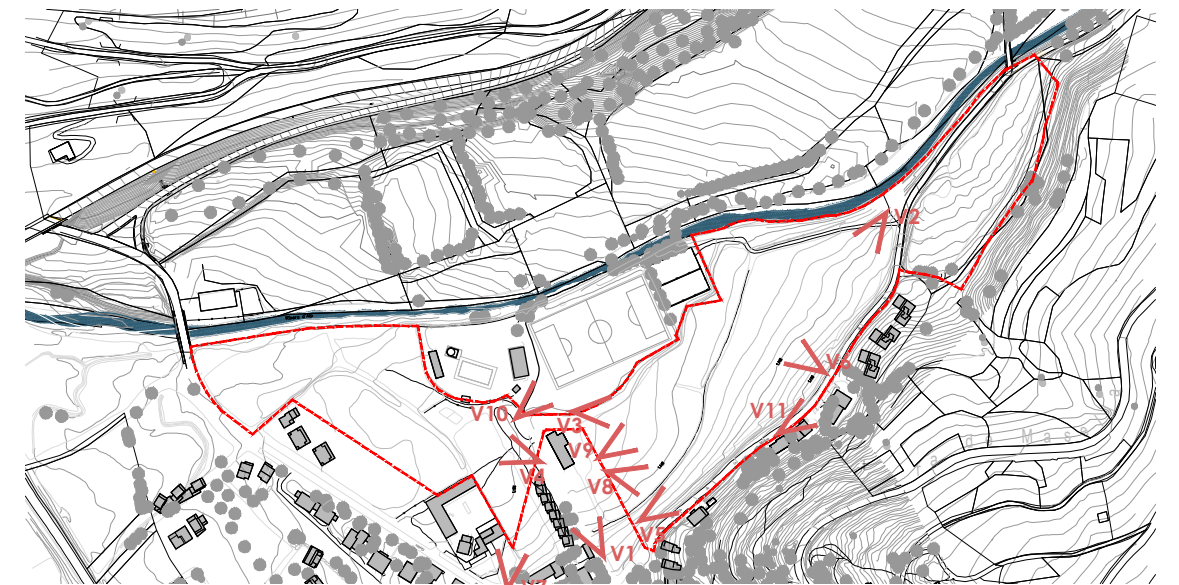





VISTA 8



VISTA 9

VISTA 11




TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya a l'àmbit del P.P.3 D'ALP</b>			
Nº PLÀNOL <b>I-08</b>	TÍTOL DEL PLÀNOL <b>FOTOS ESTAT ACTUAL</b>	 N	PROMOTOR  AJUNTAMENT D'ALP
AUTOR DEL PROJECTE GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP	ESCALA	DATA <b>MARÇ 2022</b>	 C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN - +34 93 280 04 08 GGV@GGVARQUITECTURA.COM WWW.GGVARQUITECTURA.COM



- - - - - ÀMBIT MODIFICACIÓ  
- - - - - LÍMIT ÀMBIT SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

QUADRE SÒL	Total PP3		2022 - Mod. Puntual PIC		Diferència
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>					
C-Viallat	23.760	34.74%	10.175	18.17%	-13.585
V-Espais lliures	9.015	13.18%	9.744	17.40%	729
E-Equipaments	4.766	6.97%	5.635	10.06%	869
<b>Total</b>	<b>37.541</b>	<b>54.89%</b>	<b>25.554</b>	<b>45.63%</b>	<b>-11.987</b>
<b>ZONES</b>					
2_pp3-Habitatge Plurifamiliar	24.450	35.74%	10.570	18.87%	-13.880
6_pp3-Habitatge Plurifamiliar			19.878	35.49%	
Industrial	6.412	20.78%	0	0.00%	-6.412
<b>Total</b>	<b>30.862</b>	<b>45.12%</b>	<b>30.448</b>	<b>54.27%</b>	<b>-414</b>
<b>ÀMBIT</b>	<b>68.403</b>	<b>100.00%</b>	<b>56.002</b>	<b>100.00%</b>	<b>-12.401</b>
12 - Agrícola i ramader	0	0.00%	12.401	18.13%	12.401
<b>ÀMBIT</b>	<b>68.403</b>	<b>100.00%</b>	<b>68.403</b>	<b>100.00%</b>	

TÍTOL DEL PROJECTE			
<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya a L'ÀMBIT DEL P.P.3 D'ALP</b>			
Nº PLÀNOL	TÍTOL DEL PLÀNOL	PROMOTOR	
<b>O-01</b>	<b>PROPOSTA ZONIFICACIÓ</b>	AJUNTAMENT D'ALP	
AUTOR DEL PROJECTE	ESCALA	DATA	 C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08 GG@GGVARCHITECTURA.COM WWW.GGVARCHITECTURA.COM
GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP	1/2000 (din-A3)	MARÇ 2022	



- - - ÀMBIT MODIFICACIÓ  
 ÀMBIT SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA INTERMUNICIPAL DE LA Cerdanya A L'ÀMBIT DEL P.P.3 D'ALP</b>			
N° PLÀNOL <b>O-02</b>	TÍTOL DEL PLÀNOL <b>ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES</b>	PROMOTOR AJUNTAMENT D'ALP	
AUTOR DEL PROJECTE GUARNER GARRETA VIOLA ARQUITECTURA SLP	ESCALA 1/2000 (din-A3)	DATA MARÇ 2022	<b>GGV</b> <b>ARQUITECTURA</b> C/ DIPUTACIÓ 282, 08009 BARCELONA - SPAIN +34 93 280 04 08 GG@GGVARQUITECTURA.COM WWW.GGVARQUITECTURA.COM