



Ajuntament de
Les Preses

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DE
LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESES**

POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES

**PROMOTOR
AJUNTAMENT DE LES PRESES**

TEXT APROVACIÓ INICIAL
Les Preses, Desembre de 2017

ÍNDEX

I	MEMÒRIA	1
1.	MEMÒRIA INFORMATIVA	1
1.1	ANTECEDENTS.....	1
1.2	ÀMBIT.....	1
1.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1
1.4	PROMOCIÓ.....	2
1.5	PLANEJAMENT VIGENT I NORMATIVA DE REFERÈNCIA.....	2
1.6	MARC LEGAL	5
2.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ	6
2.1	OBJECTE	6
2.2	PROCEDÈNCIA	6
2.3	JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA PROPOSTA	6
2.4	ORDENACIÓ I SOLUCIÓ ADOPTADA.....	7
2.5	QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES.....	11
3.	MEMÒRIA AMBIENTAL.....	13
4.	MEMÒRIA SOCIAL.....	13
5.	MEMÒRIA ECONÒMICA.....	13
5.1	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA RENDIBILITA DE L'OPERACIÓ. 13	
5.1.1	Marc Legal.....	13
6.	MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ	14
6.1	SISTEMA D'ACTUACIO.....	14
6.2	PLA D'ETAPES	14
6.3	CESSIONS DE SÒL.....	14
7.	AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA.....	14
8.	PROCEDIMENT.....	14
II.	ANNEX.....	15
1.	AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA DEL PAU-2- LES TOSQUES.....	15
2.	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE L'ORDENACIÓ VIGENT	15
2.1	COST DE LES OBRES D'URBANITZACIO.....	15
2.2	COST DE LA GESTIÓ.....	15

2.3	REPERCUSSIÓ OBRA URBANITZADORA	15
3.	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA NOVA ORDENACIÓ.....	16
3.1	COST OBRES URBANITZACIÓ	16
3.2	COST DE LA GESTIÓ.....	16
3.3	REPERCUSSIÓ OBRA URBANITZACIÓ.....	16
4.	QUADRES COMPARATIUS D'AVALUACIÓ ECONÒMICA	17
III	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	19
IV	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	24
	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	24
	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	24

I MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTS

Les normes subsidiàries del municipi de Les Preses a la zona del Bosc de Tosca, delimita el PAU-2 Les Tosques, dins l'àmbit del sòl urbà subjecte a cessions de vials, zones verdes i equipaments, per tal d'afavorir l'ordenació de la zona i acabar d'urbanitzar tot el sector de Bosc de Tosca.

Una vegada tancat l'antic abocador de xatarra que hi havia en una part del sector sud de l'àmbit i sanejada aquesta zona; la majoria de propietaris privats de les finques s'han posat d'acord per a desenvolupar el PAU-2 Les Tosques.

Aquest fet ha provocat que una vegada analitzats els paràmetres establerts a la fitxa del PAU-2, realitzat un topogràfic del sector per analitzar la realitat física de situació, perímetre i superfície de les finques actuals, s'han observat una sèrie de discordances tals com una cessió d'equipaments que està fora de l'àmbit d'actuació, el no reconeixement de les finques preexistents de reduïdes dimensions edificades amb vivendes habitades en la parcel·lació proposada, la no cessió del terreny per part dels propietaris d'una part de la vorera de la carretera C-152 quan l'ajuntament de Les Preses va portar a terme les obres... implica que s'hagi de portar a terme una modificació del PAU-2 Les Tosques per ajustar el perímetre de l'àmbit i els paràmetres d'ordenació a la realitat existent.

1.2 ÀMBIT

La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries del municipi de Les Preses afecta a la totalitat de l'àmbit del Polígon d'Actuació PAU 2 – Les Tosques.

1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat dels sòls objecte d'aquesta modificació puntual de les normes subsidiàries, atenent les finques incloses en l'àmbit del PAU-2 Les Tosques segons la informació registral de què es disposa, tal i com es pot observar a l'annex, i segons la medició real realitzada en el topogràfic que s'ha executat de la zona és la següent:

Finca	Propietaris	Finca Registral	Superfície Real
1	Concepció Ayats Aubert	704	2.210,35 m ²
2	Joan Serra Clota Marta Dorca Rigall	872	660,36 m ²
3	Josep M ^{re} Cargol Ricard Montserrat Cargol Plana Eva Cargol plana Elena Cargol Plana	1602	70,63 m ²
4	Josep M ^{re} Cargol Ricard	699	169,95 m ²
5	Concepció Ayats Aubert	711	170,14 m ²
6	Concepció Ayats Aubert	712	526,06 m ²
7	Maria Milagros Marqueta López	710	818,70 m ²
8	Concepció Dorca Masoliver	2338	2.105,19 m ²
9	Concepció Dorca Masoliver	1196	465,47 m ²
10	Enrique Martí Roura	499	222,31 m ²
11	Maria Carme Viñas Codony Maria Dolores Viñas Codony Maria Milagros Marqueto López	621	3.776,54 m ²
12	Martin Puig Folch Maria Castañe Bassagaña	468	985,55 m ²
13	Ajuntament de Les Preses	pas peatonal C-152 - ctra vella Les Preses vial connexio C-152 amb ctra vella Les Preses	271,89 m ² 108,76 m ²
TOTAL			12.561,90 m²

Les normes subsidiàries de Les Preses delimiten un àmbit de 11.787,00m², però una vegada realitzat el topogràfic de la zona s'ha ajustat el límit del PAU-2 Les Tosques al perímetre real de les finques existents, s'ha inclòs una part de la vorera de la carretera C-152 que no es va cedir a l'ajuntament de Les Preses quan varen executar la vorera i la totalitat de la vorera del tram que connecta la carretera C-152 amb la carretera vella de Les Preses, tal i com es pot observar en el plànol I-4. En aquest plànol s'han superposat els perímetres de l'àmbit del PAU-2 de les NNSS vigents i el perímetre modificat per observar aquestes petites variacions en el perímetre de l'àmbit del Pau-2. Per tant la superfície real de l'àmbit és de 12.561,90m².

1.4 PROMOCIÓ

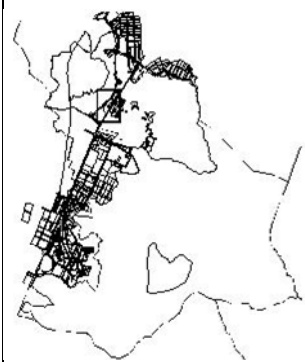
La modificació puntual de les normes subsidiàries la promou l'Ajuntament de Les Preses.

1.5 PLANEJAMENT VIGENT I NORMATIVA DE REFERÈNCIA

El planejament vigent és la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Les Preses, aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003. A la secció cinquena d'aquesta revisió es delimita el Polígon d'Actuació PAU-2 Les Tosques, dins el sòl urbà amb les següents especificacions:

PLANEJAMENT : Revisió Normes Subsidiàries

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà



POLÍGON D'ACTUACIÓ LES TOSQUES (PAU-2)		m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL		11.787,00	100,00%
EDIFICABILITAT			
Edif. Residencial	Sup. Edificable	4.364,76	
	Sup.parcel·les(m2)	10.479,00	88,90%
	Sup.lliure privat(m2)	8.296,62	
Habitatges	Nombre	12	
	Densitat (habit/Ha)	10	
Edif. Terciària	Sup. Edificable		
	Sup.parcel·les(m2)		
	Sup.lliure privat(m2)		
Edif. Industrial	Sup. Edificable		
	Sup.parcel·les(m2)		
	Sup.lliure privat(m2)		
TOTAL EDIFICABILITAT		4.364,76	
Coef. Edif. NET (m2 sostre privat/m2 sòl ús privat)		0,42	
Coef. Edif. BRUT (m2 sostre privat/m2 sòl total)		0,37	
CESSIONS I RESERVES			
Espais Lliures	General	119,00	1,01%
	Parc Urbà		
	Riu		
Equipaments	General		
	Esportiu i lleure		
	Comercial		
	Serveis	174,00	1,48%
Vials	Carrers	379,00	3,22%
	Aparcaments		
TOTAL CESSIONS		672,00	5,70%
		Vial Actual	636,00 5,40%
Coef. Càrrega Cessió (m2 sòl cessió/m2 sostre privat)		0,15	
Coef. Càrrega Urbanització (m2 sòl urb./m2 sostre privat)		0,23	

El quadre resum dels paràmetres edificatoris de la Zona Suburbana d'Edificació Extensiva, clau 7.2.2 i 7.2.3 és la següent:

QUADRE RESUM PARÀMETRES EDIFICATORIS SUBURBANA EXTENSIVA

	EXTENSIVA 1	EXTENSIVA 2	EXTENSIVA 3
TIPUS D'ORDENACIÓ	Aïllada / Aparellada	Aïllada / Aparellada	Aïllada
ALINEACIONS	Segons plànols	Segons plànols	Segons plànols
PARCEL·LA MÍNIMA	400 m ²	500 m ² (*)	800 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA :			
PRINCIPAL	50%	30%	25%
AUXILIAR	-	5%	5%
EDIFICABILITAT	0,50 m ² sostre/m ² sòl	0,60 m ² sostre/m ² sòl	250 m ²
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	7,50 m (PB+1PP)	7,50 m (PB+1PP)	6,50 m (PB+1PP)
SEPARACIONS :			
FAÇANA PRINCIPAL	6,00 m	6,00 m	10,00 m
FAÇANA POSTERIOR	3,00 m	3,00 m	5,00 m
FAÇANES LATERALS	3,00 m	3,00 m	5,00 m
ENTRE EDIFICIS AÏLLATS	-	-	10,00 m
CONSTRUCCIONS AUXILIARS	10% o màxim 50 m ² (*)	10% o màxim 50 m ² (*)	10% o màxim 50 m ² (*)

(*) Veure condicions als articles corresponents d'aquestes normes.

Condicions d'ús

1. Només s'admetran els següents usos:

- Habitatge unifamiliar
- Comercial (fins a 500 m² de sostre per establiment. S'entén en aquest ús els establiments oberts al públic destinats a comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.)
- Turístic
- Religios
- Docent
- Cultural
- Sanitari (admesos en edifici exclusiu i dispensaris en planta baixa)

2. S'estableix com a limitació els usos i/o activitats incloses en l'Annex III de la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (DOGC 2598, de 13/3/98).

3. Queden exclosos per aquesta zona, els usos que especificats en els Annexes I, II.1 i II.2 de la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (DOGC 2598, de 13/3/98).

1.6 MARC LEGAL

La legislació vigent aplicable és la Llei 3/2012 del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (DOGC núm.5686 de data 05/08/2010) el Decret 305/2006, de 18 de juliol, (DOGC núm.4682, de datat 24/07/2006) pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme i el Text Refós de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Les Preses, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 18 de juny de 2003.

A l'augmentar la densitat d'habitatges, en aplicació de l'article 96, 99 i 100 del text refós de la LUC, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10m², com a mínim, per cada nou habitatge.

Al tractar-se d'una transformació urbanística en la que s'augmenta la densitat d'habitatges, segons la Disposició Addicional Segona, s'haurà de cedir el sòl amb aprofitament que estableixi l'article 43.1, al tractar-se d'un sòl urbà no consolidat.

Aquesta modificació, tal i com estableix l'article 10.4 de les Normes Subsidiàries no varia les seves determinacions essencials i no altera la coherència entre les previsions de l'ordenació establerta inicialment i la proposada.

Donat l'interès públic de la present modificació, i conforme el que estableixen les NNSS i la legislació vigent, es procedeix a la present modificació puntual.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1 OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació puntual del PAU-2 Les Tosques és adaptar el seu perímetre a la realitat de les finques existents, reconèixer la preexistència de les finques petites edificades amb habitatges habitats, augmentar la densitat d'habitatges del sector a causa del reconeixement d'aquestes preexistències sense augmentar l'edificabilitat, realitzar la cessió de terreny corresponent a una part de la vorera de la carretera C-152 que no es va realitzar quan es varen executar les obres de la nova vorera i, finalment, eliminar una cessió d'equipaments que està fora de l'àmbit del PAU-2, la qual està cedida i executada.

2.2 PROCEDÈNCIA

La concreció dels objectius exposats, ha comportat una proposta definitiva d'ordenació dels vials i espais lliures corresponents, així com la proposta d'una parcel·lació diferent, fet que ha implicat ajustar i adaptar la proposta inicial.

Tal i com estableix l'article 10.4 de les Normes Subsidiàries vigents, aquestes són susceptibles de modificació i revisió d'acord amb la legislació vigent.

Donat l'interès públic perquè sigui possible el desenvolupament del sector i conforme el que estableix la legislació urbanística vigent, es procedeix a realitzar la present modificació puntual del PAU-2 Les Tosques de les NNSS de Les Preses.

2.3 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA PROPOSTA

El motiu principal que origina aquesta modificació puntual neix de l'interès públic. L'Ajuntament impulsa la present modificació perquè el polígon d'actuació PAU-2 Les Tosques es pugui desenvolupar correctament.

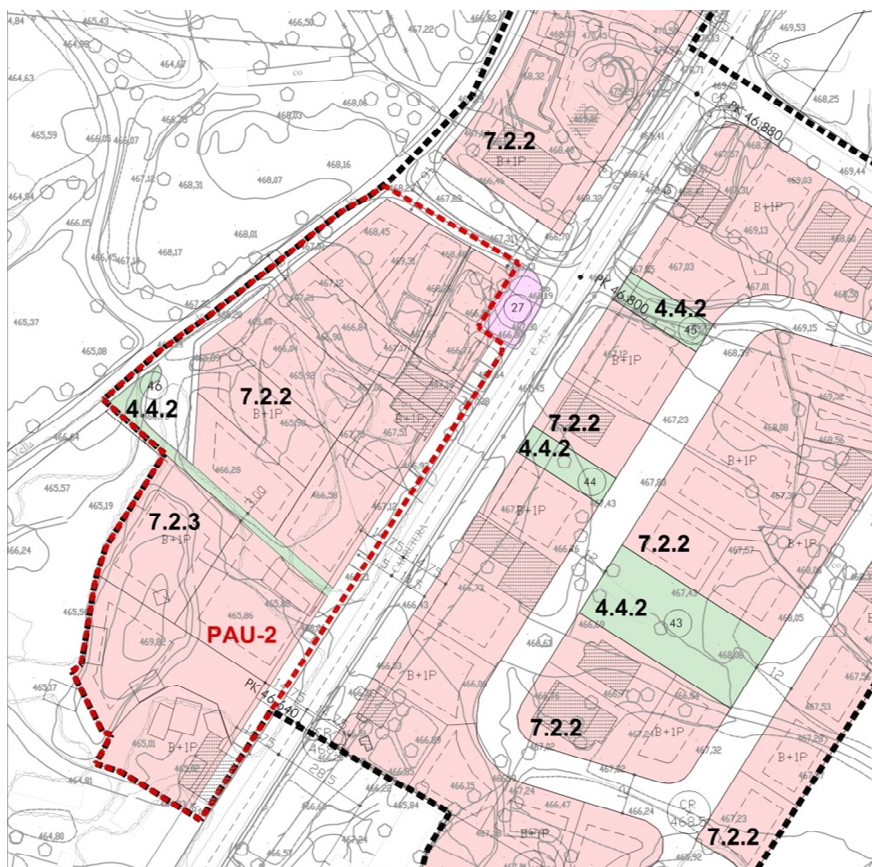
D'aquesta manera a l'hora que es dona resposta a una demanda dels propietaris majoritaris del sector, es facilita la gestió municipal per a poder urbanitzar aquest sector, completar el sòl urbà a la zona del Bosc de Tosca, descontaminar la part del sòl on hi havia hagut un antic abocador de xatarra, eliminar la línia elèctrica aèria existent que creua la carretera C-152, qualificar i arranjar el pas peatonal existent connectant-lo amb la zona verda del sector, en resum dignificar tot aquest l'espai de tot aquest sector que limita amb la carretera i el sòl no urbanitzable.

En aquest cas es considera que la present Modificació del PAU-2 Les Tosques de les NNSS ajusta a la realitat l'àmbit d'actuació, reconeix la realitat construïda, regularitza les cessions de vials, voreres i zones verdes i augmenta la densitat d'habitatges ajustant-la a les possibilitats reals pel seu desenvolupament i edificació.

- La solució adoptada manté un equilibri entre l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.
- Amplia el sòl destinat a espais lliures i vials.
- Tot i augmentar la densitat d'habitatges, no s'augmenta l'edificabilitat del sector.
- Es mantenen els dos tipus d'ordenació del sector. L'ordenació de la zona nord del sector és el d'edificació extensiva 2 (7.2.2) i la del sector sud és d'edificació extensiva 3 (7.2.3)
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert en el sector del Bosc de Tosca, concretament amb l'existent a l'altre costat de la carretera C-152, format per parcel·les de 400-600m2 amb cases aïllades de PB+1PP.

2.4 ORDENACIÓ I SOLUCIÓ ADOPTADA

Tal i com s'ha explicat anteriorment, aquesta modificació no suposa una alteració de les determinacions bàsiques de les NNSS, perquè la proposta ajusta el perímetre de l'àmbit del PAU-2 Les Tosques als límits reals de les finques existents, inclou una part de la vorera de la carretera C-152, que no s'havia cedit a l'ajuntament quan va executar les voreres, inclou la totalitat de la vorera del tram que connecta la carretera C-152 amb la carretera vella de Les Preses, reconeix la preexistència de les finques edificades amb habitatges i augmenta la densitat d'habitatges del sector a causa del reconeixement d'aquestes preexistències.



1.- Pel que fa al sistema viari

- Es mantenen els accessos existents a les finques des de la carretera C-152, així com el tipus de vorera, la qual es va executar seguint les directrius del Parc Natural de la Garrotxa i manté la simetria amb la vorera de l'altre costat de la carretera C-152.
- Es realitza el tram de vorera d'una amplada de 3,0 metres en el costat del carrer que comunica la carretera C-152 amb la carretera Vella de Les Preses que limita amb les finques del sector.
- S'amplia la secció actual de la carretera vella de Les Preses, en el tram del sector. Es realitza una vorera de 2,0 metres que connecta amb el pas peatonal que comunica la zona verda amb la carretera C-152.
- Es realitza un vial d'entrada per a donar accés peatonal i rodat a les finques situades a la part oest del sector que limiten amb la zona verda i el pas peatonal.

2.- Pel que fa al sistema d'espais lliures de protecció i servitud

- Es dóna valor i qualitat al pas peatonal de 3,0 metres existent que connecta la carretera C-152 amb la zona verda del sector, incorporant-lo al sistema d'espais lliures.
- L'espai lliure destinat a zona verda s'ubica a la mateixa posició, però s'amplia la seva superfície i es connecta amb el pas peatonal existent per donar una continuïtat.

3.- Pel que fa a la qualificació i ordenació del sòl

- Es manté la mateixa qualificació del sòl i ordenació diferenciada entre el sector nord i sud. Cada un d'aquests sectors s'han ordenat per tal d'obtenir un tipus i nombre de parcel·les coherents amb la superfície i el tipus de parcel·les existents a la zona del Bosc de Tosca.

4.- Pel que fa als serveis

- Es soterra la línia elèctrica aèria que travessa el sector, provinent del transformador situat a l'altre costat de la carretera C-152

POLÍGON ACTUACIÓ LES TOSQUES (PAU-2)

Superfície Total		12561,90 m²	
Sòl Públic		2028,32 m²	16,15%
Sistema d'Espais Lliures	Zona verda (clau 4.4.2)	333,68 m ²	2,66%
Sistema de vialitat	Vial (vorera C-152)	705,04 m ²	
	Vial (vorera ctra connexió C-152 amb ctra Vella de Les Preses)	129,47 m ²	
	Vial (ctra vella Les Preses+ vial interior)	860,13 m ²	
	Total Vial	1694,64	13,49%
Sòl Privat		10533,58 m²	83,85%
	Edificació Extensiva 2 (clau 7.2.2)	6080,23 m²	48,40%
	Sup. Ocupació (30%)	1824,07 m ²	
	Sup. Edificable (0,6m2 sostre/m2sòl)	3648,14 m ²	
	Sup. Lliure Privat	4256,16 m ²	
	Nombre Habitatges	10	
	Edificació Extensiva 3 (clau 7.2.3)	4453,35 m²	35,45%
	Sup. Ocupació (25%)	1113,34 m ²	
	Sup. Edificable (250m2)	1000,00 m ²	
	Sup. Lliure Privat	3340,01 m ²	
	Nombre Habitatges	4	
	Total Sup. Edificable	4648,14 m²	
	Nombre Habitatges	14	
	Densitat (habit/Ha)	11	
	Coef. Edif. NET (m2 sostre privat/m2 sol ús privat)	0,44	
	Coef. Edif. BRUT (m2 sostre privat / m2 sòl total)	0,37	

Aprofitament urbanístic

Al tractar-se d'una transformació urbanística en la que s'augmenta la densitat d'habitatges, segons la Disposició Addicional Segona, s'haurà de cedir el sòl amb aprofitament que estableixi l'article 43.1, al tractar-se d'un sòl urbà no consolidat.

Segons la Disposició Addicional Segona del DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012, al tractar-se d'una transformació urbana que augmenta la densitat d'habitatges, s'haurà de cedir el sòl amb aprofitament que estableixi l'article 43.1.

Per tant, s'haurà de cedir el sòl necessari per a construir el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Per tant, si l'àmbit té una edificabilitat de 4.648,14m², cal que es cedeixin 464,81m² de sostre edificable, que correspon a 774,69m² de sòl, segons els paràmetres d'ordenació de la zona d'edificació extensiva 2 (7.2.2).

Edificabilitat i sostre resultant

L'edificabilitat bruta que correspon a la modificació del PAU-2 és de 0,37m² sostre/m² de sòl, el que representa un sostre màxim de 4.648,14m². Aquesta es destina totalment a habitatge unifamiliar.

L'edificabilitat bruta inicial del sector PAU-2 era 0,37m²sostre/m² de sòl per tant, tot i augmentar la superfície de l'àmbit i la densitat d'habitatges es manté l'edificabilitat inicial del sector.

Justificació del nou sòl destinat a espais lliures

Segons l'article 100.2 del text refós de la LUC, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10m², com a mínim, per cada nou habitatge.

Per tant s'han de reservar 20m², corresponent a l'increment que s'ha fet de dos habitatges.

La superfície d'espais lliures del PAU-2 aprovat en les NNSS és de 119,00m².

La superfície d'espais lliures del PAU-2 modificat és de 333,68m².

Per tant, se supera en escreix la reserva inicial d'espais lliures.

Sistema d'actuació urbanística

D'acord amb l'article 121 del de la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010, el PAU 7 es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

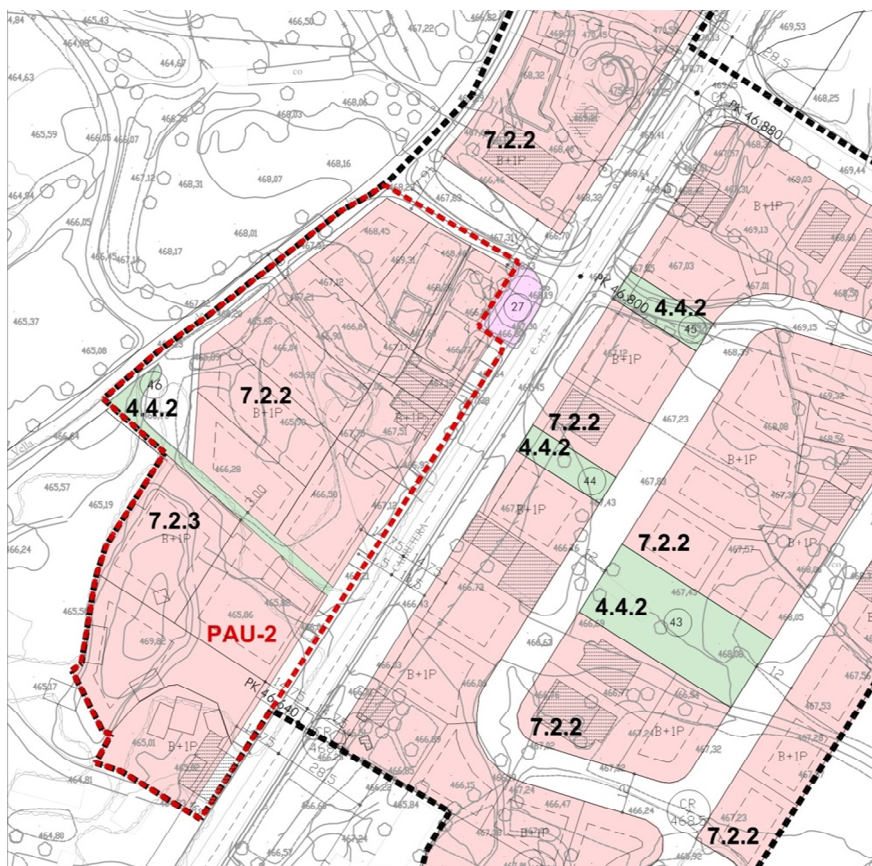
2.5 QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES

Quadres comparatiu entre el PAU-2 Les Tosques aprovat en les NNSS vigents i la Modificació del PAU-2 Les Tosques.

CARACTERÍSTIQUES PLANEJAMENT		PAU-2 VIGENT	PAU-2 MODIFICAT
SUPERFÍCIE SECTOR		11.787,00 m²	12.561,90 m²
SÒL PÚBLIC		1.601,00 m²	2.028,32 m²
ESPAIS LLIURES- TOTAL		119,00 m²	333,68 m²
Zona verda (clau 4.2.2)		119,00 m ²	333,68 m ²
EQUIPAMENTS - TOTAL		174,00 m²	0,00 m²
Serveis		174,00 m ²	0,00 m ²
SISTEMA VIALITAT - TOTAL		1308,00 m²	1694,64 m²
Carrers		672,00 m ²	
Vial Actual		636,00 m ²	
Vial (vorera C-152)			705,04 m ²
Vial (vorera ctra connexió C-152 amb ctra Vella de Les Preses)			129,47 m ²
Vial (contra vella Les Preses+ vial interior)			860,13 m ²
SÒL PRIVAT		10479,00 m²	10533,58 m²
Sup. Parcel·les		10479,00 m ²	
Zona Extensiva 2 (7.2.2)			6080,23 m ²
Zona Extensiva 3 (7.2.3)			4453,35 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		4364,76 m²	4648,14 m²
Edificabilitat		4364,76 m ²	
Edificabilitat Zona Extensiva 2 (7.2.2)			3648,14 m ²
Edificabilitat Zona Extensiva 3 (7.2.3)			1000,00 m ²
EDIFICABILITAT BRUTA		0,37 m²/m²	0,37 m²/m²
HABITATGES			
Nombre		12	14
Denstat (habit/Ha)		10	11

Tot i augmentar la densitat d'habitatges, i ampliar la superfície del sector s'ha mantingut l'edificabilitat bruta del sector i s'ha augmentat la superfície destinada a espais lliures i vialitat.

PAU-2 LES TOSQUES



PAU- 2 LES TOSQUES

Extensió

12.561,90

Quadre de característiques

Sostre màx edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equipaments	Sòl públic	Núm Habitatges
4.648,14	10.533,58	697,22	333,68	1.694,64		2.028,32	14

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

L'àmbit està subjecte al 15% de cessió de l'aprofitament urbanístic, corresponent a 697,2m². Aquestes cessions poden ser substituïdes pel seu valor econòmic. D'acord amb l'article 43.3 de Llei 3/2012 i DL 1/2010

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat bàsica

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

La present modificació del PAU-2 Les Tosques no comporta cap variació respecte l'ocupació del sòl, la volumetria, els usos o altres aspectes que poguessin tenir afectacions ambientals, per la qual cosa, no té implicacions de caràcter mediambiental.

4. MEMÒRIA SOCIAL

La modificació del PAU-2 Les Tosques hauria de reservar el sòl suficient per a la construcció d'habitatges de protecció pública, pel compliment dels objectius de la memòria social, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbà., un 20% del qual, com a mínim s'ha de destinar a habitatges de protecció oficial en règim general, de règim especial o d'ambdós règims o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a al venda al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El municipi de Les Preses, segons l'article 57.3.b de DL 1/2010 amb les modificacions de la Llei 3/2012, queda exempt d'aquesta obligació mínima perquè és un municipi de menys de 5.000 habitants que no és capital de comarca i que compleix els dos requisits següents:

Primer: en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial de la modificació del PAU, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. El PAU-2 Les Tosques no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació dins l'àmbit d'actuació en el sòl urbà no consolidat a què fa referència l'apartat 4.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA

5.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA RENDIBILITA DE L'OPERACIÓ

5.1.1 Marc Legal

L'informe d'avaluació econòmica forma part de la documentació obligatòria, tal i com ve determinat per l'article 99.1.c de la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010, a on s'estableix que aquest ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Aquesta avaluació econòmica i financera està incorporada en un annex a la documentació

6. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ

6.1 SISTEMA D'ACTUACIO

Aquesta modificació proposa que el PAU-2 es desenvolupi pel sistema de compensació bàsica, seguint el que s'estableix als articles 130 a 134 de la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010.

6.2 PLA D'ETAPES

Es fixa un termini d'un any per a l'aprovació del projecte d'urbanització i reparcel·lació.

6.3 CESSIONS DE SÒL

La present modificació contempla les cessions de sòl per a espais lliures i vials, previstes a les NNSS i que es concreten a la fitxa PAU-2 Les Tosques.

La cessió del 10% d'aprofitament que correspon a l'Ajuntament es fixarà en el projecte de reparcel·lació, i si és el cas, es podrà fixar una compensació econòmica equivalent.

7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

La present modificació puntual de les NNSS no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat ordenat pel planejament vigent.

8. PROCEDIMENT

La present modificació puntual de les NNSS del terme municipal de Les Preses es tramita d'acord amb el que determina l'article 96 de la LUC que remet al que estableixen els articles 99 i 100 de la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret Legislatiu 1/2010.

II. ANNEX

1. AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT ECONÒMICA DEL PAU-2- LES TOSQUES

L'article 99 de la TRLU, estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment de la densitat de l'ús residencial ha d'incloure en la documentació, entre d'altres, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE L'ORDENACIÓ VIGENT

2.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIO

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials i a la superfície d'espais lliures que s'assenyalen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrat de superfície de vial) mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis, el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit, les connexions i els imprevistos.

	Superfície	Cost/m2	Despeses
PAU-2			
Vialitat	1015,00	145,00	147.175,00 €
Espais lliures (plaça)	119,00	95,00	11.305,00 €
Imprevistos			15.848,00 €
TOTAL	1134,00		174.328,00 €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de 174.328,00.-€ (IVA exclòs.)

2.2 COST DE LA GESTIÓ

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost total de les despeses generals Així s'estima un cost total de càrregues de gestió de 20.919,36.- € (IVA exclòs.)

2.3 REPERCUSSIÓ OBRA URBANITZADORA

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, es dedueix:

Càrregues estimades d'urbanització	174.328,00 €
Càrregues estimades de planejament i gestió	20.919,36 €
Total càrregues estimades	195.247,36 €

Que representen una repercussió de càrregues per m2 de sostre edificable de 44,73.-€/m2 (IVA exclòs)

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA NOVA ORDENACIÓ

3.1 COST OBRES URBANITZACIÓ

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials i a la superfície d'espais lliures que s'assenyalen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrat de superfície de vial) mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis, el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit, les connexions i els imprevistos.

	Superfície	Cost/m2	Despeses
PAU-2			
Vialitat	989,60	145,00	143.492,00 €
Espais lliures (plaça)	42,47	95,00	4.034,65 €
Espais lliures (pas peatonal)	191,19	95,00	18.163,05 €
Imprevistos			16.568,97 €
TOTAL	1223,26		182.258,67 €

Així s'estima un cost total de càrregues d'urbanització de 182.258,67...€ (IVA exclòs.)

3.2 COST DE LA GESTIÓ

S'estima que aquestes despeses suposen un 12% sobre el cost total de les despeses generals. Així s'estima un cost total de càrregues de gestió de 21.871,04.-€ (IVA exclòs).

El cost total definitiu d'aquestes càrregues les fixarà el corresponent projecte de Reparcel.lació, necessari per formalitzar les cessions obligatòries de sòl.

3.3 REPERCUSSIÓ OBRA URBANITZACIÓ

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment es dedueix:

Càrregues estimades d'urbanització	182.258,67 €
Càrregues estimades de planejament i gestió	21.871,04 €
Total càrregues estimades	204.129,71 €

Que representen una repercussió de càrregues per m2 de sostre edificable de 43,92.-€/m2 (IVA exclòs)

4. QUADRES COMPARATIUS D'AVALUACIÓ ECONÒMICA

En aplicació del que determina l'art. 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, es procedeix a avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació que justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

L'estudi comparat que s'acompanya descriu en un primer quadre les característiques que resulten de les dues ordenacions (vigent i proposada), i en un segon quadre les valoracions dels drets teòrics i de les despeses (generals, gestió i rendiment), per concloure amb el valor residual unitari del sòl que resulta de les dues ordenacions.

PAU-2 LES TOSQUES		PAU-2 NNSS VIGENT		PAU-2 MODIFICAT	
CARACTERÍSTIQUES ESTIMACIÓ ECONÒMICA					
CARACTERÍSTIQUES PLANEJAMENT					
SUPERFÍCIE SECTOR		11.787,00		12.561,90	
SUPERFÍCIE COMPUTABLE		11.787,00 100%		12.561,90 100%	
SÒL PÚBLIC		1.134,00 9,62%		2.028,32 16,15%	
<p style="text-align: right;">ESPAIS LLIURES - TOTAL</p> <p style="text-align: right;">zona verda (4.4.2)</p>		<p style="text-align: right;">119,00 1,01%</p> <p style="text-align: right;">119,00</p>		<p style="text-align: right;">333,68 2,66%</p> <p style="text-align: right;">333,68</p>	
<p style="text-align: right;">SISTEMA VIALITAT</p> <p style="text-align: right;">vials</p> <p style="text-align: right;">vial actual</p> <p style="text-align: right;">Vial (vorera C-152)</p> <p style="text-align: right;">Vial (vorera ctra connexió C-152 amb ctra Vella de Les Preses)</p> <p style="text-align: right;">Vial (ctra vella Les Preses+ vial interior)</p>		<p style="text-align: right;">1.015,00 8,61%</p> <p style="text-align: right;">379,00</p> <p style="text-align: right;">636,00</p>		<p style="text-align: right;">1.694,64 13,49%</p> <p style="text-align: right;">705,04</p> <p style="text-align: right;">129,47</p> <p style="text-align: right;">860,13</p>	
EQUIPAMENTS		174,00		0,00	
SERVEIS TÈCNICS		0,00		0,00	
SÒL PRIVAT		10.479,00 88,90%		10.533,58 83,85%	
<p style="text-align: right;">Zona Suburbana - Edificació Extensiva 7.2</p> <p style="text-align: right;">Zona Suburbana - Edificació Extensiva 7.2.2</p> <p style="text-align: right;">Zona Suburbana - Edificació Extensiva 7.2.3</p>		<p style="text-align: right;">10.479,00</p>		<p style="text-align: right;">6.080,23</p> <p style="text-align: right;">4.453,35</p>	
EDIFICABILITAT BRUTA		0,37		0,37	
SOSTRE TOTAL		4.364,76 100,00%		4.648,14 100,00%	
<p style="text-align: right;">Zona Suburbana - Edificació Extensiva 7.2</p> <p style="text-align: right;">Zona Suburbana - Edificació Extensiva 7.2.2</p> <p style="text-align: right;">Zona Suburbana - Edificació Extensiva 7.2.3</p>		<p style="text-align: right;">4.364,76</p>		<p style="text-align: right;">3.648,14</p> <p style="text-align: right;">1000,00</p>	
APROFITAMENT MIG		<p style="text-align: right;">NNSS 0,00</p> <p style="text-align: right;">M-NNSS 0,00</p>		<p style="text-align: right;">0</p> <p style="text-align: right;">15%</p>	
DENSITAT		<p style="text-align: right;">Nombre Habitatges Lliures 12</p> <p style="text-align: right;">Densitat (hab/Ha) 10</p>		<p style="text-align: right;">14</p> <p style="text-align: right;">11</p>	

ESTIMACIÓ ECONOMICA		
DRETS TEÒRICS		
Ingressos Habitatge Lliure Unifamiliar	1.091.190,00	1.162.035,00
Repercussió per m2 de sostre	250,00	250,00
DRETS TEÒRICS PRIVATS	1.091.190,00	1.162.035,00
DESPESES TOTALS= (1+2)		
(1) DESPESES GENERALS	174.328,00	182.258,67
URBANITZACIÓ	158.480,00	165.689,70
Despeses vials	147.175,00	143.492,00
Repercussió m2 vial (€/m2)	145,00	145,00
Espais Lliures - Places	11.305,00	4.034,65
Repercussió m2 (€/m2)	95,00	95,00
Espais Lliures - Pas peatonal		18.163,05
Repercussió m2 (€/m2)		45,00
IMPREVISTOS	15.848,00	16.568,97
(% sobre despeses urbanització)	10%	10%
(2) DESPESES GESTIÓ		
(% sobre despeses generals)	20.919,36	21.871,04
	12%	12%
VALOR RESIDUAL DEL SÒL	895.942,64	957.905,29
100% dels Ingressos Privats Totals	1.091.190,00	1.162.035,00
100% de les despeses Totals	195.247,36	204.129,71
VALOR RESIDUAL UNITARI (€/m2 de sòl brut)	76,01	76,25

El resultat d'aquest estudi comparat ens indica que el valor residual del sòl en els dos supòsits analitzats (ordenació vigent i proposta de nova ordenació) és similar. Tot i augmentar la superfície de vialitat i espais lliures, com que s'ha augmentat el nombre d'habitatges mantenint l'edificabilitat del sector s'ha pogut compensar el valor del sòl de la modificació amb l'inicial de les NNSS.

III NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual de les normes subsidiàries M-NNSS del municipi de Les Preses PAU-2 LES TOSQUES, no afecta a cap de les disposicions normatives de les NNSS, i en conseqüència les determinacions i ordenació de les mateixes venen regulades pel cos de les Normes Urbanístiques de les NN-SS referides, i en concret, en els articles 39 fins al 44 relatius al Sistema d'Espais Lliures (clau 4.4.2) i als articles 77 fins al 97, relatius a la Zona Suburbana Extensiva 2 i 3 , claus 7.2.2 i 7.2.3 respectivament.

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquesta modificació correspon als sòl delimitat en el Polígon d'Actuació PAU-2 LES TOSQUES

Art. 2 Contingut

La present modificació consta de memòria, normativa, plànols d'informació i proposta d'ordenació de caràcter normatiu.

Art. 3 Vigència

Aquesta modificació entrarà en vigor i serà executiva a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida.

Art. 4 Acompliment de les NNSS

El contingut normatiu de la present modificació puntual s'ha d'entendre substitutori i complementari dels plànols de qualificació i alineacions del sòl urbà, que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Art. 5 Obligacions

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquesta modificació.

TÍTOL 2. SISTEMS URBANÍSTICS

Art. 6 Regulació

Els sistemes urbanístics ordenats en el PAU- 2 LES TOSQUES es regulen pel que es disposa en el Títol Tercer: Sistemes Generals i Locals de les NNSS del municipi de les Preses.

Art. 7 Ordenació

L'ordenació del sòl destinat a sistemes: espais lliures i vials, que es concreta en el plànol d'ordenació de la M-NNSS 4-10 és vinculant i en conseqüència el desenvolupament del PAU-2 LES TOSQUES no podrà modificar-la.

Art. 8 Llistat de Parcs, Places i Jardins del Municipi de Les Preses

Amb l'objectiu d'esmenar la superfície destinada a parcs, places i jardins de la zona verda del sector Les Tosques (46) es modifica el llistat de Parcs, Places i Jardins del Municipi de Les Preses, el qual quedarà amb el redactat final que s'especifica.

LLISTAT DE PARCS, PLACES I JARDINS DEL MUNICIPI DE LES PRESES

EQUIPAMENT	NÚM. ORDRE	CODI	SUPERFÍCIE m2
PARC URBÀ EN SÒL NO URBANITZABLE			
Parc de Pedra	40	4.2.1	261.680
ZONES VERDES EN SOLS URBANS			
Zona verda Parc Jet-Oit	41	4.4.2	14.505
Zona verda Plaça Artiga Bonica	42	4.4.2	866
Zona verda 1 c/Volcà Racó	43	4.4.2	1.260
Zona verda 2 c/Volcà Racó	44	4.4.2	261
Zona verda 3 c/Volcà Racó	45	4.4.2	285
Zona verda Les Tosques	46	4.4.2	333,68
Zona verda Pocafarina	47	4.4.2	281
Zona verda 1 Sector 3 Industrial	48	4.4.2	14.550
Zona verda 2 Sector 3 Industrial	49	4.4.2	1.433
Zona verda 3 Sector 3 Industrial	50	4.4.2	3.120
Zona verda Sector 2 Industrial	51	4.4.2	1.793
Zones verdes varis carrers Pladevall	52	4.4.2	870
Zona verda interior illa zona c/Lilà	53	4.4.2	1.016
Zona verda 1 c/Lilà	54	4.4.2	118
Zona verda 2 c/Lilà	55	4.4.2	170
Zona verda Plaça Catalunya	56	4.4.2	517
Zona verda Jardí Pladevall	57	4.4.2	1.105
Zona verda Plaça Europa	58	4.4.2	1.419
Zona verda 1 Polígon Actua.Cantina	59	4.4.2	660
Zona verda 2 Polígon Actua.Cantina	60	4.4.2	407
Zona verda c/Marboleny	61	4.4.2	1.026
Zona verda Av. Pres. Tarradellas	62	4.4.2	564
Zona verda Ajuntament	63	4.4.2	915
Zona verda illeta Plaça Major	64	4.4.2	47
Zona verda c/Fluvià	65	4.4.2	157
Zona verda rotonda C-152	66	4.4.2	491
Zona verda marge dret 1 C-152	67	4.4.2	1.264
Zona verda marge dret 2 C-152	68	4.4.2	1.863
Zona verda marge dret 3 C-152	69	4.4.2	1.707
Zona verda marge dret 4 C-152	70	4.4.2	1.581
Zona verda marge dret 5 C-152	71	4.4.2	479
Zona verda marge esquerra 1 C-152	72	4.4.2	970
Zona verda marge esquerra 2 C-152	73	4.4.2	892
Zona verda PAU-7 : c/ St. Sebastià- Camp de Futbol	74	4.4.2	786

Zona verda c/Portal	75	4.4.2	300
Zona verda PAU-7 : c/ St. Sebastià- Camp de Futbol	76	4.4.2	3592
Zona verda PAU-7 : c/ St. Sebastià- Camp de Futbol	77	4.3.1	741
<i>TOTAL ZONES VERDES</i>			<i>62.344,68</i>

TÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA

PAU -2 LES TOSQUES

Art. 9 Definició

Comprèn l'àrea de la zona del Bosc de Tosca situada entre la carretera C-152 i la carretera Vella de Les Preses.

Art. 10 Delimitació de l'àmbit del PAU 7

L'àmbit del PAU-2 té una extensió de 12.561,90m² de superfície.

Art. 11 Condicions d'execució

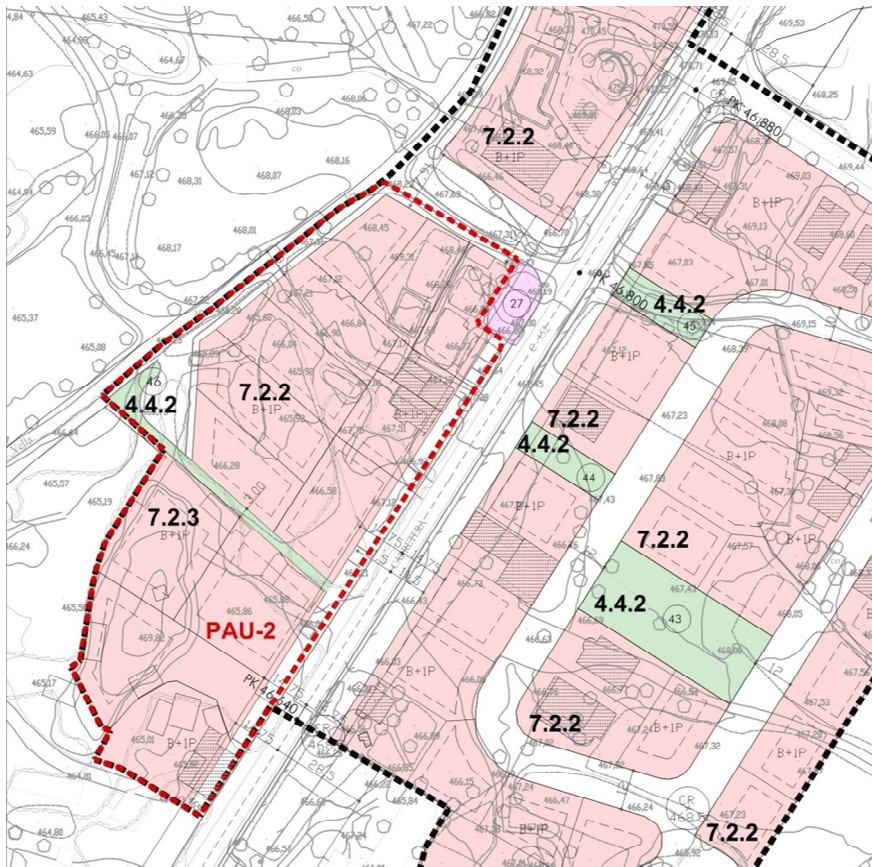
Es fixa un pla d'etapes d'un any per a l'aprovació del projecte d'urbanització i de reparcel.lació

Art. 12 Condicions d'ordenació de l'edificació

Les condicions d'ordenació de les edificacions i usos de la zona qualificada de Zona Suburbana Edificació Extensiva (claus 7.2.2 i 7.2.3) es regirà pel que estableixen les Normes Subsidiàries vigents.

ANNEX NORMATIU

PAU – 2 LES TOSQUES



PAU- 2 LES TOSQUES

Extensió

12.561,90

Quadre de característiques

Sostre màx edificable	Sòl privat	Sostre privat de cessió	Espais lliures	Vialitat	Equipaments	Sòl públic	Núm Habitatges
4.648,14	10.533,58	464,81	333,68	1.694,64		2.028,32	14

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

L'àmbit està subjecte al 15% de cessió de l'aprofitament urbanístic, corresponent a 697,2m². Aquestes cessions poden ser substituïdes pel seu valor econòmic. D'acord amb l'article 43.3 de Llei 3/2012 i DL 1/2010

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Modalitat bàsica

TÍTOL 4 . DISPOSICIÓ ADDICIONAL

ÚNICA. Correspondència de la present modificació puntual M-NNSS del PAU-2 LES TOSQUES amb les NNSS vigents:

- a) El plànol O.3 de la present modificació substitueix el plànol **04.10, Qualificació de sòl urbà i urbanitzable** de les NNSS vigents.
- b) La fitxa del **PAU 2- LES TOQUES** que figura a la Secció Cinquena – Polígons d'Actuació dins el sòl urbà de les NNSS vigents es substitueix per la que s'adjunta a la documentació de la present **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PAU-2 LES TOSQUES**.

TÍTOL 5 . DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Atès que es tracta d'un sector parcialment edificat, les construccions existents es podran mantenir sense que s'hagin d'enderrocar forçosament en la reparcel·lació de l'àmbit ni, per tant, hagin de ser objecte d'indemnització. Atenent a les seves característiques, les construccions que no tinguin ús d'habitatge no computaran a efectes d'edificabilitat.

Tanmateix, amb l'objectiu de promoure la seva regularització volumètrica, si les construccions existents s'enderroquen podran traslladar el seu volum i ubicar-lo dins dels gàlils legalment edificables establerts en el present planejament.

Les Preses, Desembre de 2017

Montserrat Gou Juvinyà
Arquitecta

IV . DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1. SITUACIÓ I ÀMBIT D'ACTUACIÓ
2. NNSS- VIGENTS . QUALIFICACIÓ DEL SÒL. Àmbit 7a
3. FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

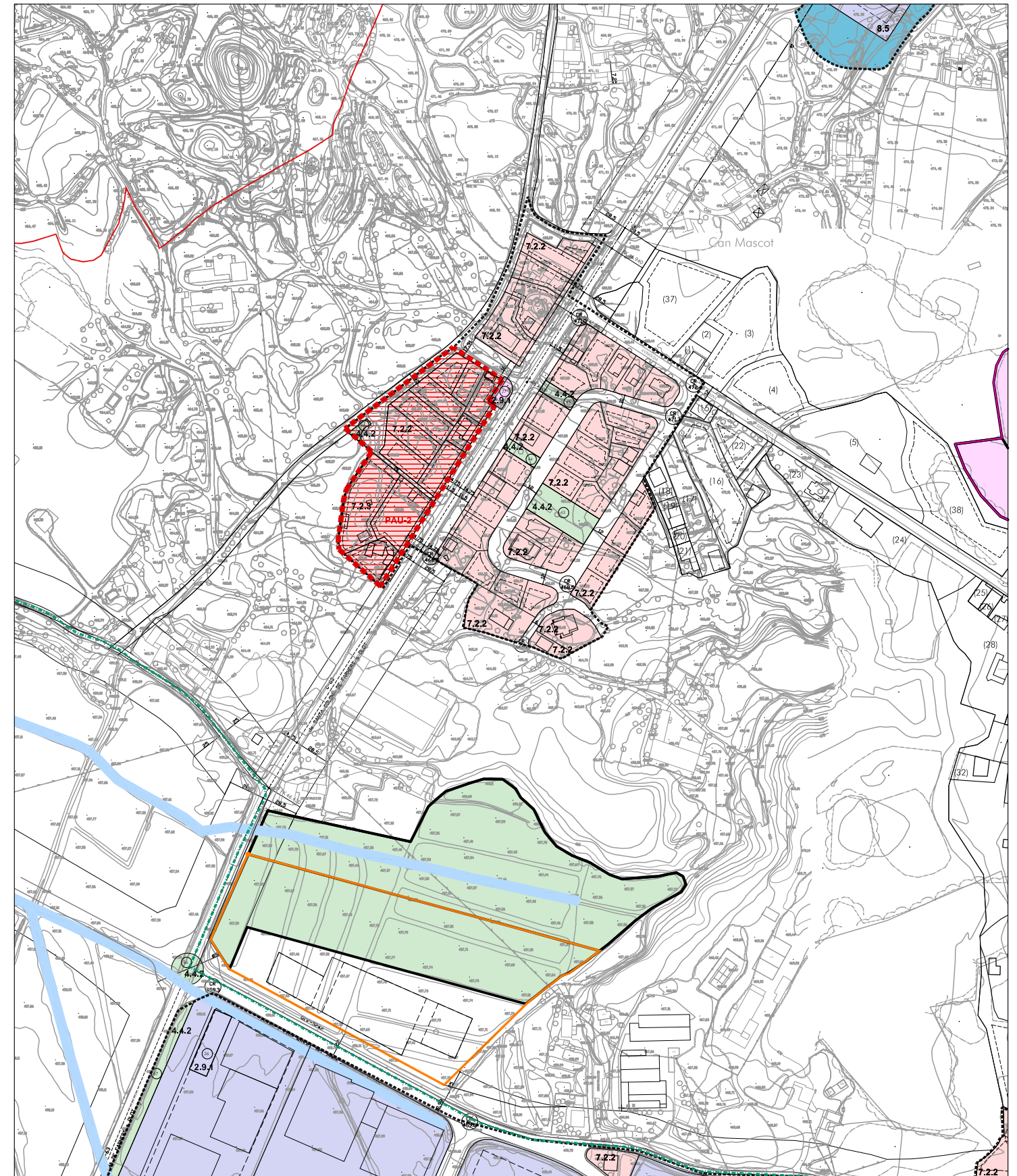
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1. ZONIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ SÒL – FITXA PAU 2 – LES TOSQUES
2. ALINEACION I RASANTS.
3. QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE - Modificació Plànol 04.10



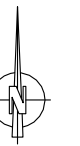
ORTOFOTO e.1/2.500

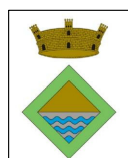
 ÀMBIT ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES

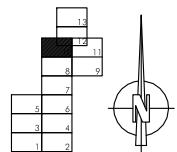
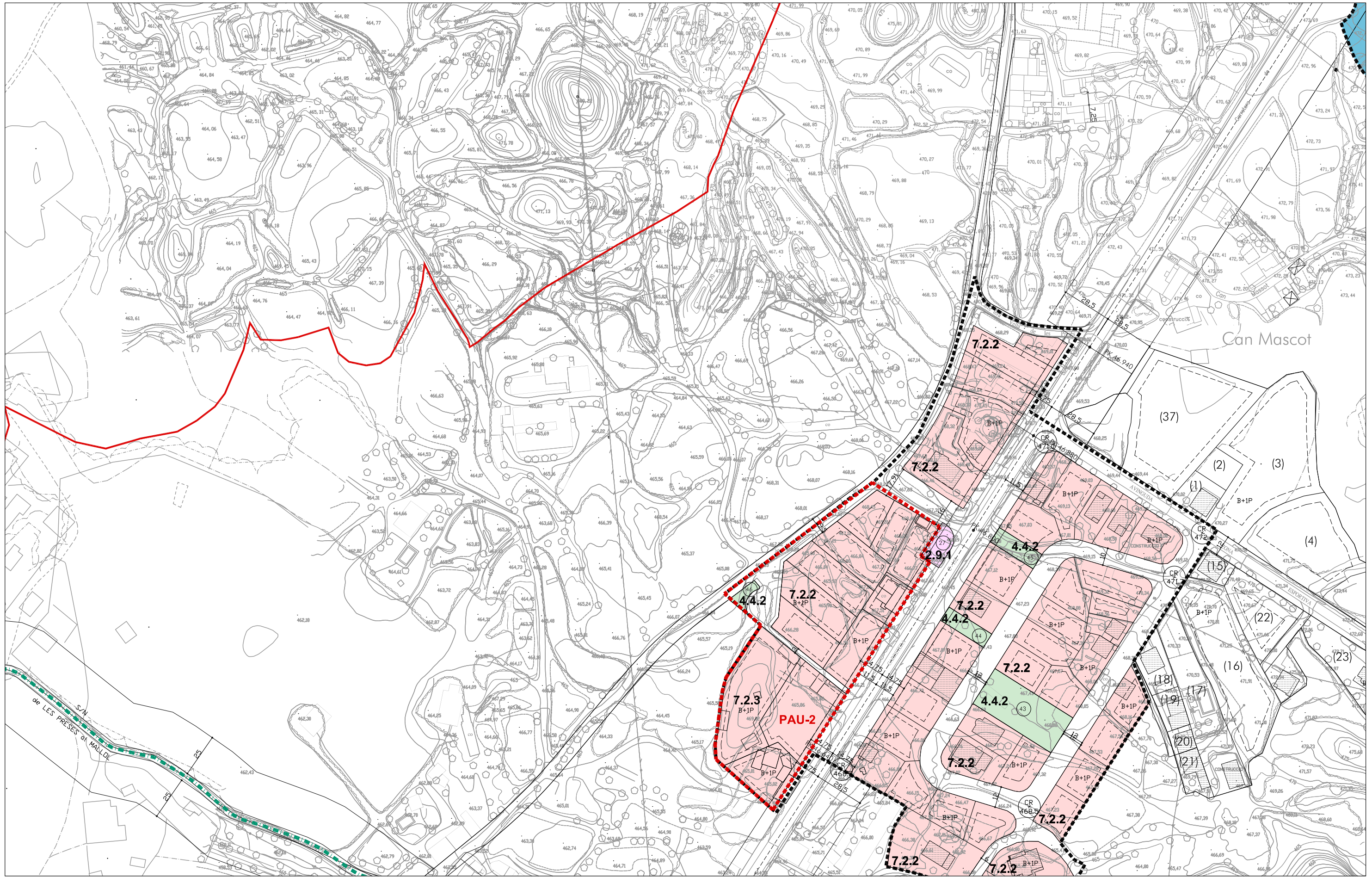


SITUACIÓ e.1/4.000

 ÀMBIT ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES



 <p>Ajuntament de Les Preses</p>	<p>ÀREA D'URBANISME UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS</p> <p>Arquitecta: MONTSE GOU JUVINYÀ</p>	<p>DATA: DESEMBRE 2017</p>	<p>PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESES - POÍGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES -</p>	<p>PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SITUACIÓ I ÀMBIT</p>	<p>ESCALA: 1/4.000 1/2.500</p>	<p>N. PLÀNOL: 1.1</p>
--	---	--------------------------------	--	--	--	----------------------------------



QUALIFICACIÓ EN SÒL URBÀ	
11 Sist. Comunicacions	21 Equipaments
31 Serv. Tècnics Urbans	41 Zones Verdes
51 Zona de Casc Antic	

6.Z. en Densificació Urbana	
6.11 Dens Urb.gènérica	6.21 Dens Urb.Normativa esp.

7.Zona Suburbana	
7.1 Suburbana Intensiva	7.2 Suburbana Extensiva

8.Zona Industrial	
8.1 Sector 2. Aïllada	8.2 Sector 2. Aïllada
8.2 Sector 2. Agrupada	8.3 Sector 3. Aïllada
8.3 Sector 3. Agrupada	

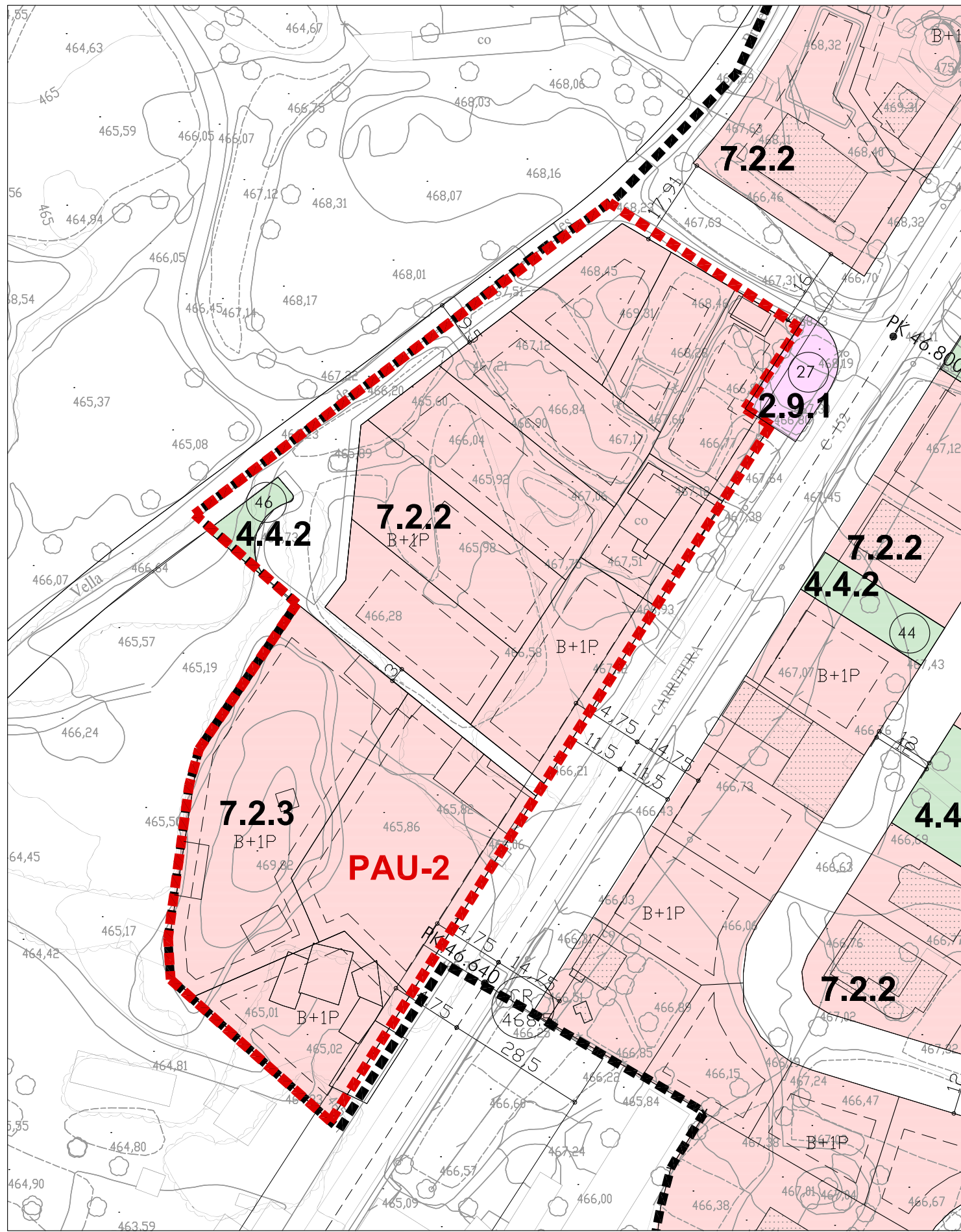
Limit Municipi
Sòl Urbà
Sòl Urbanitzable
Unitat d'Actuació
P.N.Z.V.G.
Parc de Pedra
Zones Protecció

AJUNTAMENT DE LES PRESSES
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES
 NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESSES
 - POIGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES -

EQUIP REDACTOR
 Arquitecta: MONTSE GOU JUVINYÀ

PLÀNOL D'INFORMACIÓ:
 QUALIFICACIÓ SÒL URBÀ
 I URBANITZABLE
 Plànol 04.10
 DESEMBRE 2017 Escala 1/2.000

N. PLÀNOL:
1.2

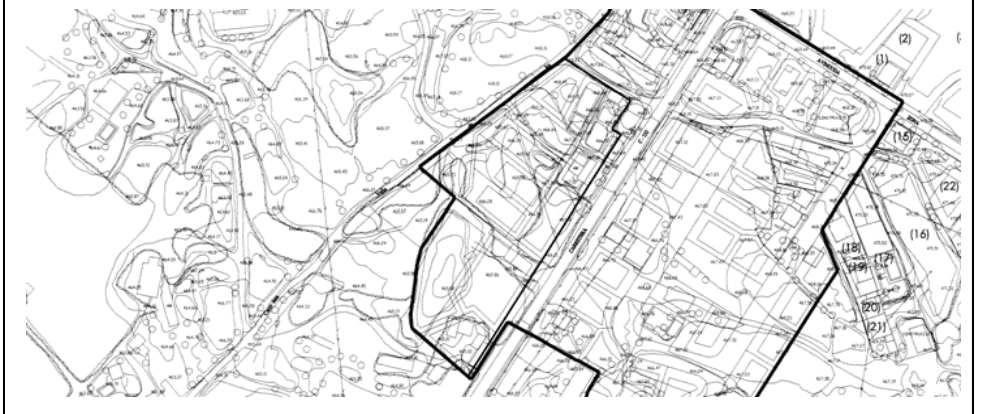
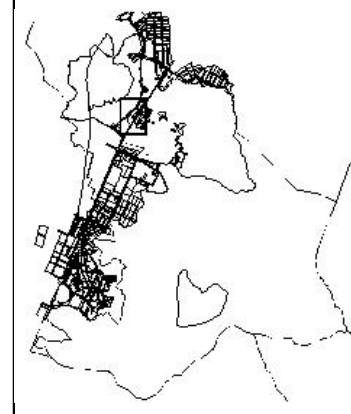


POLÍGON D'ACTUACIÓ 2: LES TOSQUES

PAU-2

PLANEJAMENT : Revisió Normes Subsidiàries

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà



POLÍGON D'ACTUACIÓ LES TOSQUES (PAU-2)

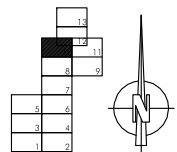
	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL	11.787,00	100,00%

EDIFICABILITAT

Edif. Residencial	Sup. Edificable	4.364,76	
	Sup.parcel·les(m2)	10.479,00	88,90%
	Sup.lliure privat(m2)	8.296,62	
Habitatges	Nombre	12	
	Densitat (habit/Ha)	10	
Edif. Terciaria	Sup. Edificable		
	Sup.parcel·les(m2)		
	Sup.lliure privat(m2)		
Edif. Industrial	Sup. Edificable		
	Sup.parcel·les(m2)		
	Sup.lliure privat(m2)		
TOTAL EDIFICABILITAT		4.364,76	
Coef. Edif. NET (m2 sostre privat/m2 sòl ús privat)		0,42	
Coef. Edif. BRUT (m2 sostre privat/m2 sòl total)		0,37	

CESSIONS I RESERVES

Espais Lliures	General	119,00	1,01%
	Parc Urbà		
	Riu		
Equipaments	General		
	Esportiu i lleure		
	Comercial		
	Serveis	174,00	1,48%
Vials	Carrers	379,00	3,22%
	Aparcaments		
TOTAL CESSIONS		672,00	5,70%
	Vial Actual	636,00	5,40%
Coef. Càrrega Cessió (m2 sòl cessió/m2 sostre privat)		0,15	
Coef. Càrrega Urbanització (m2 sòl urb./m2 sostre privat)		0,23	



QUALIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

- 1) Sist. Comunicacions
- 2) Equipaments
- 3) Serv. Tècnics Urbans
- 4) Zones Verdes
- 5) Zona de Casc Antic

6.Z. en Densificació Urbana

- 6.1) Dens. Urb. genèrica
- 6.2) Dens. Urb. Normativa esp.

7.Zona Suburbana

- 7.1) Suburbana Intensiva
- 7.2) Suburbana Extensiva

8.Zona Industrial

- 8.1) Sector 1. Aïllada
- 8.2) Sector 2. Aïllada
- 8.2) Sector 2. Agrupada
- 8.3) Sector 3. Aïllada
- 8.3) Sector 3. Agrupada

- Límit Municipi
- Sòl Urbà
- Sòl Urbanitzable
- Unitat d'Actuació
- P.N.Z.V.G.
- Parc de Pedra
- Zones Protecció

AJUNTAMENT DE LES PRESES
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES
 NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESES
 - POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES -

EQUIP REDACTOR

Arquitecta:

MONTSE GOU JUVINYÀ

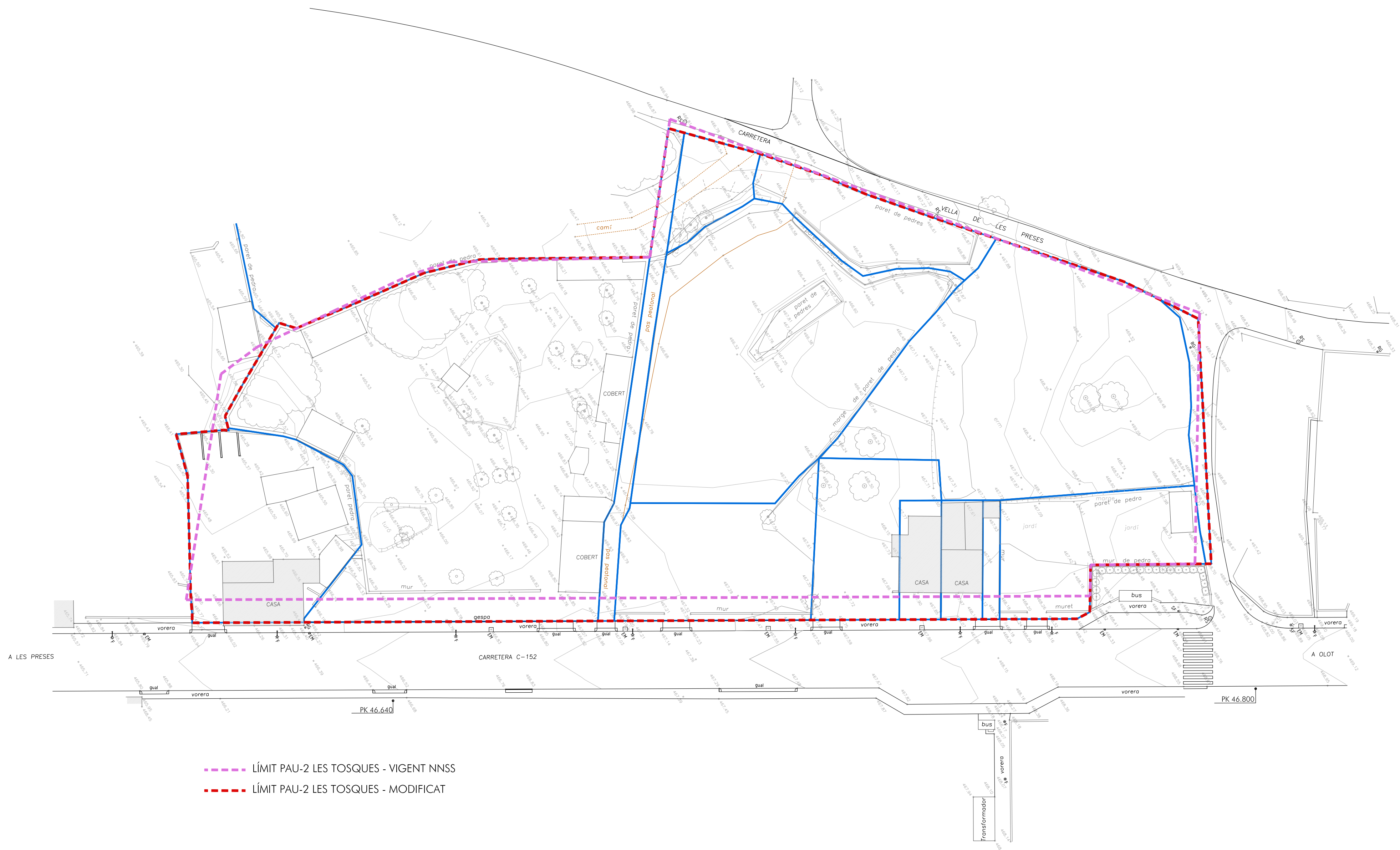
PLÀNOL D'INFORMACIÓ:
 FITXA PAU-2 LES TOSQUES
 NNSS VIGENTS

DESEMBRE 2017

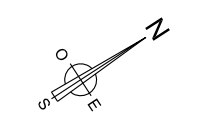
Escala 1/1.000


N. PLÀNOL:

1.3

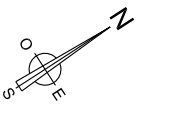
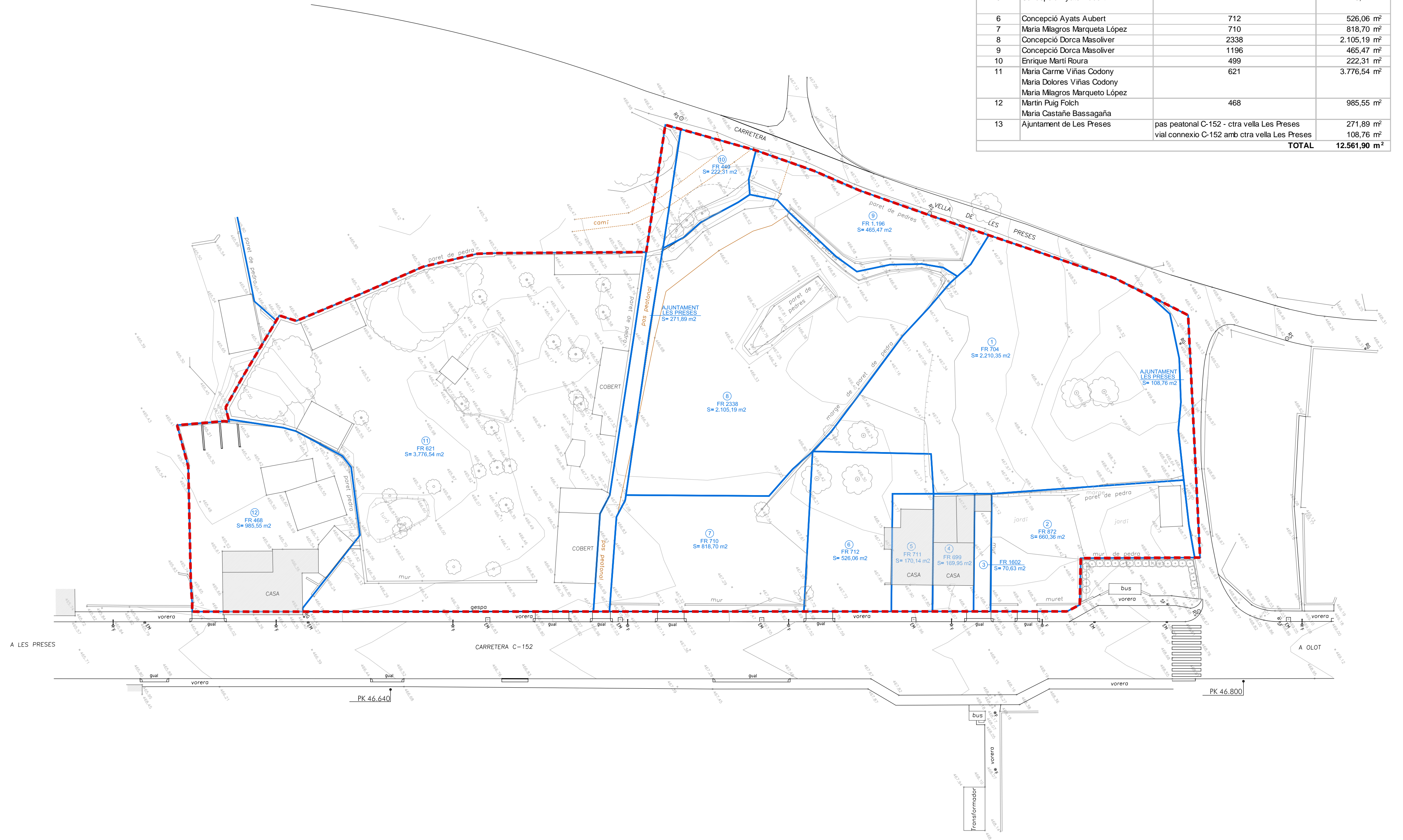


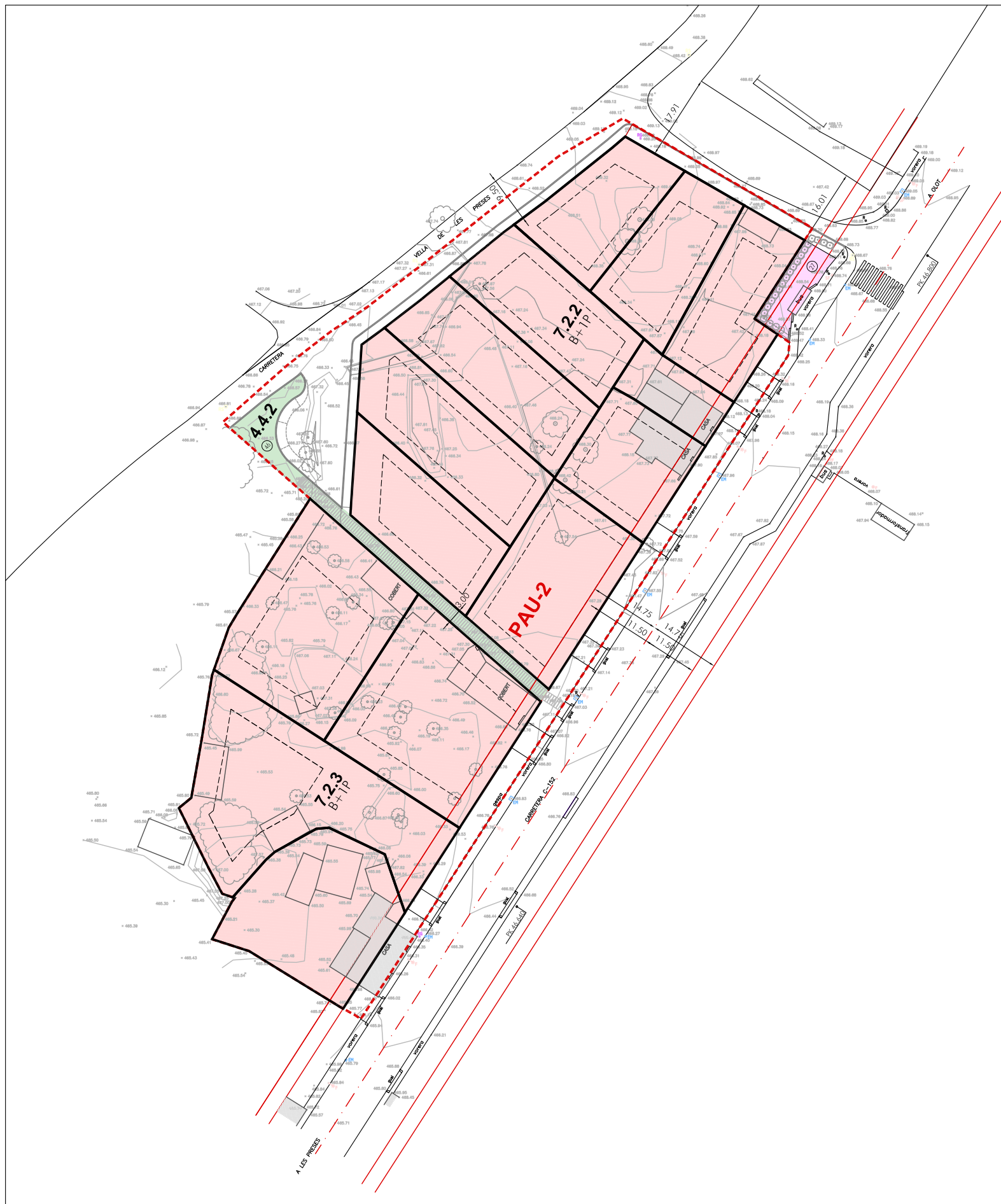
- - - - - LÍMIT PAU-2 LES TOSQUES - VIGENT NNSS
 - - - - - LÍMIT PAU-2 LES TOSQUES - MODIFICAT



 Ajuntament de Les Preses	ÀREA D'URBANISME UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS	DATA: DESEMBRE DE 2017	PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESES - POIGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES -	PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SUPERPOSICIÓ PERÍMETRE PAU-2 NNSS VIGENT I MODIFICAT	ESCALA: 1/500	N. PLÀNOL: 1.4
	Arquitecta: MONTSE GOU JUVINYÀ					

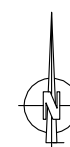
Finca	Propietaris	Finca Registral	Superfície Real
1	Concepció Ayats Aubert	704	2.210,35 m ²
2	Joan Serra Clota Marta Dorca Rigall	872	660,36 m ²
3	Josep M ^o Cargol Ricard Montserrat Cargol Plana Eva Cargol plana Elena Cargol Plana	1602	70,63 m ²
4	Josep M ^o Cargol Ricard	699	169,95 m ²
5	Concepció Ayats Aubert	711	170,14 m ²
6	Concepció Ayats Aubert	712	526,06 m ²
7	Maria Milagros Marqueta López	710	818,70 m ²
8	Concepció Dorca Masoliver	2338	2.105,19 m ²
9	Concepció Dorca Masoliver	1196	465,47 m ²
10	Enrique Martí Roura	499	222,31 m ²
11	Maria Carme Viñas Codony Maria Dolores Viñas Codony Maria Milagros Marqueto López	621	3.776,54 m ²
12	Martin Puig Folch Maria Castañe Bassagaña	468	985,55 m ²
13	Ajuntament de Les Preses	pas peatonal C-152 - ctra vella Les Preses vial connexió C-152 amb ctra vella Les Preses	271,89 m ² 108,76 m ²
TOTAL			12.561,90 m²



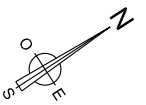
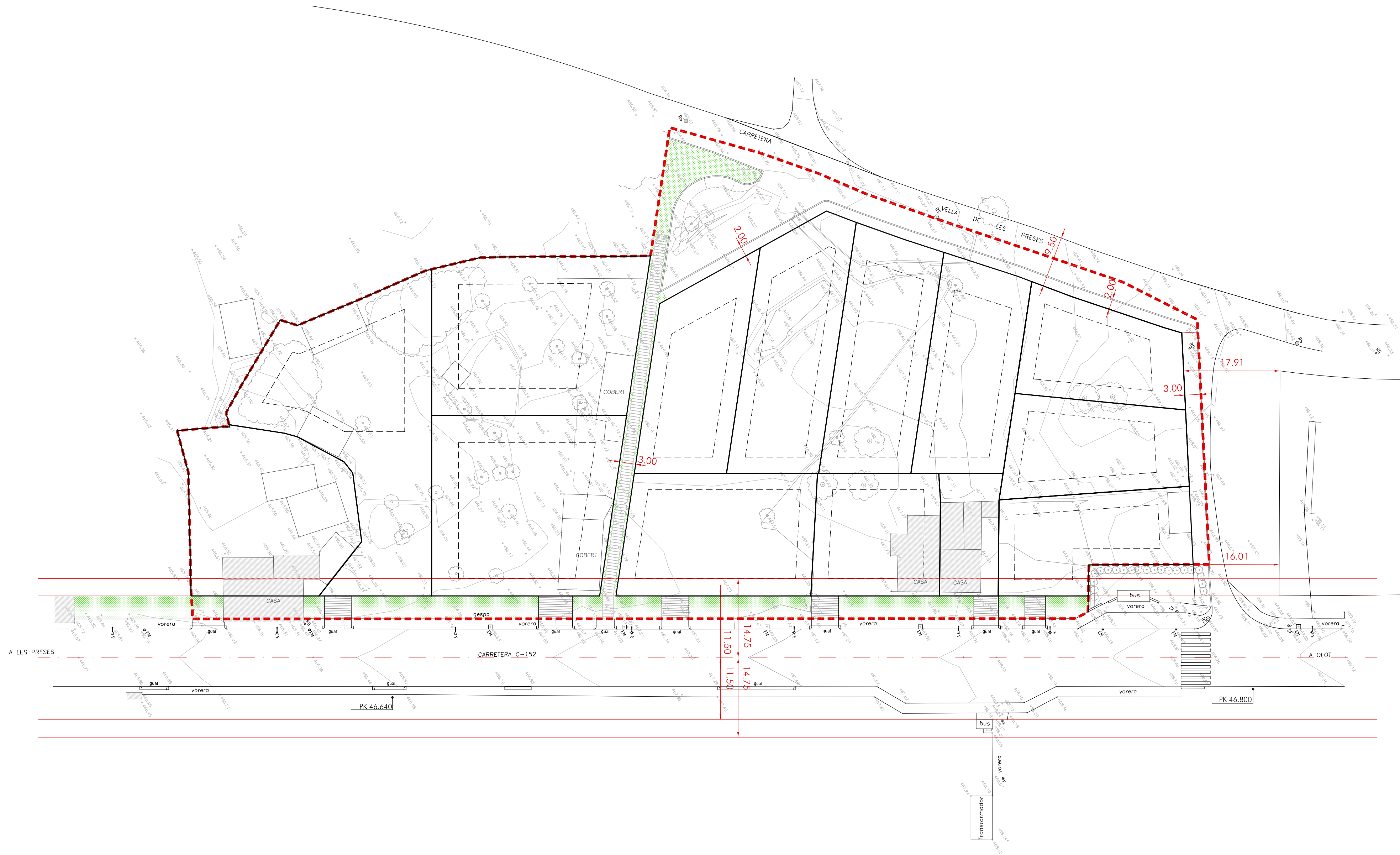



POLÍGON ACTUACIÓ LES TOSQUES (PAU-2)

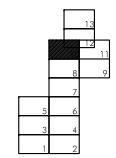
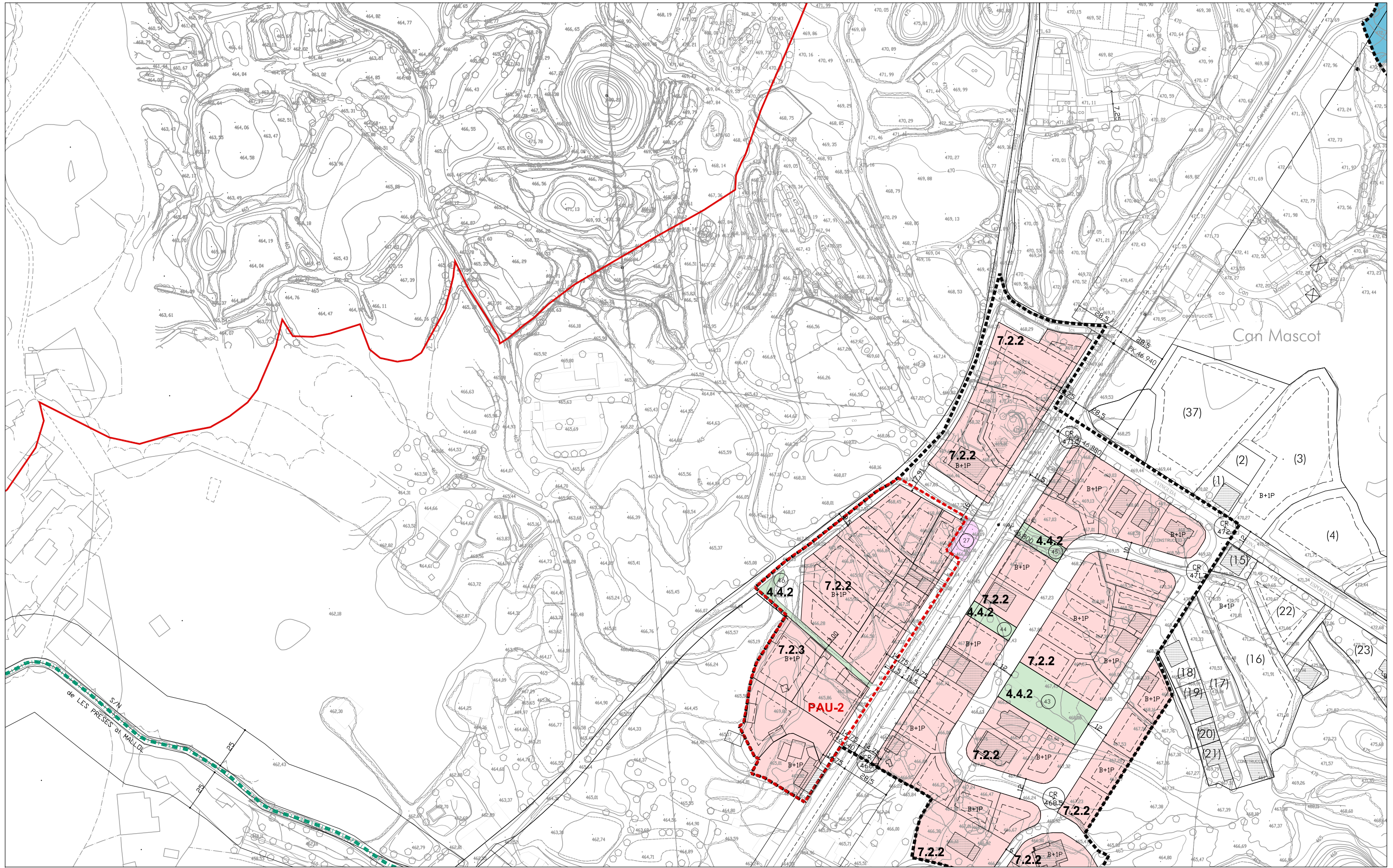
Superfície Total	12561,90 m²	
Sòl Públic	2028,32 m² 16,15%	
Sistema d'Espais Lliures	Zona verda (clau 4.4.2)	333,68 m ² 2,66%
Sistema de vialitat	Vial (vorera C-152)	705,04 m ²
	Vial (vorera ctra connexió C-152 amb ctra Vella de Les Preses)	129,47 m ²
	Vial (ctra vella Les Preses+ vial interior)	860,13 m ²
	Total Vial	1694,64 13,49%
Sòl Privat	10533,58 m² 83,85%	
Edificació Extensiva 2 (clau 7.2.2)		
		6080,23 m² 48,40%
	Sup. Ocupació (30%)	1824,07 m ²
	Sup. Edificable (0,6m2 sostre/m2sòl)	3648,14 m ²
	Sup. Lliure Privat	4256,16 m ²
	Nombre Habitatges	10
Edificació Extensiva 3 (clau 7.2.3)		
		4453,35 m² 35,45%
	Sup. Ocupació (25%)	1113,34 m ²
	Sup. Edificable (250m2)	1000,00 m ²
	Sup. Lliure Privat	3340,01 m ²
	Nombre Habitatges	4
	Total Sup. Edificable	4648,14 m²
	Nombre Habitatges	14
	Densitat (habit/Ha)	11
	Coef. Edif. NET (m2 sostre privat/m2 sol ús privat)	0,44
	Coef. Edif. BRUT (m2 sostre privat / m2 sòl total)	0,37



QUALIFICACIÓ EN SÒL URBÀ				6.Z. en Densificació Urbana		7.Zona Suburbana		8.Zona Industrial		■■■ Límit Municipi ■ Sòl Urbà ■ Sòl Urbanitzable ■ Unitat d'Actuació ■ P.N.Z.V.G. ■ Parc de Pedra ■ Zones Protecció			
1 Sist. Comunicacions	2 Equipaments	3 Serv. Tècnics Urbans	4 Zones Verdes	5 Zona de Casc Antic	6.1 Dens.Urb.genèrica	6.2 Dens.Urb.Normaltiva esp.	7.1 Suburbana Intensiva	7.2 Suburbana Extensiva	8.1 Sector 1. Aïllada		8.2 Sector 2. Aïllada	8.3 Sector 3. Aïllada	8.3 Sector 3. Agrupada



 Ajuntament de Les Preses	ÀREA D'URBANISME UNITAT DE PROJECTES ESTRATÈGICS Arquitecta: MONTSE GOU JUVINYÀ	DATA: DESEMBRE DE 2017	PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESES - POIGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES -	PLÀNOL D'ORDENACIÓ: ALINEACIONS I RASANTS	ESCALA: 1/500	N. PLÀNOL: 0.2
---	---	---------------------------	--	--	------------------	-------------------



QUALIFICACIÓ EN SÒL URBÀ		6.Z. en Densificació Urbana		7.Zona Suburbana		8.Zona Industrial		Límit Municipi	
11 Sist. Comunicacions	6.11 Dens. Urb. genèrica	7.1 Suburbana Intensiva	8.1 Sector 1. Aïllada	Límit Municipi		Sòl Urbà		Sòl Urbà	
21 Equipaments	6.2 Dens. Urb. Normativa esp.	7.2 Suburbana Extensiva	8.2 Sector 2. Aïllada	Sòl Urbanitzable		Sòl Urbanitzable		Sòl Urbanitzable	
31 Serv. Tècnics Urbans			8.3 Sector 2. Agrupada	Unitat d'Actuació		Unitat d'Actuació		Unitat d'Actuació	
41 Zones Verdes			8.3 Sector 3. Aïllada	P.N.Z.V.G.		P.N.Z.V.G.		P.N.Z.V.G.	
51 Zona de Casc Antic			8.3 Sector 3. Agrupada	Parc de Pedra		Parc de Pedra		Parc de Pedra	
				Zones Protecció		Zones Protecció		Zones Protecció	

AJUNTAMENT DE LES PRESSES
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÒS DE LES
 NORMES SUBSIDIÀRIES DE LES PRESSES
 - POIGON D'ACTUACIÓ PAU-2 LES TOSQUES -

EQUIP REDACTOR
 Arquitecta: MONTSE GOU JUVINYÀ

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:
 QUALIFICACIÓ SÒL URBÀ
 I URBANITZABLE
 Modificat Plànol 04.10
 Desembre 2017 Escala 1/2.000

N. PLÀNOL:
 0.3