

**MODIFICACIÓ nº 1 DEL
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT**

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte

SERVEIS TÈCNICS
AJUNTAMENT DE VILAFANT

**Ajuntament
de Vilafant**

Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 VILAFANT

**DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL**

MEMÒRIA

Figueraes,
octubre de 2014

1 MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1 OBJECTIU.....	4
1.2 PROMOCIÓ, TRAMITACIÓ I REDACCIÓ.....	4
1.3 EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	4
1.4 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	4
1.5 PLANEJAMENT VIGENT.....	4
1.6 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	5
1.7 JUSTIFICACIÓ DE L'ACOMPLIMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	5
2 LLISTAT DE PLÀNOLS.....	7
2.1 RELACIÓ DE PLÀNOLS.....	8

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 OBJECTIU

L'objectiu del present document és la **modificació puntual d'un tram del sistema viari del Pla Parcial urbanístic del sector de sòl urbanitzable industrial SUD Samar't** de la zona del Pont del Príncep de Vilafant.

1.2 PROMOCIÓ, TRAMITACIÓ I REDACCIÓ

La present modificació del "Pla Parcial Urbanístic SUD Samar't" de Vilafant és promoguda per l'Ajuntament de Vilafant, amb NIF nº 1723500C situat a la plaça de l'Ajuntament nº 1 de Vilafant, codi postal 17740 i representat per la seva alcaldessa Sra. Consol Cantenys.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'Arquitecte Lluís Gratacós i Soler, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb la col·laboració dels Serveis Tècnics municipals.

1.3 EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Urbanísticament l'àmbit objecte d'actuació ve regulat pel "Pla Parcial urbanístic del sector SUD Samar't de Vilafant, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 de maig de 2013i fou publicat al D.O.G.C. Nº 6462 de 18 de setembre de 2013, que determina els paràmetres fonamentals del desenvolupament d'aquest sector.

1.4 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat de la modificació del Pla Parcial urbanístic del sector SUD Samar't, ve donada per la necessitat de donar continuïtat a l'espai lliure de les parcel·les que son propietat de l'empresa Samar't que, en desenvolupament del Pla Parcial, passen a conformar un conjunt únic amb la finca inicialment ocupada per la indústria. Així mateix, l'ampliació del vial en la part que es configura el cul-de-sac del carrer Farigola, també millora la mobilitat i l'accessibilitat dels vehicles d'emergència a la zona.

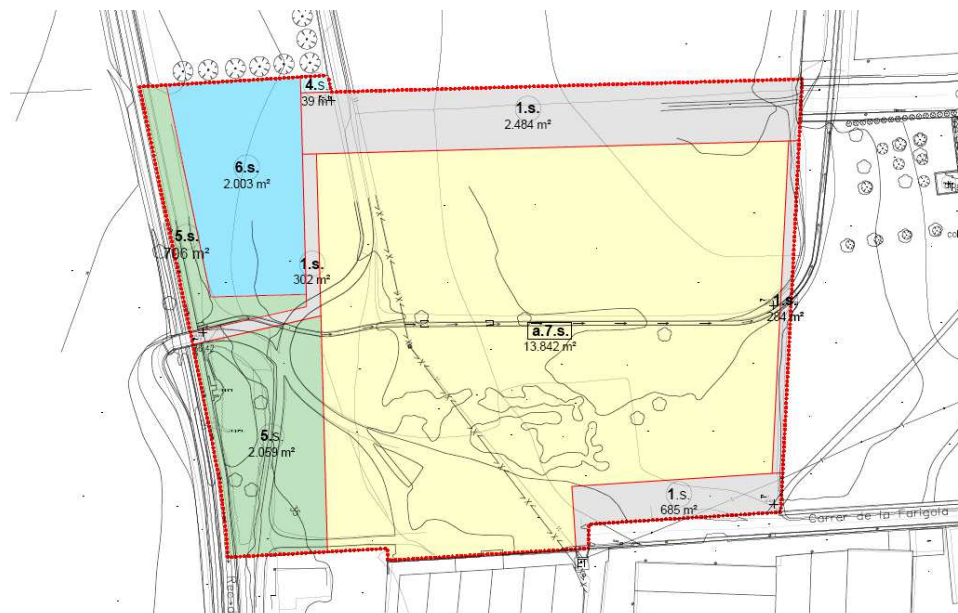
1.5 PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit objecte de la modificació ve regulat pel "Pla Parcial urbanístic del sector SUD Samar't de Vilafant, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 de maig de 2013i fou publicat al D.O.G.C. Nº 6462 de 18 de setembre de 2013.

Quadre de superfícies de zones i sistemes

Superfície sector:			22.404,00 m2	100 %
Viari:	3.755,00 m2	16,76 %		
Serveis urbans:	39,00 m2	0,17 %		
Espais lliures:	2.765,00 m2	12,34 %		
Equipaments:	2.003,00 m2	8,94 %		
Total reserva de sòl:			8.562,00 m2	38,22 %
Sòl industrial:	13.842,00 m2	61,78 %	13.842,00 m2	61,78 %

Plànol d'ordenació



1.6 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La modificació nº 1 del Pla Parcial Urbanístic del sector SUD Samar't de Vilafant, es redacta per tal de regularitzar la delimitació de zones i sistemes de l'extrem sud-est de l'àmbit a partir dels següents objectius:

- 1- Modificar el límit del sector, a l'extrem sud-est, de manera que s'incorpori una porció del sòl urbà consolidat a fi i efecte de regularitzar la delimitació resultant de zones i sistemes.
- 2- Modificar la delimitació de zones i sistemes del Pla Parcial, a la zona del carrer Orença, a fi i efecte de permetre la continuïtat dels espais no edificats de les finques industrials del sector urbanitzable i del sòl urbà i, alhora, ampliar el giratori del vial. Aquesta modificació es portarà a terme amb la compensació de superfícies entre les zones i els sistemes a fi i efecte de no reduir el sòl públic ni incrementar l'aprofitament privat.

1.7 JUSTIFICACIÓ DE L'ACOMPLIMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

- 1-. L'increment de 37 m2 de superfície comporta una modificació de l'àmbit i un increment del sòl destinat a sistema viari dins el sector. El quadre resultant de la distribució de zones i sistemes, respecte del planejament vigent és el següent:

	Pla Parcial vigent		Pla parcial modificat	
Sistema viari	3.755 m2	16,76%	3.792 m2	16,90%
Serveis urbans	39 m2	0,18%	39 m2	0,17%
Espais lliures	2.765 m2	12,34%	2.765 m2	12,32%
Equipaments	2.003 m2	8,94%	2.003 m2	8,93%
Zona industrial	13.842 m2	61,78%	13.842 m2	61,68%

Total	22.404 m2	100,00%	22.441 m2	100,00%
-------	------------------	---------	------------------	---------

2-. La modificació de la disposició de les zones i sistemes dins del nou àmbit comporta un ajust dels límits entre la parcel·la industrial i el sòl destinat a sistema viari. El límit nord del carrer Orença, en el tram en cul-de-sac, es desplaça cap al nord ampliant la superfície viària i reduint la superfície de les parcel·les industrials i es redueix cap a llevant ampliant la superfície de les parcel·les.

3-. La proposta de modificació comporta un equilibri de superfícies i el sòl destinat a zona industrial no es modifica (13.842 m2) amb la qual cosa tampoc s'incrementa el sostre edificable de la parcel·la ja que es continua aplicant el coeficient de 0,80 m2/m2 sobre la mateixa superfície.

Superfície zona industrial (clau a7.i)	13.842 m2
Coeficient net d'edificabilitat	0,80 m2/m2

Total edificabilitat del sector $13.842 \text{ m2} \times 0,80 \text{ m2/m2} = 10.753,92 \text{ m2}$

4-. En no incrementar la superfície de zona, no es modifica la densitat màxima d'activitats admissibles en el sector:

Superfície zona industrial (clau a7.i)	13.842 m2
Superfície neta mínima per activitat:	1.000 m2

Total densitat d'activitats del sector: $13.842 \text{ m2} / 1.000 \text{ m2/act.} = 13 \text{ activitats}$

4-. Amb aquesta actuació es manté l'obligació de cessió de d'espais lliures i equipaments en una proporció superior al 20,60% ja que la reserva de sòl per aquests dos conceptes és de 21,25% (12,32 + 8,93).

Vilafant, octubre de 2014

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS
Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

2 LLISTAT DE PLÀNOLS

2.1 RELACIÓ DE PLÀNOLS

Nº	Descripció del plànol	Escala
01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1:20.000 – 1:2.000
02	MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT Estat actual i proposta	1:1.000
03	MODIFICACIÓ ZONIFICACIÓ Estat actual i proposta	1:1000
04	ORDENACIÓ I DEFINICIÓ GEOMÈTRICA	1:250



MODIFICACIÓ N°1
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD SAMART DE VILAFANT

SERVEIS TÈCNICS
 Ajuntament de Vilafant

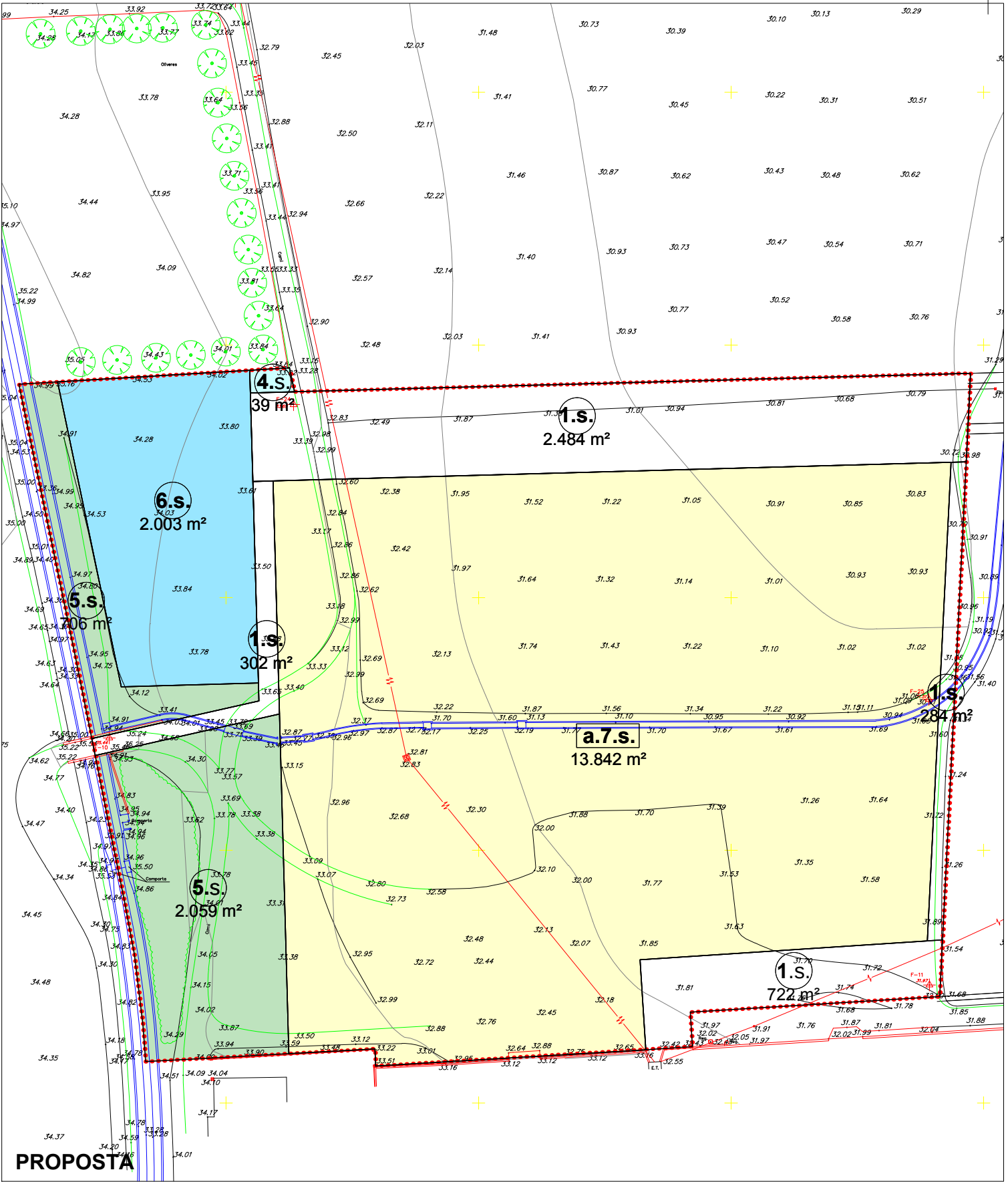
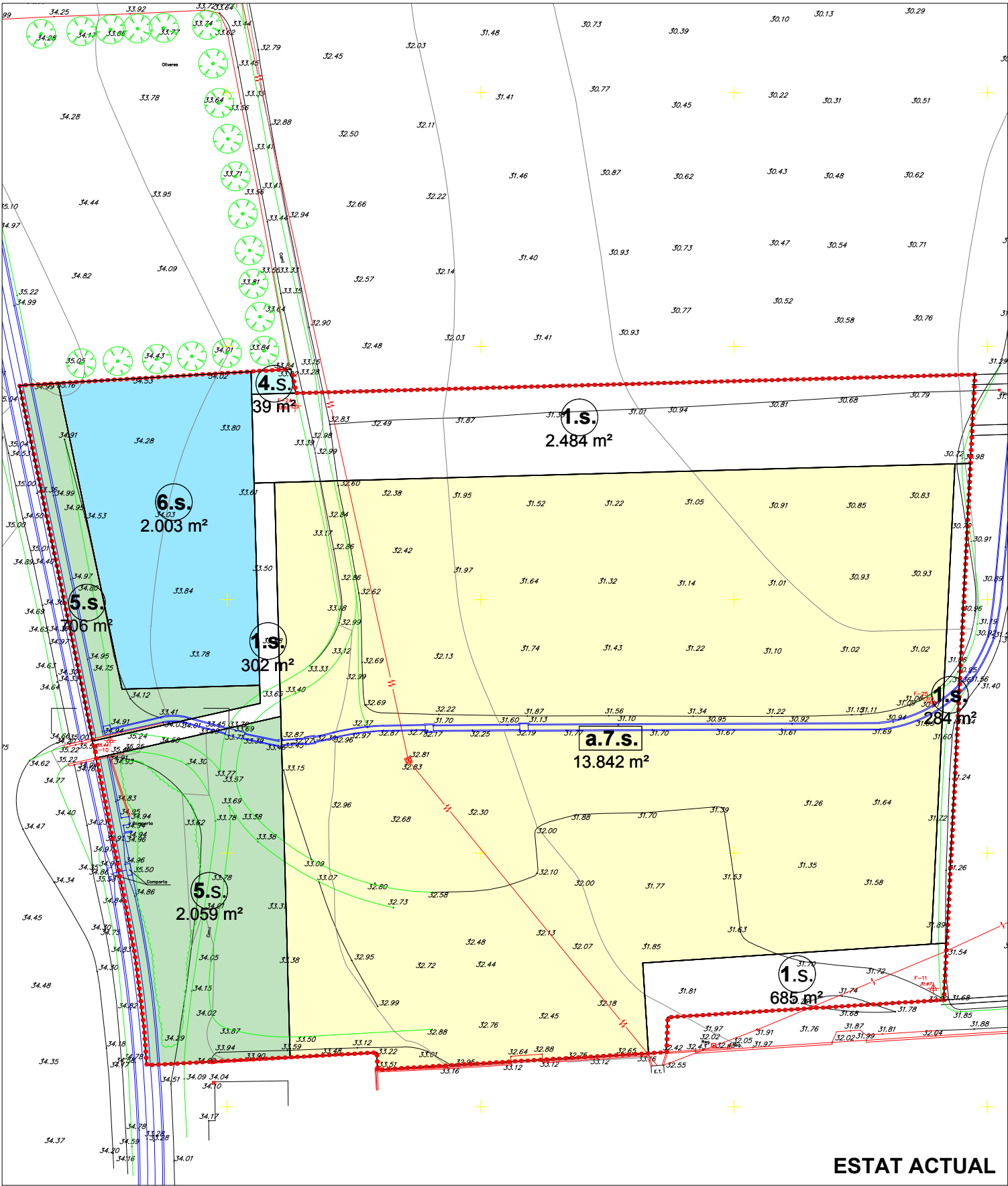
Ajuntament de
 VILAFANT
 Plaça de l'ajuntament, 1
 17740 VILAFANT

01
 DOCUMENT PER
 APROVACIÓ INICIAL
 novembre de 2014

Plànol d'informació
**SITUACIÓ I
 EMPLAÇAMENT**
 esc. 1:20.000 i
 1:2.000



Àmbit Pla Parcial Urbanístic



MODIFICACIÓ N°1
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

SERVEIS TÈCNICS
Ajuntament de Vilafant

Ajuntament de
VILAFANT

Plaça de l'ajuntament, 1
17740 VILAFANT

02

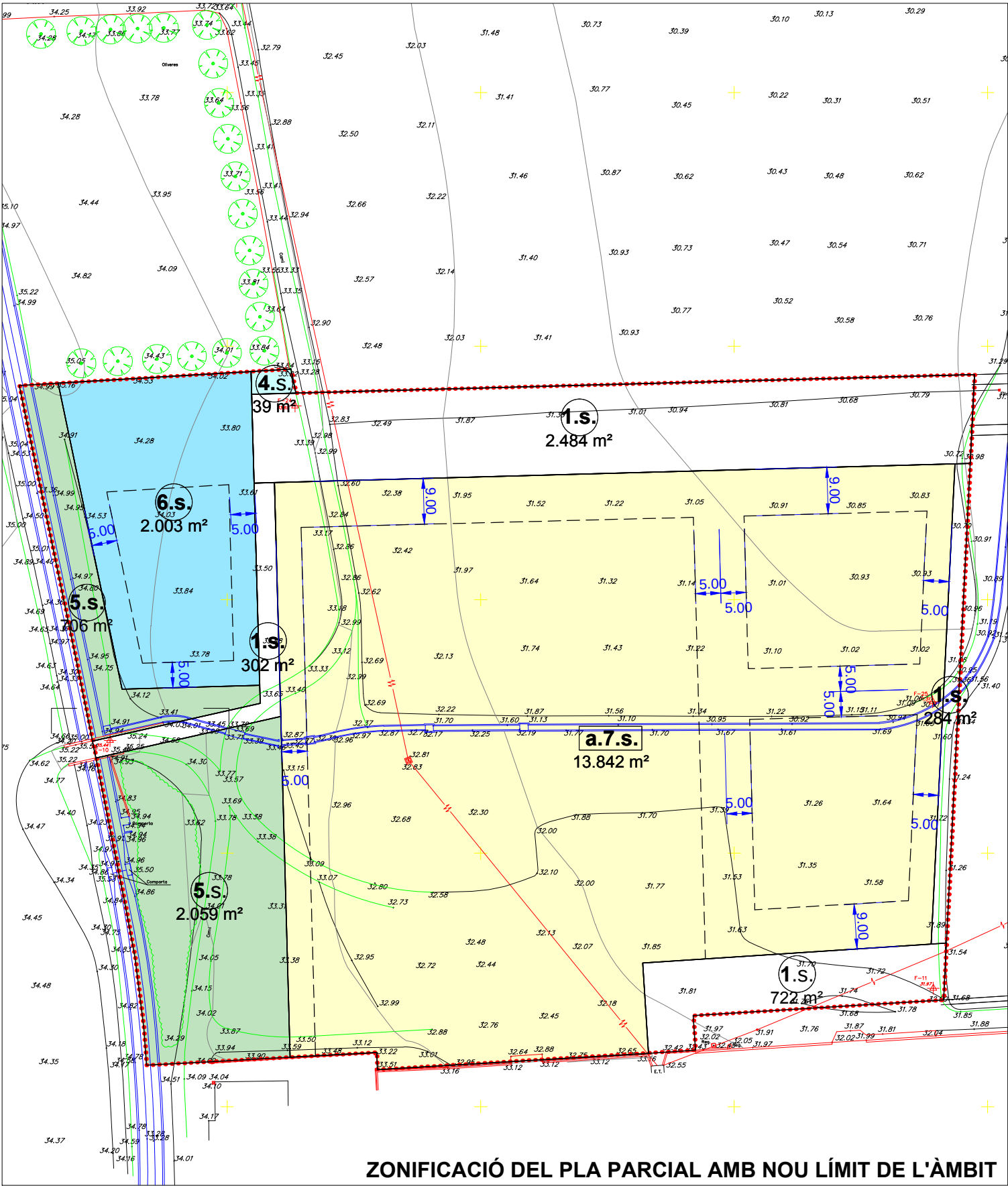
DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
novembre de 2014

Plànol d'ordenació
MODIFICACIÓ
DE L'ÀMBIT
Estat actual i
proposta

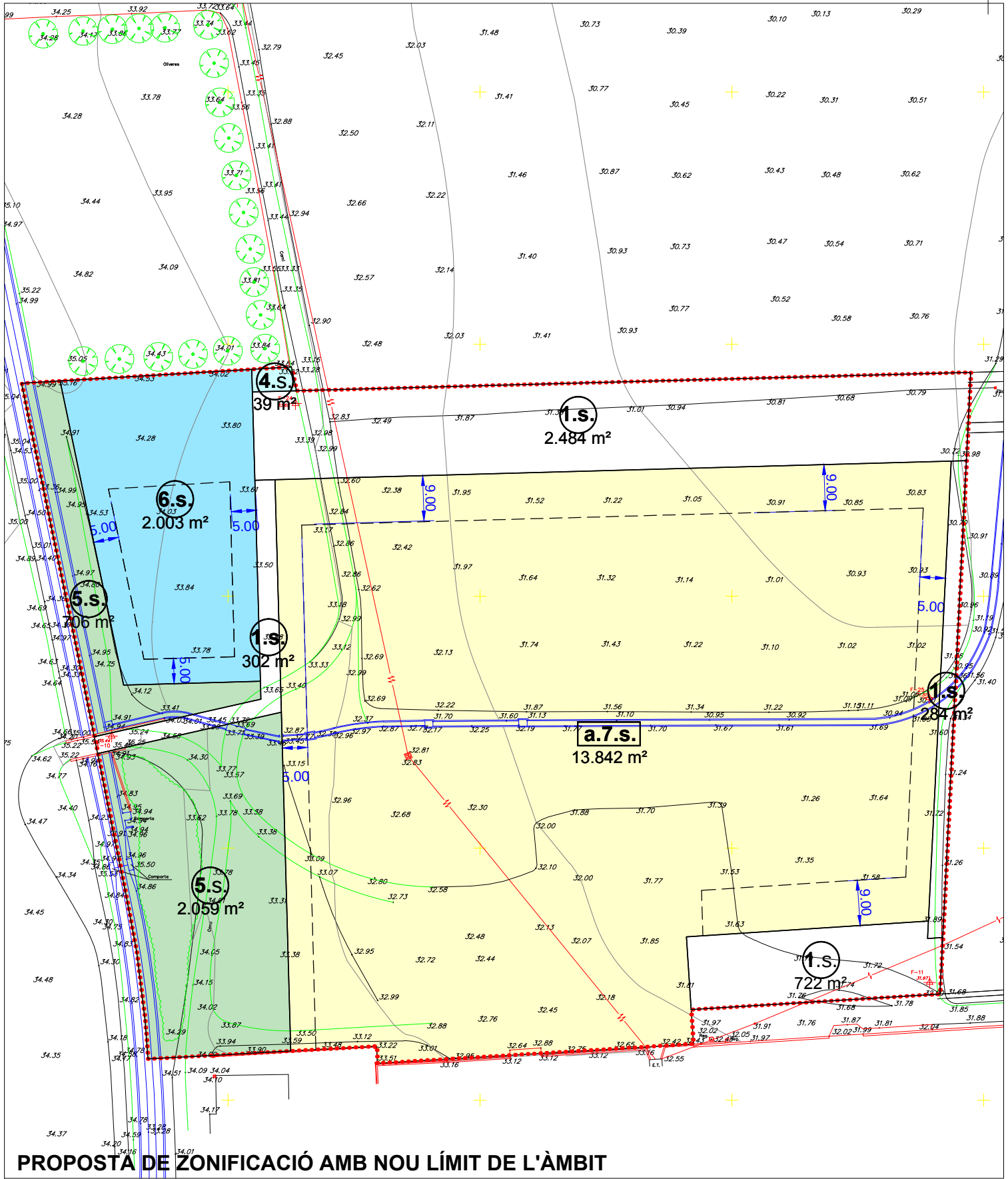
esc. 1:1.000

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	ESTAT ACTUAL		PROPOSTA	
Viari:	3.755 m²	16,76%	3.792 m²	16,90%
Serveis urbans:	39 m²	0,17%	39 m²	0,17 %
Espais lliures:	2.765 m²	12,34%	2.765 m²	12,32 %
Equipaments:	2.003 m²	8,94%	2.003 m²	8,93%
Zona industrial:	13.842 m²	61,78%	13.842 m²	61,68%
TOTAL ÀMBIT	22.404 m²		22.441 m²	



ZONIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL AMB NOU LÍMIT DE L'ÀMBIT



PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ AMB NOU LÍMIT DE L'ÀMBIT

MODIFICACIÓ N°1
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

SERVEIS TÈCNICS
Ajuntament de Vilafant

Ajuntament de
VILAFANT

Plaça de l'ajuntament, 1
17740 VILAFANT

03

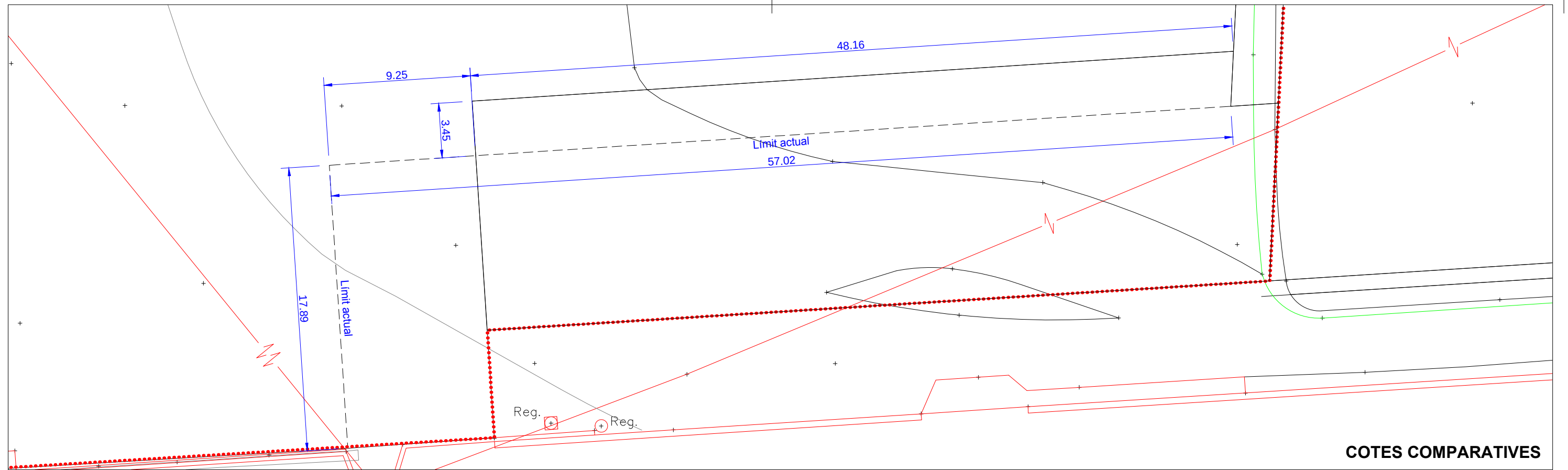
DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
novembre de 2014

Plànol d'ordenació
MODIFICACIÓ
ZONIFICACIÓ
Estat actual i
proposta

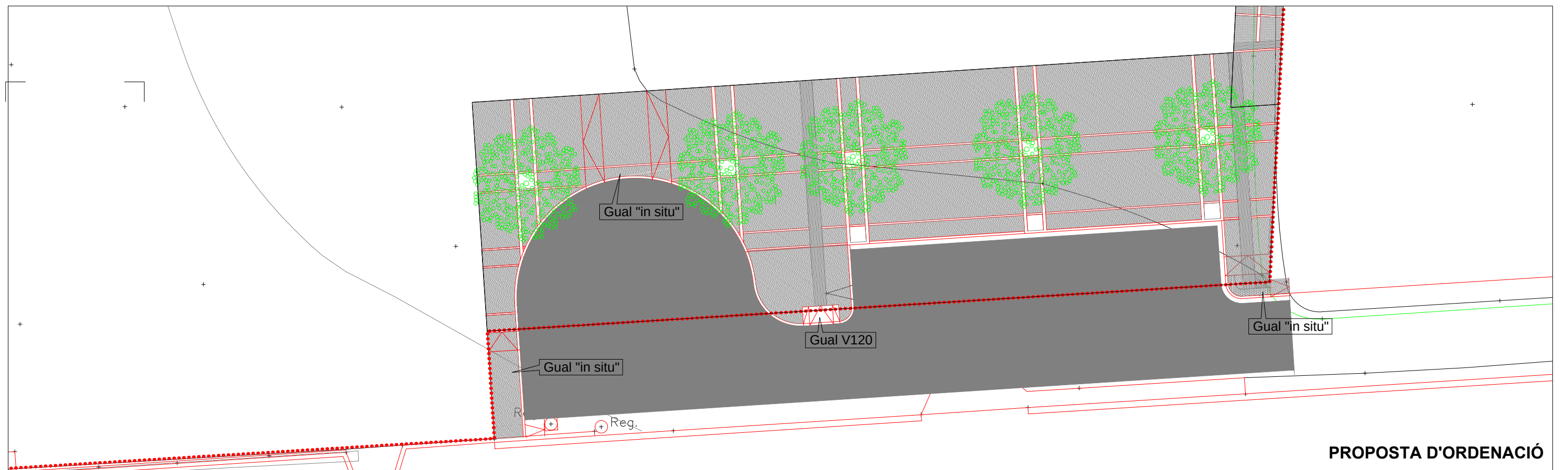
esc. 1:1.000

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	PPU i NOU ÀMBIT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
Viari:	3.792 m²	16,90%	3.792 m²	16,90%
Serveis urbans:	39 m²	0,17%	39 m²	0,17 %
Espais lliures:	2.765 m²	12,32%	2.765 m²	12,32 %
Equipaments:	2.003 m²	8,93%	2.003 m²	8,93%
Zona industrial:	13.842 m²	61,68%	13.842 m²	61,68%
TOTAL ÀMBIT	22.441 m²		22.441 m²	



COTES COMPARATIVES



PROPOSTA D'ORDENACIÓ

MODIFICACIÓ N°1
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

SERVEIS TÈCNICS
Ajuntament de Vilafant

Ajuntament de
VILAFANT

Plaça de l'ajuntament, 1
17740 VILAFANT

04

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
novembre de 2014

Plànol d'ordenació
**ORDENACIÓ i
DEFINICIÓ
GEOMÈTRICA**

esc. 1:250