



Magnífic Ajuntament de Begur

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DE MILLORA URBANA
P-23 “MAS PRATS 2” - BEGUR**

MEMÒRIA

1.1. INTRODUCCIÓ

La Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana P-23 “Mas Prats 2” es redacta en compliment de l’acord municipal de 9 d’abril de 2013, en que s’estimaven parcialment les al·legacions formulades per diversos propietaris del sector, a on s’acordava:

“... iniciar els estudis, amb la màxima participació dels propietaris i titulars de drets afectats, a fi d’analitzar la viabilitat de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, que comportin una baixa en el cost d’execució de la urbanització d’aquest Polígon d’Actuació, atès l’interès públic concurrent en l’execució urbanística...”

Així, la present proposta modificarà el Pla de Millora Urbana P-23 “Mas Prats 2” aprovat definitivament pel Ple de l’ajuntament de Begur en sessió de 25 de setembre de 2012 (BOP 9 d’octubre 2012).

1.2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L’objectiu de la modificació és la revisió de les afectacions provocades a les finques particulars així com de les infraestructures a implantar en el P-23, com a conseqüència de les determinacions del PMU-P23 “Mas Prats 2” 2012, als efectes de reduir aquelles afectacions innecessàries i el cost de l’execució de les infraestructures urbanístiques a implantar.

1.3. LEGISLACIÓ SOTA LA QUE ES REDACTA LA MODIFICACIÓ

La modificació es redacta a l’empara dels articles 96, 70 i 81 del Text Refós de la Llei d’Urbanisme (D.L. 1/2010 de 3 d’agost) amb el redactat modificat de la Llei 3/2012 de 22 de febrer (Llei Òmnibus d’Urbanisme) i art. 90, 110 del seu Reglament (D. 305/2006 de 18 de juliol).

1.4. ÀMBIT DEL PLA

L’àmbit de la Modificació Puntual del Pla de Millora Urbana P-23 és l’assenyalat pel propi PMU-P-23, que figura grafiat en els plànols adjunts, si bé amb una millor precisió del seu amidament que dona una superfície total de 52.597 m² en lloc dels 52.699 m² que es feia referència (un 0,19% inferior), especialment identificada en els límits de la “U.A. 23-1” (junt al C/ Mirador de Sa Tuna) que queda fora de l’àmbit del present Pla de Millora Urbana.

1.5. PROMOCIÓ I SISTEMA D’ACTUACIÓ

El promotor de la Modificació Puntual del PMU-P23 és l’Ajuntament de Begur, atès que el sistema d’actuació és de reparcel·lació per cooperació segons acord municipal de 13-03-2012.

1.6. EQUIP REDACTOR

La Modificació del PMU-P23 la redacta l'arquitecte Ramon Bosch Agustí, en virtut de l'acord de la Junta de Govern Local pres en sessió de 17 de desembre de 2013.

1.7. VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

La vigència de la Modificació Puntual del PMU-P23, serà a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes, en el Butlletí Oficial de la Província de Girona.

1.8. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PMU-P23 “MAS PRATS 2” APROVAT EL 2012

Els paràmetres urbanístics del PMU-P23 aprovat l'any 2012 respecte a les superfícies i percentatges de sòl són els següents:

	Superfície m2	%
Reserva vialitat	8.507	16,13
Reserva zones verdes i espais lliures	5.423	10,29
Reserva equipaments públics	2.622	4,98
Total Reserva Sistemes	16.552	31,40
Sòl amb aprofitament privat 8a4	4.830	9,17
Sòl amb aprofitament privat 8b8	31.317	59,43
Total sòl privat	36.147	68,60
Superfície total Polígon	52.699	100,00
Màxim nombre d'habitatges	41 ud	

2. ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PMU – P23 “MAS PRATS 2”

2.1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'ordenació de les finques d'aprofitament privat serà l'establerta pel POUM de Ciutat Jardí Extensiva (clau 8b8) i Ciutat Jardí Semi-Intensiva (clau 8a4), regulada en caràcter general (edificació aïllada) en els articles compresos entre el 242 i 251 de les Normes Urbanístiques del POUM, i en caràcter particular (habitatge unifamiliar) els regulats entre els articles 296 i 298. L'ordenació de ciutat Jardí Semi-Intensiva (clau 8a4) es respectarà l'agrupació registral que va ser objecte de llicència, és a dir quatre agrupacions de dos habitatges.

2.2. XARXA VIÀRIA

Es respecten els criteris generals del PMU-P.23, si bé s'ajusten les seves alineacions evitant aquelles afectacions innecessàries i racionalitzant la seva secció transversal.

S'evitarà l'accés directe a les parcel·les des de la carretera municipal GIV-6535 de Begur a Sa Tuna, sempre que la parcel·la tingui la possibilitat d'un accés alternatiu a través de la xarxa interior, (les úniques parcel·les que no tenen la possibilitat alternativa són tres les nº 2, 3 i 4). La parcel·la nº 3 mantindrà l'alineació a vial existent per tal de preservar el pou antic, en volta de pedra, per raó del seu interès històric i arquitectònic.

Es mantenen les mateixes amplades de les calçades dels vials interiors del PMU-P 23, de 5,80 m. pel C/ Oliveres i de 4,80 m. pel C/ Mirador de Sa Tuna i les voreres fins a un màxim de 1,20 m. als efectes d'ajustar-se a les tanques d'obra existent, evitant l'encariment innecessari dels costos reparcel·latoris del sector.

Els perfils transversals dels vials interiors es modifiquen, tot i mantenint el criteri de les voreres a nivell de calçada, als efectes d'evitar el cost injustificat de la implantació d'una xarxa soterrada d'aigües plujanes. En la present modificació s'opta per la recollida en superfície de les aigües plujanes a través de les calçades i conduir-les a les escorrenties naturals del terreny i a les cunetes drenants. Aquest fet comporta modificar els pendents al centre de les calçades per on circularan les aigües de pluja.

Es manté l'ús d'accés restringit a veïns a través del camí vell de Sa Tuna per aquells habitatges que compten amb garatges i accessos a través de dit camí.

Es mantenen com a vial per vianants els dos passos de serveis urbanístics que serveixen alhora d'accés al Camí Vell de Sa Tuna des del vial C/ Mirador de Sa Tuna, donant permeabilitat d'accés al Camí Vell.

2.3. ESPAIS LLIURES

S'augmenta la superfície de zona verda en 163 m², passant de 5.423 m² a 5.586 m² destinada a espais lliures públics, respectant les amplades irregulars del Camí Vell de Sa Tuna, reconsiderant el seu traçat evitant les ampliacions que afectaven greument als murs de pedra existents i a les edificacions que comportaven un increment injustificat de les despeses d'urbanització i de les corresponents indemnitzacions reparcel·latories. Així mateix s'ha mantingut el criteri de situar el mirador en l'extrem Nord-est de l'àmbit, conformant el límit final de la zona verda pública.

2.4. EQUIPAMENTS PÚBLICS

Es respecten les ubicacions de les zones destinades a equipaments públics, si be ajustant els límits junt al Camí Vell de Sa Tuna als efectes de respectar l'amplada de dit camí.

2.5. ZONES DE SÒL PRIVAT

El sòl privat s'ordena segons la qualificació de sòl donada pel POUM, en funció de la parcel·lació existent, en les modalitats de Ciutat Jardí Extensiva (clau 8b8) i Ciutat Jardí Semiintensiva (clau 8a4).

L'índex brut d'edificabilitat donat pel POUM és de $0,3 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.

3. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Els paràmetres urbanístics de la present modificació puntual respecte a les superfícies destinades a sistemes i zones són les següents:

Reserva vialitat	8.421 m ²	16,01%
Reserva zones verdes i espais lliures	5.586 m ²	10,62%
Reserva equipaments públics	2.675 m ²	5,09%
Total reserva sistemes	16.516 m ²	31,40%
Sòl amb aprofitament privat 8a4	4.791 m ²	9,11%
Sòl amb aprofitament privat 8b8	31.124 m ²	59,17%
Total Sòl privat	36.081 m ²	68,60%
Superfície total polígon	52.597 m ²	100%
Màxim nombre d'habitatges	42 ud	

Atès que la parcel·la 9-10 té superfície suficient per encabir dos parcel·les (i per tant dos habitatges unifamiliars), el número total d'habitatges serà de 42 (tal com se assenyalava en el POUM) i no 41 com es deia en el PMU-P23, complint amb tots els paràmetres del POUM vigent. En conseqüència es preveu un habitatge per cadascuna de les parcel·les de la zona 8b8 a excepció de la 9-10 que seran dos (en total 34 habitatges) més 8 habitatges en la zona 8a4, en total en el PMU – PA 23 seran 42 habitatges (vegis plànol d'ordenació O-16 Proposta de Parcel·lació – Densitats

	SEGONS POUM 2003		PMU - PA-P23 2012		M.PUNTUAL PMU - PA-P-23	
Reserva vialitat	8.730 m ²	16,82%	8.507 m ²	16,13%	8.421 m ²	16,01%
Reserva zones verdes i espais lliures	5.190 m ²	10,00%	5.423 m ²	10,29%	5.586 m ²	10,62%
Reserva equipaments públics	2.076 m ²	4,00%	2.622 m ²	4,98%	2.675 m ²	5,09%
Total reserva de sistemes	15.996 m ²	30,82%	16.552 m ²	31,40%	16.516 m ²	31,40%
Sòl amb aprofitament privat 8a4			4.830 m ²	9,17%	4.791 m ²	9,11%
Sòl amb aprofitament privat 8b8	35.899 m ²	69,18%	31.317 m ²	59,43%	31.124 m ²	59,17%
Total sòl aprofitament privat	35.899 m ²	69,18%	36.147 m ²	68,60%	36.081 m ²	68,60%
Superfície total Polígon	51.895 m ²	100,00%	52.699 m ²	100,00%	52.597 m ²	100,00%
Màxim nombre d'habitatges	42 ud		41 ud		42 ud	

Pel que fa a la reserva de sòl per sistemes es manté el mateix percentatge del 31,40% de la superfície total de l'àmbit

4. CRITERIS D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització recollirà el detall de les infraestructures de serveis urbanístics a implantar en aquest àmbit seguint les pautes i criteris que s'esposen a continuació.

4.1. XARXES DE SUBMINISTRAMENT I SERVEIS

a) Xarxa aigua potable

Es mantindrà la xarxa d'aigua potable i hidrants existent, recentment remodelada i amb capacitat pels 42 habitatges previstos, incrementada amb dos nous hidrants (tal com ja estava previst) per complir amb les distàncies màximes reglamentàries entre hidrants.

El consum d'aigua previst és de 200 l/hab/dia (600 litres per habitatge) i en la zona d'equipaments 3 litres/dia/m²sostre.

b) Xarxa d'aigües residuals

S'implantarà la xarxa de claveguera interior per la recollida d'aigües residuals a través de la xarxa viària del propi sector, tal com s'assenyala en els plànols, essent repercutible en el sector solament els costos d'implantació de dita xarxa interior.

Les capacitats d'aigües residuals serà la que correspongui als consums d'aigua exposats en l'apartat a).

c) Aigües plujanes

Les aigües plujanes es recolliran en superfície a través de les calçades, conduint-les fins els punts baixos que connectaran a les cunetes i a les cunetes drenants a fi de recuperar les aigües subàlvies i evitar el ressecament del subsòl. Solament quedarà entovar el tram del pas de serveis entre el C/ Mirador de Sa Tuna i el Camí Vell de Sa Tuna.

Aquest sistema de recollida d'aigües plujanes es urbanísticament més racional i coherent que el sistema previst en el PMU-P.23, atès que executar tota una altra xarxa de canonades soterrades per les aigües plujanes (doblant la xarxa) per acabar en el pròpies cunetes o fins i tot acabant barrejant-les amb les aigües residuals, es un contrasentit, amb un alt cost d'execució no justificat atenent a que tot el subsòl es rocós, i que hi ha altres solucions mes sostenibles econòmica i ambientalment, com la aquí proposada.

d) Xarxa elèctrica de baixa tensió

Atès que la xarxa aèria de baixa tensió està estesa cobrint tot l'àmbit dels 42 habitatges(amb els corresponents contractes entre companyia elèctrica i abonats) amb

dues Estacions Transformadors i implantat i tractant-se d'un "sòl urbà" no resulta raonable implantar una nova xarxa soterrada. En tot cas en el moment que per una legislació sectorial específica fos obligatori i necessària la implantació soterrada de la xarxa elèctrica es procediria al soterrament de les línies elèctriques, essent condició per a dur a terme l'actuació que se'n facin càrrec les companyies elèctriques del pagament dels costos que legalment els hi correspongui a la pròpia companyia elèctrica.

La previsió de les càrregues i consums elèctrics són 9 Kw/habitatge, 50 w/m² per zona d'equipament i 1,5 w/m² zones verdes i vials (total 450 Kw).

e) Enllumenat públic

El tipus d'instal·lació serà unilateral (en les voreres) amb una il·luminació mitja de 12 lux i grau d'uniformitat superior a 0,40. Totes les lluminàries tindran un coeficient zero de contaminació lumínica a l'hemisferi superior.

El projecte d'urbanització concretarà la instal·lació.

f) Xarxa de telefonia

A l'igual que la xarxa elèctrica, la xarxa de telefonia actualment implantada és aèria cobrint les necessitats del sector, amb els contractes efectuats entre les companyies telefòniques i els diferents abonats, pel que no és raonable implantar una nova xarxa soterrada. En tot cas en el moment que per una legislació sectorial específica fos obligatori i necessària la implantació soterrada de la xarxa telefònica es procediria al soterrament de les línies telefòniques essent condició per a dur a terme l'actuació que se'n facin càrrec les companyies telefòniques del pagament dels costos que legalment els hi correspongui a la pròpia companyia elèctrica.

g) Xarxa de gas

Atès que es tracte majoritàriament d'habitatges de segona residència, allunyada del casc urbà i que la seva implantació no és obligatòria, no resulta adequada la seva previsió, pel que no es preveu la seva implantació.

5. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació urbanística és el de reparcel·lació per cooperació, segons aprovació definitiva de 13-03-2012 pres per l'Ajuntament de Begur, tal com ja estava previst en el PMU-P23.

El propi projecte de reparcel·lació establirà per les diferents zones els coeficients d'homogeneïtzació que regulin les diferents intensitats i situacions de les finques de manera que una major intensitat significaria una major participació en despeses d'urbanització. Així mateix es prendrà en consideració la part de les infraestructures implantades en el sector i costejades pels diferents propietaris com a pagaments a compte dels costos d'urbanització, atenent a la diferència de plusvàlues que es generen entre parcel·les edificades i amb serveis implantats respecte a parcel·les no edificades i sense serveis.

6. PLA D'ETAPES

Atesa la coiuntura econòmica actual es posposa l'execució de les obres d'urbanització en un moment que quedi obert el crèdit bancari que faciliti el finançament de l'obra urbanitzadora. En el supòsit d'urgent necessitat d'algun servei urbanístic, es determinaria una primera fase per les obres considerades imprescindibles quin termini de temps seria de dos anys (2 anys).

A partir del moment en que fos possible el crèdit bancari es preveu la implantació dels serveis en les condicions exposades en aquesta modificació, en un termini màxim de quatre anys (4 anys).

7. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

El pressupost d'execució material de les obres d'urbanització s'ha vist reduït de forma important a rel de les modificacions introduïdes en el present expedient.

Als efectes de poder avaluar econòmicament les despeses d'urbanització fruit de la present modificació s'ha partit del "Pressupost de les obres d'urbanització del PMU P32- Mas Prats 2" del projecte d'urbanització que va ser aprovat definitivament per l'ajuntament en data de 25 de setembre de 2012 (amb els mateixos preus unitaris i partides) calculant aquelles partides que no caldrà executar i per tant que caldrà descomptar.

El resum del pressupost del projecte d'urbanització de 25-09-2012 és el següent:

CAPÍTOL 1	TREBALLS PREVIS/ENDERROCS	10.977,45
CAPÍTOL 2	MOVIMENT DE TERRES	306.909,89
CAPÍTOL 3	XARXA CLAVEGUERAM	172.858,32
CAPÍTOL 4	XARXA D'AIGUA	6.453,05
CAPÍTOL 5	XARXA DE BAIXA TENSÍO	90.884,27
CAPÍTOL 6	XARXA DE TELEFONIA	49.028,66
CAPÍTOL 7	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	45.969,60
CAPÍTOL 8	PAVIMENTS / ACABATS	103.642,58
CAPÍTOL 9	TREBALLS DIVERSOS	1.912,69
CAPÍTOL 10	CONTROL DE QUALITAT	21.387,26
CAPÍTOL 11	SEGURETAT I SALUT	21.490,89
CAPÍTOL 12	FORA ÀMBIT	173.388,52
CAPÍTOL 13	XARXA GAS	15.772,73
		1.020.675,91
	B.I. + D.G. - 19%	
		193.928,42
	PRESSUPOST PER CONTRACTE	
		1.214.604,33

Així les coses s'acompanya al detall de les partides que no caldrà executar desglossades amb els seus pertinents capítols, amidaments i preus unitaris:

ESTAT D'AMIDAMENT						PRESSUPOST		
nº	DESIGNACIÓ DE LA MENA D'OBRA	longitud	latitud	Alçada	Parcials	Totals	Preu unitat	Import
	<u>CAPÍTOL 2 - MOVIMENT DE TERRES</u>							
2,5	M3 Excavació rases, roca							
	Plujanes	417,05	0,55	1,30	298,09			
		29,18	0,50	1,00	14,59			
	Gas	698	0,40	0,80	223,36			
	Plujanes	143,24	0,55	1,30	102,42			
		33,15	0,50	1,00	16,58			
	Gas	384,16	0,40	0,80	122,93			
	Plujanes	74,33	0,55	0,60	24,53			
		128,73	0,60	0,60	46,34			
	Gas	125,91	0,40	0,8	40,29			
	Telefònica	397,1	0,40	0,80	127,07			
		129,87	0,45	1,00	58,44			
		764,54	0,45	1,00	<u>344,04</u>			
					1418,78			
	Plujanes a implantar	43,00	0,80	1,80	<u>-61,92</u>	1.356,86	50,30	68.250,06
2.7	Excavació pou en roca							
	Plujanes				38,74			
					<u>14,98</u>	53,72	51,20	2750,46
2.8	Estesa sorra							
	Gas	698,00	0,40	0,40	111,68			
		384,16	0,40	0,40	61,47			
		125,91	0,40	0,40	<u>20,15</u>	193,3	35,37	6.837,02
2.9	Estesa tot-u rases	757,47		0,50	378,74	378,74	39,25	14.865,55
2.15	Transport Terres							
	de 2.5				1.356,86			
	de 2.7				<u>53,72</u>			
					1.410,58			
	Esponjament 25%				<u>352,65</u>	1.763,23	5,45	9.609,60
	TOTAL CAPÍTOL 2							102.312,69
	<u>CAPÍTOL 3 - XARXA DE CLAVEGUERAM</u>							
3.2	Claveguera D. 250							
	Escomeses plujanes					62,33	42,06	2.621,60
3.3	Claveguera D. 315							
	Plujanes					74,33	51,68	3.841,37
3.4	Claveguera D. 315 - 50%							
	Plujanes				417,05			
					13,06			
					<u>143,24</u>	573,35	39,82	22.830,80
3.5	Claveguera D 400							
	Plujanes				128,73			
	a implantar				<u>-77,00</u>	51,73	64,26	3.324,17

3.12	Pou de registre D. 90 Plujanes a implantar	45,00 <u>-4,00</u>	41,00	390,58	16.013,78
3.13	Suplement pou registre Plujanes a implantar	15,00 <u>-4,00</u>	11,00	441,98	4.861,78
3.14	Pou Registre D 60 Plujanes		13,00	228,37	2.968,81
3.16	Canal recollida aigües a implantar	23,30 <u>5,00</u>	18,30	260,03	4.758,55
	TOTAL CAPÍTOL 3	-			61.220,86
	<u>CAPÍTOL 5 - XARXA DE BAIXA TENSIO</u>				
5.3	Baixa tensió 64.888,71 x 0,70				45.422,10
5.5	Desmuntatge línies aèries B.T.				6.025,87
5.6	Projecte B.T.				6.296,48
	TOTAL CAPÍTOL 5				57.744,45
	<u>CAPÍTOL 6 - XARXA DE TELEFONIA</u>				
6.4	Telefònica 49.028,66 x 0,80				39.222,93
	TOTAL CAPÍTOL 6				39.222,93
	<u>CAPÍTOL 10 - CONTROL DE QUALITAT</u>				
10.6	Pas càmera T.V. 1.907,20 x 0,50				953,60
	TOTAL CAPÍTOL 10				953,60
	<u>CAPÍTOL 12 - FORA ÀMBIT</u>				
12.14	Moviment de terres fora àmbit				93.516,41
12.15	Clavegueram fora àmbit				18.647,79
12.16	Xarxa aigua fora àmbit	-			59.238,52
	<u>CAPÍTOL 13 - XARXA GAS</u>				
13.1	Xarxa de gas				15.772,73
	TOTAL CAPÍTOL 13				15.772,73
	TOTAL CAPÍTOLS				448.629,98
	D.G. i B.I. 19%	-			85.239,70
	Segons projecte urbanització				533.869,68

Així el pressupost total de la present modificació del PMU-P23, és el següent:

		Projecte 25/09/2012	Partida a Descomptar	Total segons proposta Modificació PMU-P 23
CAPÍTOL 1	TREBALLS PREVIS/ENDERROCS	10.977,45		10.977,45
CAPÍTOL 2	MOVIMENT DE TERRES	306.909,89	-102.312,69	204.597,20
CAPÍTOL 3	XARXA CLAVEGUERAM	172.858,32	-61.220,86	111.637,46
CAPÍTOL 4	XARXA D'AIGUA	6.453,05		6.453,05
CAPÍTOL 5	XARXA DE BAIXA TENSÍO	90.884,27	-57.744,45	33.139,82
CAPÍTOL 6	XARXA DE TELEFONIA	49.028,66	-39.222,93	9.805,73
CAPÍTOL 7	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	45.969,60		45.969,60
CAPÍTOL 8	PAVIMENTS / ACABATS	103.642,58		103.642,58
CAPÍTOL 9	TREBALLS DIVERSOS	1.912,69		1.912,69
CAPÍTOL 10	CONTROL DE QUALITAT	21.387,26	-953,60	20.433,66
CAPÍTOL 11	SEGURETAT I SALUT	21.490,89		21.490,89
CAPÍTOL 12	FORA ÀMBIT	173.388,52	-171.402,72	1.985,80
CAPÍTOL 13	XARXA GAS	15.772,73	-15.772,73	-
		1.020.675,91	-448.629,98	572.045,93
	B.I. + D.G. - 19%	193.928,42		108.688,73
	PRESSUPOST PER CONTRACTE	1.214.604,33		680.734,66

El total pressupost d'execució material és de 572.045,93 € i el pressupost per contracte de 680.734,66 €.

El just repartiment de beneficis i càrregues de les obres d'urbanització d'aquest PMU-P23 comporta que hi participin en els costos no només els propietaris compresos en el Polígon 23 sinó també tots els propietaris de parcel·les confrontants amb el C/ Mirador de Sa Tuna clarament beneficiats per les obres d'urbanització.

Begur Desembre 2014

L'Arquitecte