

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2014  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CAMPRODON

Reordenació de l'edificació i els usos de Can Roig

**ÍNDEX**

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Objectius i criteris de la modificació.
2. Proposta de modificació.
3. Comparació d'aprofitaments entre el planejament vigent i modificat.
4. Tipificació de la modificació i concreció de les obligacions de les actuacions de dotació.
5. Separata d'avaluació econòmica de rendibilitat de la modificació
6. Documentació a modificar

NORMES URBANÍSTIQUES

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació. 1/ 4.000
2. Ortofoto.
3. Àmbit de la modificació. Propietat. 1/ 1.000
4. Pla General vigent:  
Qualificació del sòl. Superfícies. 1/ 1.000
5. Pla General vigent:  
Catàleg de Béns Protegits. 1/ 1.000
6. Edificació existent. Plantes. 1/200
7. Edificació existent. Alçats i seccions. 1/300
8. Pla General modificat.  
Qualificació del sòl. Superfícies 1/ 1.000
9. Pla General modificat.  
Catàleg de Béns. Polígon d'Actuació. 1/ 1.000
10. Ampliació prevista. Perímetres. 1/200
11. Ampliació prevista. Seccions i perfils. 1/300

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2014  
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CAMPRODON

**Reordenació de l'edificació i els usos de Can Roig**

**MEMÒRIA**



Vista de Can Roig des de l'oest, en una postal del començament de segle XX.

**1. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIO**

**1.1. Situació actual:**

**Descripció de l'àmbit**

L'àmbit objecte d'aquesta modificació comprèn la finca coneguda com a Can Roig, situada al carrer Freixenet 21, del nucli urbà de Camprodon. Té forma trapezoïdal, forma cantonada per l'est i pel sud, amb el carrer que voreja el riu Ritort, i amb l'esmentat carrer Freixenet, respectivament; pel nord,

limita amb els terrenys destinats a equipament públic del Centre de Salut, i per l'oest amb la finca 17 del mateix carrer.

Té una extensió de 1.150,00 m2



Vista de la façana est de l'edifici de Can Roig des del pont sobre el Ritortell, a l'entrada del centre urbà de Camprodon.

### Edificació existent

Es tracta d'una casa-torre envoltada per jardí, la construcció de la qual data de principi del segle passat, que fou projectada per l'arquitecte Simó Cordoní.

És un edifici de planta irregular, amb cossos adossats en forma de torres, les plantes de les quals presenten diferents figures geomètriques: quadrats, circumferències o polígons. Té quatre plantes d'alçada: un soterrani, o semi-soterrani, segons es consideri, doncs té ventilació directe, i fou destinada a servei; una planta baixa, noble, alçada respecte el nivell del terreny del jardí des del qual s'hi accedeix per una escalinata davant la façana que confronta amb el carrer Freixenet; una planta primera o principal; i una planta segona, parcialment golfada.

La coberta de teula àrab vidrada –bicolor-, està composta per diferents vessants, seguint ordenadament el desenvolupament de la seva planta. En les torres els pendents són més accentuats. L'estructura vertical, està formada per murs de pedra i morter de mala qualitat, i els sostres del soterrani són de volta, i la resta, de fusta.

Les façanes presenten un acabat amb arrebossats, simulant carreus i elements decoratius esgrafiats; amb finestres, balconades i galeries. Hi ha importants elements de pedra artificial de formes neogòtiques, utilitzades de manera molt lliure.

En el seu conjunt compositiu, i en els seus detalls decoratius, és una obra de caràcter modernista, molt representativa de la època en que fou construïda.

El seu ús primer, fou l'estatge estival de la família del Dr. E. Roig Bofill, cunyat del Dr. Robert, que tanta transcendència tingué en el desenvolupament del caràcter turístic i d'estiueig que encara gaudeix la vila de Camprodon.

Per les seves característiques, la finca està inclosa en el Catàleg de béns protegits del Pla General de Camprodon, i constitueix una peça arquitectònica de gran valor representatiu, per la seva alçada, volumetria, concepció arquitectònica, i posició urbana.

### Superfícies construïdes

L'edificació principal, té una superfície construïda de 780,52 m2 distribuïda en quatre plantes, segons es detalla als plànols d'informació:

Planta semisoterrani	197,24 m2
Planta baixa	202,24 m2
Planta primera	202,24 m2
Planta segona	178,80 m2
Total	780,52 m2

### Estat de conservació

El seu estat actual és quasi de completa ruïna, doncs només es conserven els murs exteriors, així com parcialment la coberta. El procés de degradació es va iniciar pel mal ús, que se'n va fer durant la guerra civil i l'abandó posterior.

En aquest document s'adjunten fotografies del seu emplaçament, a on és palès, el seu estat ruïnós i l'impacte negatiu en el paisatge urbà, en mig d'una àrea ja consolidada per l'edificació de caràcter residencial.

### 1.2. Propietat del sòl

L'únic propietari de la finca és el Sr. Josep Batlle Colomer, DNI 78021361 B, amb domicili al Passeig de la Muralla, núm.31, 3er, 17867 Camprodon.

Referència cadastral: 8250608 DG4885S 0001 GF  
Sup. sòl: 1.057 m2  
Superfície construïda: 812,00 m2  
Valor cadastral total (€) : 17.511,65

El titular actual del terreny figura també com a propietari d'almenys cinc anys anteriors a la data d'aquesta modificació.

### 1.3. Planejament urbanístic vigent.

El pla general vigent classifica la finca com a sòl urbà consolidat, amb la qualificació de zona de Ciutat Jardí Familiar, d'intensitat d'intensitat 2, (8.2).

Can Roig està inclòs dins el Catàleg de Béns Protegits del Pla General d'Ordenació Urbana de Camprodon aprovat definitivament el 2 de febrer de 2000, i és objecte de la fitxa núm. 21, la qual, conjuntament amb el plànol del Catàleg, es reproduïxen al plànol núm. 5 d'aquesta modificació. D'acord amb les disposicions generals que regulen aquest bé catalogat, no és permès l'enderroc; i es senyalen com elements objecte de protecció tant l'edificació com el jardí

D'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla General, articles 143 a 151, els principals paràmetres aplicables definidors de l'aprofitament urbanístic d'aquesta part de finca són:

Superfície de parcel·la mínima	800 m2
Ocupació:	20 %
Edificabilitat :	0,4 m2/m2
L'alçada màxima 4,00m, i el nombre màxim de plantes és de planta baixa.	
La separació del edifici al fons i al carrer és de 6m, i 3m al lateral.	
Usos:	a) Habitatge familiar
	b) Residencial i hoteler.
	c) Comercial excepte els que ocupin més de 100 m2 de sostre edificat per parcel·la.
	d) Oficines fins a un 25% del sostre edificat en cada parcel·la.
	e) Sanitari
	f) Cultura i religió
	g) Esportiu

No obstant l'edificació existent, objecte de protecció ultrapassa actualment els límits màxims que resulten de l'aplicació dels anteriors paràmetres.

### 1.4. Motivació i objectius de la Modificació

L'edifici de Can Roig, per la seva volumetria, alçada, i la seva situació geogràfica, just a l'entrada del nucli urbà de Camprodon des de la carretera C-37, un cop passat el pont sobre el Ritort, que dona accés al nucli urbà, constitueix un element característic del paisatge urbà i és un dels edificis privats que l'identifica, a més de reunir els valors arquitectònics i artístics que són els que el van fer objecte de la seva catalogació.

No obstant, el seu avançat estat de ruïna fa que les parts de l'edificació que encara resten estiguin amenaçades de seguir el mateix procés que les parts ja enrunades, pel risc que les inclemències meteorològiques hi col·laborin acceleradament, especialment després d'haver-se enfonsat una gran part de la teulada.

Els costos de consolidació de les parts que resten, i els de rehabilitació i reconstrucció de les parts enrunades, per a la recuperació dels valors arquitectònics, comporten unes despeses addicionals a les de simple conservació o reedificació difícilment afrontables per a per destinar l'edificació a l'ús d'habitatge familiar, que és l'ús principal que preveu el pla general vigent.

Per altra banda la superfície de sostre edificat, 780,52 m2 resulta molt elevat per a l'ús d'un sol habitatge familiar, que és l'ús principal previst pel planejament general, el que limita considerablement la demanda en el mercat immobiliari fins a l'extrem de no existir interessats; el que sumat a la

repercussió dels costos a que es feia referència al punt anterior encara resulten més difícils de suportar.

En canvi, la mateixa superfície de sostre edificable, resulta baixa per a els altres usos previstos pel mateix planejament aplicables a aquesta parcel·la, especialment pel que respecte als usos residencials col·lectius, (residència geriàtrica, hotel, apart-hotel, o residència no assistida per a gent gran), doncs resulta necessari una major superfície de sostre per a assolir els llindars exigibles per a una explotació mínimament eficient per a aquestes activitats; i per a que la repercussió dels costos addicionals de la reconstrucció resultin més proporcionats.

L'objectiu d'aquesta modificació del pla general és dotar a la finca de l'edificabilitat necessària per a poder-hi desenvolupar els usos residencials col·lectius amb eficiència, de manera que es pugui assolir una proporcionalitat més equitativa entre l'aprofitament urbanístic resultant i la major inversió que la restauració i rehabilitació de l'edificació catalogada comporta; preveient en tot cas que la major edificabilitat es situï de manera que sigui compatible amb la protecció del bé catalogat, així com les cessions urbanístiques relatives a espais lliures, equipaments i aprofitament que una operació d'aquest tipus comporta.

En aquest sentit, el titular de la finca, ha signat un conveni amb l'ajuntament de Camprodon, el qual s'adjunta en l'expedient de la modificació puntual

## 2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

### 2.1. Descripció i justificació

La proposta que es presenta en aquest document consisteix, per una banda a preveure la reconstrucció de l'edificació catalogada, i de la parcel·la, pel que fa a tots aquells elements que determinen la configuració exterior original, preveient que almenys una primera fase d'aquesta actuació s'executi immediatament segons consta en el conveni signat.

I per l'altra, preveure una ampliació del sostre en una nova edificació, fins a un màxim de 448,28 m2. La qual només s'admetrà sempre i quan s'hagi efectuat la total rehabilitació de l'edificació existent, o bé aquesta s'efectuï simultàniament amb les obres d'ampliació.

L'ampliació es preveu a l'angle nord-est de la parcel·la, i es limita a una edificació de planta aproximadament trapezoïdal, amb una alçada de planta baixa i dues plantes pis.

Ha estat prevista en aquest emplaçament per ser la part on la parcel·la presenta una major extensió d'espai lliure, i on la volumetria de la nova edificació impedeix mínimament la visió de l'edifici catalogat des del recorregut d'aproximació al nucli urbà des de la carretera de Molló, de manera que des de la Plaça de la Vall, abans de travessar el pont del Ritort, la seva relativament baixa alçada permeti la visió de la major part de la façana est de l'edifici catalogat, i en una posició més propera, un cop passat el pont, es puguin percebre l'edificació existent i l'ampliada com dues construccions separades.

Per reduir al màxim la volumetria de la nova edificació es preveurà amb coberta plana, La seva relativa poca alçada permet des d'un punt de vista més llunyà la visió més llunyana per

En una visió del conjunt des de més a prop encara, des dels carrers que limiten la finca, cal destacar la funció de filtre o pantalla visual que proporciona la mateixa tanca original que voreja el perímetre del jardí de Can Roig. Es tracta d'una tanca de considerable alçada i presència, formada per una successió de pilars, coronats amb capitells inspirats en motius florals, de fins a 3,30 m d'alçada total sobre la rasant del carrer, entre els quals, en la seva part baixa, hi ha disposat un mur continu,

d'alçada lleugerament inferior a la meitat de l'alçada dels pilars, i en la part superior, està complementada per una reixa metàl·lica.

## 2.2. Documentació a modificar.

### Normes Urbanístiques

Incorporació a l'Annex de les Normes Urbanístiques, de les condicions d'ordenació i execució de les previsions establertes per aquesta modificació, en el marc d'un nou polígon d'actuació, PA 13.

### Plànols.

Sèrie 1. Sòl Urbà i Urbanitzable. Qualificació dels terrenys d'edificació privada com a Zona de Ciutat Jardí, amb ordenació aprovada, (8.6), que correspondrà a la que s'aprovi en aquest document de modificació; i delimitació del polígon d'actuació urbanística PA 13.

Sèrie 5. Catàleg de Béns protegits. Sòl Urbà. Establiment d'una zona de reserva per a ampliació de l'edificació sobre el jardí de la finca.

### Programa d'actuació.

Establiment del termini per a efectuar les actuacions respecte de la rehabilitació de l'edificació catalogada; de cessió del 15 % de l'aprofitament d'increment de l'aprofitament urbanístic; i de cessió dels terrenys per espais lliures i equipaments, en la forma establerta al conveni signat entre Ajuntament i propietat del sòl.

## 3. COMPARACIÓ D'APROFITAMENTS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

### Planejament vigent:

Sostre màxim edificable (m2) :

Consolidació edificació existent, segons Catàleg:

Planta semi-soterrani	197,24 m2	
Planta baixa	202,24 m2	
Planta primera	202,24 m2	
Planta segona	178,80 m2	
Total	780,52 m2	<b>780,52</b>

Usos: Habitatge: Nombre d'habitatges: 1 habitatge  
Altres usos: els permesos per a la zona 8.2

### Planejament modificat:

Sostre màxim edificable (m2):

	Reconstrucció edifici existent	Ampliació	
Planta semi-soterrani	197,24 m2	185,76 m2	
Planta baixa	202,24 m2	131,26 m2	
Planta primera	202,24 m2	131,26 m2	
Planta segona	178,80 m2	-----	
Total	780,52 m2	448,28 m2	<b>1.228,80</b>

Usos: Habitatge: Nombre d'habitatges: 1 habitatge  
Equipament ( Assistencial i social. Cultural. Serveis públics)  
Residencial ( Residencial col·lectiu. Hotel·ler. Apart-hotel)

De l'aplicació de les noves condicions d'edificació, ocupació i sostre màxim edificable, nombre màxim d'habitatges, i usos sobre la parcel·la, es dedueix un increment del sostre edificable de **448,28 m2** respecte del sostre edificat, sense increment de la intensitat d'ús.

## 4. TIPIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ, I CONCRECIÓ DE LES OBLIGACIONS DE LES ACTUACIONS DE DOTACIÓ.

Atès que la modificació prevista en aquest document afecta terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat, i té per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació aïllada que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat d'una parcel·la determinada i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments, segons es preveu a l'article 100.4. del TRLU, ha de ser considerada, a l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, com una actuació de **transformació urbanística de dotació**.

### 4.1. Concreció de les obligacions derivades de la modificació del planejament general que preveuen actuacions aïllades de dotació amb increment del sostre edificable.

#### Cessió d'aprofitament

D'acord amb allò previst a la Disposició Addicional Segona del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, *Actuacions de transformació urbanística*, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, en les actuacions de dotació, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. de l'esmentada llei. L'apartat b) del punt 1 d'aquest article estableix que el percentatge de la cessió és :

b) *En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

Atès que la modificació comporta un augment del sostre edificable, el percentatge a cedir és del 15 % de l'increment .

15 % sobre 448,28 m2 = **67,24 m2**

#### **Previsions d'augment dels espais lliures i equipaments.**

(Art. 100 Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificat per la Llei 3/2012)

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, **en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos.** Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. **A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.**

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. (...)

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

**b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.**

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La modificació, en estar compresa dins l'apartat b) de l'article 100.4, ha de preveure l'increment de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics per augment del sostre edificable, que li és aplicable:

- Zones verdes i espais lliures públics

20,0 m2 per a espais lliures i zones verda per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos:

Increment de sostre: 448,28 m2

(448,28 m2 / 100 ) x 20,0 m2 = **89,66 m2**

- Equipaments

S'estima que no és necessària la reserva de sòl per a equipaments públics en el cas que el destí de les edificacions sigui el d'equipament assistencial privat; altrament es pren com estàndard el 5% de la superfície de l'àmbit de la modificació atès que aquest percentatge és el que es considera mínim, i que correspon al dels plans derivats d'ús no residencial (article 65.5):

5 % sobre 1.150 m2 = **57,50 m2**

- Total previsió mínima per a espais lliures i equipaments: **147,16 m2**

#### **Reserva per a habitatges de protecció pública.**

La Disposició Transitòria Tercera del vigent Text Refós de la Llei d'urbanisme estableix que si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei :

*Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional cinquena, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:*

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 aquest cas la reserva no és obligatòria atès que no comporta canvi del règim de sòl no urbanitzable.

#### **4.2. Altres requisits de les modificacions de planejament par a actuacions de dotació .**

( Art. 99 Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificat per la Llei 3/2012)

##### **Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.**

Aquesta especificació es du a terme mitjançant la incorporació al punt 1.2 d'aquesta Memòria de la identitat de la persona propietària dels terrenys, i es fa constar que no hi ha adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística,.

##### **Previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla**

En el Programa d'actuació, s'inclou l'obligació d'efectuar una primera fase de la rehabilitació de Can Roig consistent en la reconstrucció fidedigna de les parts enderrocades de l'edificació original, pel que fa a la seva volumetria, teulades, tractaments de façanes; així com el tractament de l'espai lliure de parcel·la, d'acord amb la documentació gràfica de l'edifici catalogat i amb les característiques de les parts d'obra que encara es conserven. Aquesta primera fase cal que s'hagi fet efectiva en el transcurs del corrent any 2014.

##### **Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació,**

Aquesta avaluació econòmica s'efectua a la separata que consta com a punt 5 d'aquesta Memòria. En la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

### Termini per a l'execució de les actuacions

Al Programa d'Actuació es fa constar que l'incompliment dels terminis establerts per la modificació per iniciar o per acabar les obres de rehabilitació o de cessió dels terrenys per a espais lliures i equipaments públics comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

### Forma d'efectuar les cessions obligatòries

Les cessions d'aprofitament, zones verdes i equipaments en els casos de poca quantia o d'impossibilitat per resultar indivisible la finca, poden ser substituïdes pel seu equivalent econòmic, segons allò establert als articles 43.3 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012.

L'article 43.3 de l'esmentada llei i l'article 40. 2.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableixen que aquests tipus d'actuacions han de ser objecte de la delimitació d'un polígon d'actuació, la qual s'efectua als plànols núm. 9 d'aquesta modificació.

## 5. SEPARATA DE L' AVALUACIÓ ECONÓMICA DE LA RENDABILITAT DE L'OPERACIÓ

D'acord amb l'article 99 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, en les operacions que comporten transformació dels usos cal realitzar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

### 5.1. Dades per a la valoració del sòl de la finca compresa dins l'àmbit de la modificació

1.a Valor de repercussió del terreny sobre el preu de venda del m2 de sostre edificable per a usos residencials i compatibles, en aquesta zona:  
325,70 €/ m2

1 b. Costos pendents per obres d'urbanització (voreres): 6.000,00 €

### 5.2. Valoració dels terrenys compresos dins l'àmbit abans de la modificació del pla general vigent .

Valor aprofitament urbanístic (€)		
780,52 m2 de sostre edificable x 325,70 €/m2 =		254.215,36
Costos d'urbanització a càrrec de la finca:	- 6.000,00	
Altres càrregues : no consten.		
Suma costos		- 6.000,00
Total		<b>248.215,36</b>

### 5.3. Valoració dels terrenys compresos dins l'àmbit segons el planejament modificat.

Valor parcel·la (€)		
1.228,80 m2 de sostre edificable x 325,70 €/m2 =		400.220,16
Cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic		
67,24 m2 x 325,70 €/m2 =	- 21.900,07	
Cessió dels terrenys per a zona verda pública i equipaments :		
Sostre equivalent		
147,16 m2 x 0,40 m2/m2 = 58,86 m2		
58,86 m2 x 325,70 €/m2 =	-19.170,70	
Costos d'urbanització	-6.000,00	
Costos de redacció de documentació urbanística =	- 2.904,00	
Suma costos modificació		-49.974,77
Total		<b>350.245,39</b>

#### 5.4. Rendibilitat de l'operació.

Valor de la finca després de la modificació:	350.245,39
Valor de la finca abans de la modificació	248.215,36
Diferència	<b>102.030,03</b>

## MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2014 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CAMPRODON

### Reordenació de l'edificació i els usos de Can Roig.

## NORMES URBANÍSTIQUES

### ANNEX A LES NORMES URBANÍSTIQUES

POLÍGON ACTUACIÓ **PA 13** CAN ROIG  
Superfície total del Polígon d'actuació: 1.150,00 m2

#### Objecte

Fer efectives les cessions obligatòries relatives a aprofitament urbanístic, espais lliures i equipaments públics, en els termes que consten a la Modificació del PGOU per la que es delimita aquest polígon d'actuació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica. Modalitat propietari únic.  
Establir les condicions d'edificació i usos per a la zona d'aprofitament privat.

#### Cessions de terrenys per a espais lliures i equipaments públics:

Superfícies de terrenys :

- Zones verdes i espais lliures públics	<b>89,66</b> m2
- Equipaments	<b>57,50</b> m2
- Total previsió mínima per a espais lliures i equipaments:	<b>147,16</b> m2

#### Cessió del 15% de l'increment d'aprofitament:

Sostre edificable a cedir :

15 % sobre 448,28 m2 =	<b>67,24</b> m2
------------------------	-----------------

#### Costos d'urbanització.

Els costos d'urbanització que corresponen a aquest àmbit es limiten als de refecció de les voreres dels carrers amb els quals limita la finca.

#### Actuacions en l'edificació protegida.

L'edifici protegit de Can Roig serà objecte de rehabilitació per la propietari de la finca.

La primera fase de la rehabilitació de Can Roig consisteix en la reconstrucció fidedigna de les parts enderrocades de l'edificació original, pel que fa a la seva volumetria, teulades, tractaments de façanes; així com el tractament de l'espai lliure de parcel·la, d'acord amb la documentació gràfica de l'edifici catalogat i amb les característiques de les parts d'obra que encara es conserven. Aquesta primera fase cal que s'hagi fet efectiva en el transcurs del corrent any 2014.



La segona fase comprendrà la reposició dels elements arquitectònics i artístics que restin per al total acabament de la configuració exterior de l'edifici catalogat, inclòs els tancaments de les obertures de les façanes.

Les obres d'ampliació previstes per aquesta modificació del PGOU, només podran ser objecte d'atorgament de llicència un cop aprovada definitivament la modificació, i hagi estat acabada la segona fase de les obres de rehabilitació de l'edifici catalogat, o bé si les obres d'ampliació s'efectuen simultàniament a l'execució de les obres d'aquesta segona fase. En cap cas s'atorgarà llicència de primera ocupació respecte de l'edificació ampliada si abans o simultàniament l'edificació catalogada no ha estat totalment rehabilitada.

#### **Condicions d'ampliació de l'edificació:**

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada, segons els perímetres i perfils reguladors que consten als plànols de la modificació puntual del pla general.

L'ocupació màxima i el sostre màxim edificables no ultrapassaran els previstos en els plànols de la modificació:

Ocupació màxima:	
Edificació existent: 202,24 m2	Ampliació: 185,76 m2

Sostre edificable màxim:	
Edificació existent: 780,52 m2	Ampliació: 448,28 m2

#### **Condicions d'ús del sòl privat:**

Els permisos es limiten a:

Equipament :

Assistencial i social.  
Cultural.  
Serveis públics.

Residencial :

Allotjaments col·lectius  
Hoteler  
Apart-hotel, i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis

Residencial Habitatge:

Habitatge unifamiliar: un habitatge.

#### **Sistema d'actuació**

És el de Reparcel·lació per compensació bàsica. Modalitat propietari únic.

#### **Termini d'execució**

Les actuacions previstes en aquesta modificació s'executaran d'acord amb els terminis i condicions fixades al Programa d'Actuació.

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2014**

### **PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CAMPRODON**

#### **Reordenació de l'edificació i els usos de Can Roig,**

## **PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

En el Programa d'Actuació del Pla General de Camprodon s'hi incorpora les següents actuacions en sòl urbà:

#### **PA 13**

L'execució de les obres de la primera fase de rehabilitació, prevista per aquesta modificació s'han d'efectuar en el transcurs de l'any 2014. i la resta segons conveni.

Dins l'any següent de la data d'aprovació definitiva s'hauran d'efectuar les cessions derivades d'aquesta modificació, quant a aprofitament urbanístic, espais lliures i equipaments públics, i en tot cas abans de l'atorgament de la llicència de les obres d'ampliació.

L'incompliment dels terminis indicats, per acabar les obres de rehabilitació de la primera fase, o de materialització de les obligacions de les cessions previstes, o dels compromisos establerts al conveni, comportarà que l'ajuntament adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi i/o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació, deixant aquesta sense efectes, amb pèrdua del nou aprofitament previst.