



PLA PARCIAL URBANÍSTIC “PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL”

APROVACIÓ DEFINITIVA (text refós)

CASTELLÒ D'EMPÚRIES

Febrer 2022

ÍNDIX GENERAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC “PPU-2 HORT D'EN NEGRE / TIÀ DE L'ESTANYOL”	1
1. MEMÒRIA	5
1.1. Introducció i antecedents	5
1.2. Promoció i redacció	5
1.3. Objecte del pla parcial	5
1.4. Situació i àmbit del pla parcial	7
1.5. Morfologia del territori i usos actuals	7
1.6. Estructura de la propietat	7
1.7. Situació urbanística	8
1.8. Criteris de l'ordenació del sector	11
1.9. Proposta d'ordenació del sector	11
1.10. Resum de superfícies i edificabilitat	12
1.11. Habitatges de protecció pública	14
1.12. Aprofitament urbanístic	15
1.13. Cessió de terrenys a l'Ajuntament	15
1.14. Mobilitat sostenible, previsió i reserva de places d'aparcament	15
1.15. Inundabilitat	17
1.16. Previsió d'infraestructures i serveis	19
1.16.1.- Marge esquerra de la Muga	19
1.16.2.- Pavimentació i carril-bici	19
1.16.3.- Sanejament	20
1.16.4.- Aigua	21
1.16.5.- Electrificació	21
1.16.6.- Enllumenat	22
1.16.7.- Telecomunicacions	22
1.16.8.- Gas	23
2. INFORME MEDIAMBIENTAL	24
2.1. Introducció	24
2.2. Determinacions per a l'avaluació ambiental dels instruments derivats del POUM	24
2.3. Impactes derivats de l'aplicació del pla	25
2.4. Mesures protectores, correctores i compensatòries	26
2.5. Grau de compliment mediambiental	27
3. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	28
3.1. Introducció	28
3.2. Estat del planejament	28
3.2.1 Pla territorial de les Comarques Gironines	28
3.2.2 Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines. Unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà	29
3.2.3 Previsions del planejament municipal	30
3.2.4 El Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí (PDU)	31
3.3. Descripció del paisatge previ	35
3.4. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament	36
3.5. Components i valors del paisatge	44
3.6. Proposta d'ordenació	44
3.7. Criteris d'integració i impacte paisatgístic	45
3.8. Impacte paisatgístic	45
3.9. Síntesi	45
4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER	46
4.1. Valoració dels costos	46
4.2. Viabilitat econòmica	47
5. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES	48
5.1. Sistema d'actuació	48
5.2. Pla d'etapes	48
5.2. Especificitats per als Plans Parcial d'iniciativa privada	48
5.3. Compromisos que s'adquireixen	49
5.4. Garanties del compliment de les obligacions concretes	49

5.5. Justificació de la suficiència de recursos	50
6. NORMATIVA.....	52
TÍTOL I - NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA.....	52
TÍTOL II - DESPLEGAMENT DEL PLA.....	53
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	53
TÍTOL IV - NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS	54
TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES	55
TÍTOL VI. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.....	57
TÍTOL VII. PROJECTE D'URBANITZACIÓ	63

ÍNDEX DE PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMATIUS

- 01 SITUACIÓ I ÍNDEX DE PLÀNOLS
- 02 PLANEJAMENT VIGENT
- 03.1 TOPOGRÀFIC
- 03.2 FOTOGRAFIA AÈRIA
- 03.3 USOS DEL SÒL
- 04 PARCEL·LACIÓ I CADASTRE ACTUAL
- 05 SERVEIS EXISTENTS

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 06 ZONIFICACIÓ
- 07 ORDENACIÓ DE VOLUMS
- 08 ORDENACIÓ DEL PAISATGE
- 09 SECCIONS GENERALS
- 10 ALINEACIONS I RASANTS
- 11 PERFILS LONGITUDINALS
- 12 ESQUEMA XARXA SANEJAMENT RESIDUALS
- 13 ESQUEMA XARXA SANEJAMENT PLUVIALS
- 14 ESQUEMA XARXA AIGUA POTABLE
- 15 ESQUEMA XARXA DE GAS
- 16 ESQUEMA XARXA ELECTRICITAT
- 17 ESQUEMA XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC
- 18 ESQUEMA XARXA TELECOMUNICACIONS

1. MEMÒRIA

1.1. Introducció i antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries (POUM), aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 8 de juliol de 2014, preveu el desenvolupament del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol".

És un sector situat al sud-est del nucli de Castelló d'Empúries, destinat preferentment a usos residencials.

D'acord amb les previsions del POUM, la Junta de compensació del Pla Parcial Urbanístic núm 2 "Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol" es disposa a promoure el desenvolupament del sector, amb la redacció d'aquest Pla Parcial Urbanístic i del corresponent Projecte d'Urbanització.

En data de 5 d'agost de 2019 en la sessió ordinària del Ple celebrada, l'Ajuntament va aprovar inicialment aquest Pla Parcial i va sol·licitar, entre altres a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) que emetés l'informe preceptiu que determina l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme. En el seu acord núm 3 la CTUG indica a l'Ajuntament que prèviament a l'aprovació definitiva del expedient, s'ha de sotmetre aquest Pla novament a informe de la Comissió.

El Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí, (en endavant PDU) va ser aprovat definitivament per la CTC el 28/01/2021 i publicat al DOGC núm 8341 de 15 de febrer de 2021, pel que part de les seves determinacions són d'aplicació al Pla Parcial

1.2. Promoció i redacció

Aquest Pla Parcial Urbanístic està promogut per la "Junta de compensació del Pla Parcial Urbanístic núm 2 "Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol" amb [REDACTED]

El Pla és redactat per l'equip tècnic dirigit per Miquel Capdevila – arquitecte i Neus Roca – arquitecta.

1.3. Objecte del pla parcial

El present Pla Parcial Urbanístic del Sòl Urbanitzable Delimitat sector "Pla Parcial Urbanístic PPU-2. Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", té com objecte la regulació i ordenació urbana del sector. Amb aquesta finalitat, qualifica el sòl, regula usos i paràmetres de l'edificació, assenyalant alineacions i rasants, estableix condicions de gestió i terminis, i precisa les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

L'objectiu prioritari del seu desenvolupament és completar un eixample residencial que ha de constituir el límit de la part de migdia del nucli de Castelló, formalitzant la façana urbana al marge esquerre de la Muga i de la Mugueta, respectivament. També ha de servir per satisfer la demanda local de sòl residencial i equipaments.

Segons la fitxa corresponent del POUM els objectius del Pla Parcial són:

Objectius: L'objectiu prioritari és completar un eixample residencial que ha de constituir el límit de la part de migdia del nucli de Castelló, formalitzant la façana urbana al marge esquerre de la Muga i de la Mugueta, respectivament.

El nou sector urbanitzable delimitat inclou dintre del seu àmbit una ampla porció de sòl urbà que el Pla general fins ara vigent havia qualificat com a espai lliure públic – unes 4,5 hectàrees aproximadament-, encara que sense adscriure'l a cap polígon d'actuació per a gestionar la seva adquisició com a sòl de domini públic.

Els nous desenvolupaments edificatoris s'articularen sobre una xarxa viària ortogonal, formada per les perllongacions de l'eixample residencial contigu al qual deuran de donar continuïtat. Es valorarà el reconeixement de la perllongació de la traça del carrer del Rentador, per connectar visualment el perfil del sector de la muralla i de la catedral amb la zona d'espai lliure públic que conformarà el front amb el marge esquerra de la Muga.

Els teixits de les illes que es recolzen sobre el carrer Santa Clara s'ordenaran en edificació plurifamiliar alineada a vial i concentraran els elements de centralitat de barri –comerç, locals, oficines, etc- que qualificaran el sector.

Les illes situades a ponent s'ordenaran seguint la pauta de les illes contigües ja consolidades, amb edificació per habitatges unifamiliars aïllats en ciutat jardí extensiva o en agrupacions en filera les que limiten per ponent amb el sector de sòl urbà ja consolidat. La resta es desenvoluparà preferentment mitjançant agrupacions d'habitatges aparellats o en filera.

Dintre les obres estructurants del sector l'urbanització del vial perimetral inclourà el condicionament de la mota de protecció del marge esquerre de la Muga, i l'espai lliure de protecció qualificat a migdia del sector d'acord amb les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Tanmateix el Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, i garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments inclosos dins de l'àmbit del polígon; l'execució de totes les connexions viàries i de serveis urbanístics que siguin precisos per al funcionament del sector i dels teixits urbans més propers; i la equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

El projecte es realitza d'acord amb les facultats atorgades pel POUM, en ordre al desenvolupament del planejament l'art. 65 i concordants urbanístic previst en aquest sector, i de conformitat amb el que estableix del TRLUC.

1.4. Situació i àmbit del pla parcial

El sector Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol objecte del present Pla Parcial urbanístic, està situat al sud-est del nucli de Castelló d'Empúries travessat pel carrer de Santa Clara antiga carretera a Roses i connectat al nucli antic pel Carrer del Rentador

L'àmbit del sector és el delimitat als plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial urbanístic, que s'ajusta al fixat en el POUM.

El sector ocupa una superfície segons topogràfic de 197.274 m².

1.5. Morfologia del territori i usos actuals

Característiques naturals del territori:

El sector objecte del Pla Parcial es una àrea sensiblement plana amb poc pendent limitada en part per la Mugueta al oest i per l'entorn de la Muga al sud.

El subsòl està format per una terrassa fluvial quaternària de grava sorres i lutites.

Usos i edificacions:

Els terrenys objecte de l'ampliació estan conreats en part amb algunes zones ermes. No hi ha cap edificació existent significativa.

El sector pot accedir, tal com es constata als plànols *Serveis existents*, a tots els serveis urbanístics bàsics, accés rodat pavimentat, clavegueram, aigua potable, electricitat, telèfon i gas. La descripció dels serveis existents dintre del sector, així com la discussió de la seva incorporació, transformació o eliminació en l'ordenació proposada es desenvolupa en el punt 1.17. *Previsió d'infraestructures i serveis* d'aquesta memòria.

1.6. Estructura de la propietat

En el plànol 4 *Parcel·lació cadastre actual*, s'indica orientativament l'actual divisió de propietat:

[REDACTED]: parcel·la 171, parcel·la 170 i parcel·la 23 de la qual la part de la canalització de les aigües pluvials de Castelló és municipal.

[REDACTED]: parcel·la 174 (permuta 2007), parcel·la 66832 (permuta 2002), parcel·la 22 i parcel·la 39

[REDACTED]: parcel·la 24

[REDACTED]: parcel·la 38, parcel·la 25, parcel·la 26, parcel·la 27, parcel·la 96, parcel·la 21 i parcel·la 66832

1.7. Situació urbanística

El sector Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol, objecte del Pla Parcial present està qualificat pel POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, com a sòl urbanitzable delimitat de nova creació.

Els seus paràmetres bàsics es fixen al document C.2 Plans Parciais Urbanístics PPU que es transcriu a continuació:

Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a migdia del nucli. Es tracta d'un àmbit continu, que es veu travessat pel carrer Santa Clara –antiga carretera a Roses- resta format per dues parts, la primera per sota d'aquest carrer i la segona, en la part superior d'aquesta via i que es descriuen com segueix:

- Els sòls coneguts amb el nom de l'Hort d'en Negre, compresos dins de l'àmbit definit pels següents límits: el carrer de Santa Clara, al nord; el marge de La Mugueta, per llevant; la mota de defensa del marge esquerra de La Muga, pel migdia i l'actual teixit residencial de ciutat jardí extensiva anomenada de l'Hort d'en Negre, per ponent.
- Els sòls situats a migdia del centre històric, coneguts com Tià de l'Estanyol, que ocupen parcialment un conjunt d'equipaments municipals –CEIP i Sala Polivalent i la reserva de nova creació que es proposa.. S'exclou de l'àmbit una porció el tram de sistema hidrològic que correspon al curs de La Mugueta.

Superfície total	196.516 m²
Sistemes mínims	159.571 m²
Vials i aparcament	33.652 m ²
Espais lliures	88.433 m ²
Equipaments	37.486 m ²
Superfície neta edificable màxima	36.945 m²

Objectius: L'objectiu prioritari és completar un eixample residencial que ha de constituir el límit de la part de migdia del nucli de Castelló, formalitzant la façana urbana al marge esquerre de la Muga i de la Mugueta, respectivament.

El nou sector urbanitzable delimitat inclou dintre del seu àmbit una ampla porció de sòl urbà que el Pla general fins ara vigent havia qualificat com a espai lliure públic –unes 4,5 hectàrees aproximadament-, encara que sense adscriure'l a cap polígon d'actuació per a gestionar la seva adquisició com a sòl de domini públic.

Els nous desenvolupaments edificatoris s'articularen sobre una xarxa viària ortogonal, formada per les perllongacions de l'eixample residencial contigu al qual deuran de donar continuïtat. Es valorarà el reconeixement de la perllongació de la traça del carrer del Rentador, per connectar visualment el perfil del sector de la muralla i de la catedral amb la zona d'espai lliure públic que conformarà el front amb el marge esquerra de la Muga.

Els teixits de les illes que es recolzen sobre el carrer Santa Clara s'ordenaran en edificació plurifamiliar alineada a vial i concentraran els elements de centralitat de barri –comerç, locals, oficines, etc- que qualificaran el sector.

Les illes situades a ponent s'ordenaran seguint la pauta de les illes contigües ja consolidades, amb edificació per habitatges unifamiliars aïllats en ciutat jardí extensiva o en agrupacions en filera les que limiten per ponent amb el sector de sòl urbà ja consolidat. La resta es desenvoluparà preferentment mitjançant agrupacions d'habitatges aparellats o en filera.

Dintre les obres estructurants del sector l'urbanització del vial perimetral inclourà el condicionament de la mota de protecció del marge esquerre de la Muga, i l'espai lliure de protecció qualificat a migdia del sector d'acord amb les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Tanmateix el Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon i la materialització del seu aprofitament urbanístic, i garantirà la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments inclosos dins de l'àmbit del polígon; l'execució de totes les connexions viàries i de serveis urbanístics que siguin precisos per al funcionament del sector i dels teixits urbans més propers; i la equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

Reserves mínimes per a equipaments i dotacions. Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistema general inclosos en el sector. La part de les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit que resultin superiors a les cessions mínimes de sòl fixades pel vigent Text refós de la Llei d'urbanisme, s'imputaran per al compliment dels estàndards exigibles per als sectors de sòl urbà consolidat deficitaris.

Qualificació urbanística		32a
Edificabilitat		
Índex d'edificabilitat bruta		0,29 m ² st / m ² s
Sostre comercial	19,00% sostre màxim del sector	
Sostre màxim d'habitatge	81,00% sostre màxim del sector	
Nombre màxim d'habitatges		320 habitatges
Densitat màxima d'habitatges		16,50 habitatges / Ha
Reserva mín. d'habitatges HPO	20,75% sostre habitatges	
Reserva mín. d'habitatges HPC	10,50% sostre habitatges	
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector	

Els sòls que avui estan ocupats per sistemes de comunicacions, en especial pel sistema de carreteres, i que estan inclosos en l'àmbit de gestió, no generaran aprofitament urbanístic mentre estiguin en servei i afectes a l'ús necessari de cada sistema. L'àmbit de gestió haurà de garantir la reurbanització futura d'aquests sòls com a sistemes urbans.

El sector assumirà com a càrrega urbanística -proporcionalment als aprofitaments respectius junt amb el sector PPU-4 les obres de construcció del carril-bici entre el carrer Santa Clara i el carrer Orlina, i la pacificació del trànsit, la permeabilització de les vies i la revegetació dels àmbits pròxims a la carretera vella d'Empuriabrava i la prolongació del carrer Santa Clara, segons es descriu en l'Agenda del POUM.

El condicionament dels espais lliures classificats amb la clau urbanística V8 serà el corresponent als treballs de restauració d'aquests espais concebuts com de connexió ecològica, sense els requeriments de la clau urbanística V7, de parcs urbans de nova creació.



Sòl urbanitzable delimitat

Plànols 1:2.000. Sèrie O.3a

Instrument de desenvolupament urbanístic
Sistema d'actuació

Agenda

Àmbit

Edificabilitat

Tipus d'ordenació

Alçada màxima

Nombre màxim de plantes

Ús predominant

Usos compatibles

Sector PPU-2

Full B2, B3, C2 i C3

Pla parcial urbanístic
Reparcel·lació. Modalitat de
compensació bàsica
1r. i 2n. quadrienni. Prioritat alta

19,65 Ha

0,29 m² st / m² s

Alineació de vial, Volumetria
específica i Edificació aïllada
14,00 m

PB + 3 PP

Residencial-habitatge plurifamiliar i
unifamiliar, i terciari-comercial
Hoteler, oficines i magatzems,
restauració, equipaments i serveis
tècnics, industrial compatible amb
l'habitatge

1.8. Criteris de l'ordenació del sector

Els criteris definits al POUM de Castelló d'Empúries són:

Els nous desenvolupaments edificatoris s'articularen sobre una xarxa viària ortogonal, formada per les perllongacions de l'eixample residencial contigu al qual deuran de donar continuïtat. Es valorarà el reconeixement de la perllongació de la traça del carrer del Rentador, per connectar visualment el perfil del sector de la muralla i de la catedral amb la zona d'espai lliure públic que conformarà el front amb el marge esquerra de la Muga.

Els teixits de les illes que es recolzen sobre el carrer Santa Clara s'ordenaran en edificació plurifamiliar alineada a vial i concentraran els elements de centralitat de barri –comerç, locals, oficines, etc- que qualificaran el sector.

Es compleixen aquests criteris d'ordenació del POUM i a més es perllonga el carrer del Rentador que actua com a connexió visual, peatonal i del carril bici.

Es projecta el passeig dels Horts com element límit de la zona d'habitatges aïllats, i també estructurador de la relació entre el nucli de Castelló i l'espai lliure públic del marge esquerra de la Muga

1.9. Proposta d'ordenació del sector

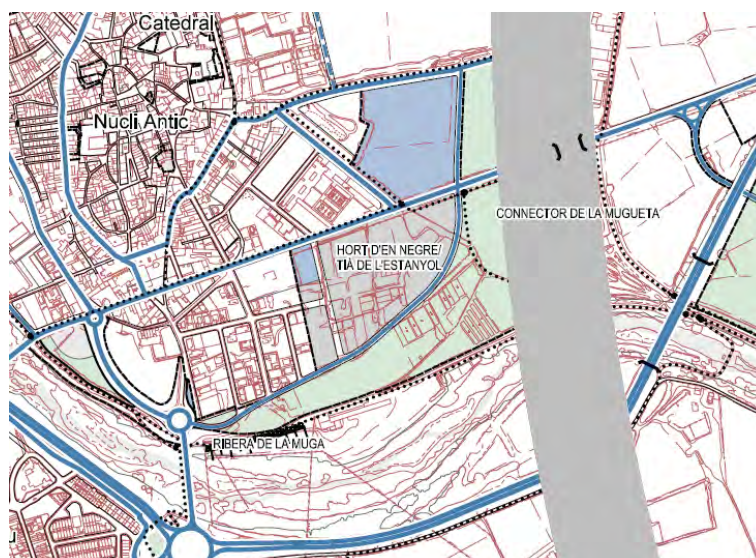
L'ordenació proposada desenvolupa els criteris exposats al punt anterior, tant en la zonificació, com en el tipus d'urbanització prevista.

La proposta d'ordenació consisteix en tres punts fonamentals, el sistema viari, la ordenació de les edificacions i el sistema d'espais lliures.

El sistema viari :

Els vials principals són els previstos al POUM que es complementen amb la prolongació del carrer Rentador, un carrer paral·lel al carrer Santa Clara i el tractament del que seria la prolongació del carrer dels Horts com un passeig

També es preveu la prolongació del carril bici del carrer rentador cap a la vora de la Muga per enllaçar amb el carril existent



El sistema d'espais lliures:

Aquest segueixen el que determina el POUM en quant a ubicació i tractament:

Dintre les obres estructurants del sector l'urbanització del vial perimetral inclourà el condicionament de la mota de protecció del marge esquerre de la Muga, i l'espai lliure de protecció qualificat a migdia del sector d'acord amb les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El condicionament dels espais lliures classificats amb la clau urbanística V8 serà el corresponent als treballs de restauració d'aquests espais concebuts com de connexió ecològica, sense els requeriments de la clau urbanística V7, de parcs urbans de nova creació.

La ordenació de les edificacions:

L'ordenació de les edificacions és en blocs d'illa tancada al carrer de Santa Clara amb els baixos destinats a locals comercials i les plantes pis a habitatges majoritàriament de protecció oficial.

A banda oest en les illes compartides amb el sòl urbà actual l'ordenació és de habitatges unifamiliar en ciutat jardí, i la resta és de blocs d'habitatges en illa oberta i jardí privat amb zones comunes

1.10. Resum de superfícies i edificabilitat.

1.10.1.- Superfícies.

El resum de les superfícies del sector és el següent:

	POUM	P. Parcial
Superfície total	196.516 m²	197.274 m²
Sistemes mínims	159.571 m²	159.571 m²
Vials i aparcaments	33.652 m ²	33.519 m ²
Espais lliures	88.433 m ²	90.164,00 m ²
Equipaments	37.486 m ²	36.561,00 m ²
Serveis tècnics	0 m ²	90,00 m ²
Total sistemes	159.571 m²	160.334 m²
Superfície neta edificable màxima	36.945 m²	36.940 m²

Es constata que la superfície total destinada a sistemes supera la fixada al POUM, encara que la superfície destinada a equipaments és lleugerament inferior a la prevista al POUM (2,46%) dons no és possible augmentar-la per la seva posició entre vials. Per altra part la superfície neta edificable màxima és lleugerament menor a la fixada al POUM.

Calculada de manera proporcional al sostre previst, la superfície mínima de vialitat i aparcaments és de 28.262,28 m², per tant una superfície molt inferior als 33.519 m² de vialitat i aparcaments previstos definitivament en el Pla Parcial

1.10.2.- Edificabilitats i habitatges

Quadre resum:

	POUM			P.PARCIAL		
		m ²			m ²	Habit.
Sector	196.516			197.274		
Index d'edificabilitat bruta	0,29		<	0,24		
Sostre màxim		56.989,64	>		46.609,68	
Sostre auxiliar					808	
Sostre comercial	19%	10.828,03	=	19%	8.757	
Sostre màxim habitatge	81%	46.161,61	≥	79%	37.045	
Num màxim habitatges	320		≥	308		
Res. Min HPO	20,85%	9.624,70		21,01%	7.782	66
Res. Min HPC	10,50%	4.846,97		10,53%	3.899	31
Total reserves habitatge	31,35%	14.471,66		31,53%	11.681	
Cessió aprofitament	10,00%					

Sostre residencial edificable

Zones	m ² /sostre
Illa tancada (clau 3)	10.125
Illa oberta ciutat jardí (clau 4)	23.700
Unifamiliar ciutat jardí (clau 6a1)	3.220
Total	37.045

Altres tipus de sostre no residencial

Altres tipus de sostre	m ² /sostre
Comercial	8.757
Edificació auxiliar	808
Total	9.565

Es constata que el sostre del Pla Parcial resultant de la suma dels sostres de cada zona, és inferior a la admesa pel POUM pel sector i les proporcions entre sostre comercial i sostre residencial també compleix el que fixa el mateix.

El nombre màxim d'habitatges fixats en el Pla Parcial és de 308 i no supera els 320 fixats pel POUM.

Per altra part l'acord 1.6 del informe preceptiu de la CTUG determina que: *Cal fixar el nombre d'habitatge eliminat els sols avui ocupats pel sistema de comunicacions, ja que aquests no poden generar aprofitament urbanístic.*

El POUM determina el nombre màxim d'habitatges en 320 per a tot el sector, inclòs els sòls dels sistemes de comunicacions actuals que ocupen les següents superfícies:

Santa Clara	4.012 m ²
Rotonda	1.200 m ²
Safareig	1.000 m ²
Total	6.212 m ²

El nombre d'habitatges que caldria reduir s'obté de la relació entre la superfície d'aquests sistemes i la total del sector



Dividint la superfície d'aquests sistemes pel totals del sector tindrem:

$$6.212/196.516 = 3,16\% \quad 320 \text{ habitatges} \times 3,16 \% = 10,11 \text{ habitatges}$$

Per tant per a complir aquesta condició caldria reduir els 320 amb 10,11 habitatges i queda en un màxim de 309-310 habitatges no superat pels 308 habitatges previstos al Pla Parcial.

1.11. Habitatges de protecció pública.

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública de protecció oficial de règim general (HPO) un 20,75% del sostre d'habitatges i per habitatges de protecció oficial de preu concertat (HPC) un 10,50 %.

	POUM				P.PARCIAL	
			m ²			m ²
Sostre màxim habitatge		81%	46.161,61	≥	79%	37.045
Res. Min HPO		20,75%	9.578,53		21,01%	7.782
Res. Min HPC		10,50%	4.846,97		10,53%	3.899

El sòl amb aprofitament urbanístic d'ús residencial objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament o altra administració actuant s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública.

La localització i superfícies del sòl destinat a habitatges de protecció es fixen al plànol 07 Ordenació de Volums. En el cas de la illa 3, en que hi ha diferents tipus d'habitatges de protecció pública junt amb habitatges lliures repartits en dos blocs diferents, a la reparcel·lació es podrà redistribuir entre els blocs mantenint les superfícies totals i el nombre d'habitatges de protecció de la illa.

A efectes de comprovar l'adequació tipològica de les zones als habitatges de protecció s'ha estimat una edificabilitat útil sobre rasant de 85 m² habitatge + 8 m² de traster +

zones comuns per les tipologies plurifamiliars, del que resulta un mínim d'uns 120 m² construïts, dels que es consideren els garatges apart.

1.12. Aprofitament urbanístic

D'acord amb el que estableix la legislació urbanística, l'aprofitament urbanístic del sector és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones incloses. Al haver-hi varies zones d'ús d'habitatges i zona comercial serà necessari, en el projecte de reparcel·lació, definir el coeficient d'homogeneïtzació que tingui en consideració la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de les demés, atenent a la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

No obstant caldrà definir-lo per a reflectir el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

1.13. Cessió de terrenys a l'Ajuntament

La cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a parcs i jardins, dotacions i serveis d'interès públic i social, així com dels terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, tal com preveu la legislació urbanística vigent.

La localització i superfícies del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament amb aprofitament urbanístic d'ús residencial objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, el projecte de reparcel·lació fixarà la seva localització i superfície exacta.

1.14. Mobilitat sostenible, previsió i reserva de places d'aparcament

L'estudi de mobilitat generada del POUM contempla les característiques d'aquest Pla Parcial i en preveu les places d'aparcament de vehicles, motocicletes i bicicletes necessàries per a una mobilitat sostenible.

Aquestes reserves en els articles 210 i 239 del POUM, s'ajusten i amplien els mínims del Decret 34/2006 de regulació dels estudis de mobilitat, precisant les necessitats tant per aparcaments fora de la via pública en superfície coberta com a la mateixa via pública al aire lliure.

Aparcament fora de la via pública

Segons l'article 210.3.a) del POUM per tots els sectors les reserves de places destinades a aparcament de vehicles en una superfície coberta han de complir les condicions següents:

- a) Per a tots els sectors és obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament de vehicles, en la proporció d'una plaça i mig per habitatge, o per cada 100 m² de sostre o fracció, de local comercial o d'oficines com a mínim; i una plaça d'aparcament per cada habitació d'hotel.

Per a l'aparcament de motocicletes mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.

Per a aparcaments de vehicles les reserves mínimes pel sector són:

Reserves mínimes d'aparcament fora de la via pública - art 210.3.a) POUM			
Nombre d'habitatges	308 ut	previsió	462
Superfície locals comercials	8.757 m ²	previsió	88
		Previsió mínima total	550

A la zona d'habitatges en illa tancada (clau 3) es fixa el nombre de places en funció de la superfície mitjana mínima per plaça incloent accessos, aplicada a la superfície edificable en planta soterrani. L'índex mínim aplicat és de 30 m² per plaça superior als 25 m² aplicats habitualment al POUM.

A les altres zones es fixa el nombre de places mínimes per a cada habitatge

Places d'aparcament fora de la via pública projectades al Pla Parcial					
	m ² d'aparcament	nombre	índex	índex	
	soterrani comercial	habitatges	plaça/habitatge	m ² /plaça	ut
Illa 1 - clau 3	3035			30	101
Illa 2 - clau 3	2716			30	90
Illa 3 - clau 3	3006			30	100
Illa 4 - clau 4		190	1,20		228
Illa 5 - clau 4		12	1,00		12
Illa 6 - clau 6a1		4	1,00		4
Illa 7 - clau 6a1		16	1,00		16
			Total places projectades		551

El nombre de places projectades de vehicles és superior a les previstes pel POUM

En els cas de les reserves de places per a motocicletes i bicicletes a la normativa específica de cada zona es recullen els estàndards de previsió de places cobertes.

Aparcament a la via pública.

Segons l'article 210.3.b) del POUM cal preveure una plaça per habitatges o per cada 100 m² de local comercial o d'oficines en la via pública, així la previsió total mínima del Pla Parcial ha de ser:

Reserves mínimes d'aparcament a la via pública - art 210,3.b) POUM			
Nombre d'habitatges	308 ut	previsió	308
Superfície locals comercials	8.757 m ²	previsió	88
		Previsió mínima total	396

Les reserves projectades són:

Places d'aparcament a la via pública projectades al Pla Parcial		
C/ dels Horts		
	Oest	19 ut
		20 ut
	Central	18 ut
		18 ut
		19 ut
		19 ut
	Est	30 ut
		8 ut
C/ de la Mota		
	Nord / Nord-oest	46 ut
		8 ut
		8 ut
	Sud	21 ut
		55 ut
	Carrer A	
	Nord	34 ut
		10 ut
	Sud	36 ut
		8 ut
Carrer de l'Hort d'en Negre	Sud	6 ut
Carrer B		
	Oest	42 ut
Total places projectades		425 ut

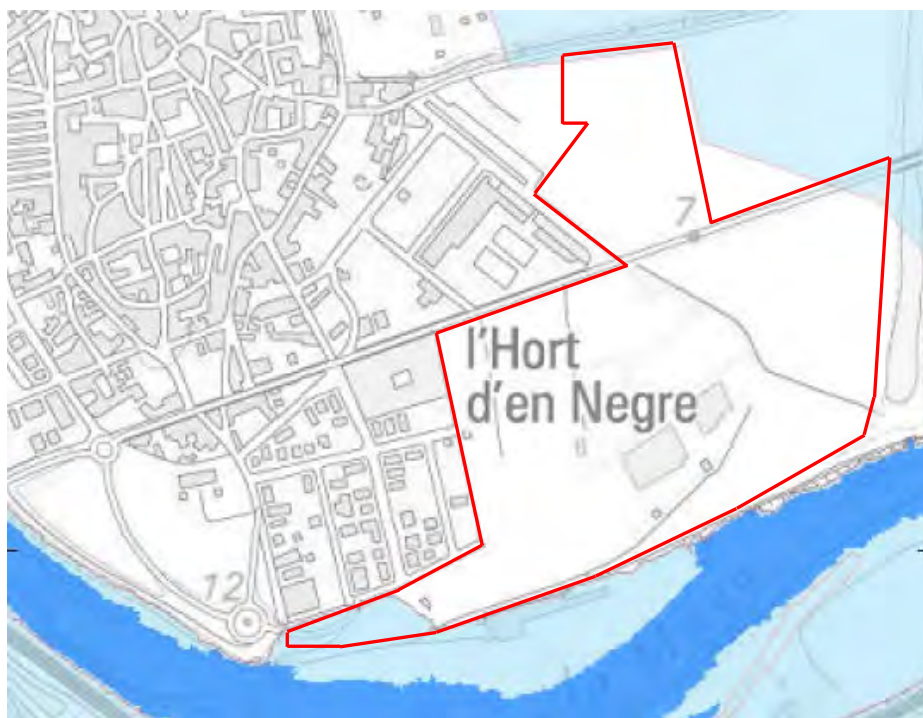
El nombre de places disponibles d'aparcament a la via pública supera els mínims establerts pel POUM

1.15. Inundabilitat

Els estudis existents del Planificació del espai fluvial de la conca (PEF) de la Muga determinen que aquest sector no és inundable, excepte dues puntes: una de la zona verda al extrem est a tocar a la Mugueta; i una altra també zona verda a l'extrem sud-oest a prop de la Muga que en cap cas són edificables

No obstant, d'acord amb els informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua, la cota de la planta baixa de les edificacions projectades no serà inferior a la cota 7,20 metres.

Delimitació de zona inundable sobre topogràfic – setembre 2015 – ACA



Llegenda



Delimitació de zona inundable sobre ortofoto – setembre 2015 - ACA



1.16. Previsió d'infraestructures i serveis

1.16.1.- Marge esquerra de la Muga

D'acord amb les determinacions del POUM en el projecte d'urbanització del sector s'inclourà el condicionament de la mota de protecció del marge esquerre de la Muga, i l'espai lliure de protecció qualificat a migdia del sector d'acord amb les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

No obstant segons l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 6/11/2019 al respecte determina:

No obstant, i d'acord amb les consideracions dels informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua, [...]La defensa de revingudes de les illes urbanes del nucli de Castelló que limiten amb el marge (esquerre) de la llera de la Muga correspon exclusivament a motes de terra. La tipologia i dimensions d'aquest dic no corresponen a cap disseny estructural, com s'ha pogut en les crescudes del riu dels darrers anys en que ha sigut freqüent el col·lapse dels talussos i la inundació dels terrenys més propers a la llera. [...]

En aquest sentit, la proposta de condicionament de la mota del marge esquerre, com a actuació aïllada no és garantia de protecció, i qualsevol actuació relativa a obres de protecció passiva dels nous espais urbans i urbanitzats s'han de definir a partir del Pla Especial d'Ordenació dels espais fluvials i de protecció en front inundacions d'acord amb la prescripció núm. 5 de l'informe sobre el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat inicialment per segona vegada pel Ple de l'Ajuntament en la sessió del 18 de setembre de 2009 de Castelló d'Empúries i d'acord amb les determinacions del Pla de Gestió del Risc d'inundació (PGRI).

En compliment d'aquest darrer informe de l'ACA cal que el projecte d'urbanització contempli les obres de protecció passiva dels espais urbans urbanitzats, bàsicament per garantir la estabilització dels talús entre el C de la Mota i la Muga

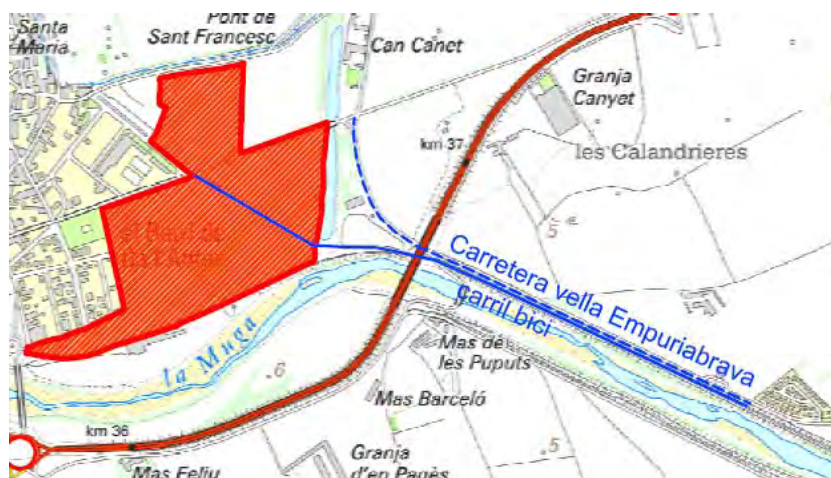
1.16.2.- Pavimentació i carril-bici

Es preveu un afermat de les calçades amb paviment asfàltic, apte pel tipus de tràfic habitual en zones residencials, amb una cub-base de 15/18cm., base granular de 20 cms i doble capa de mescla bituminosa continua en calent.

Les voreres seran amb vorada de formigó prefabricat i amb acabat de formigó o panot hidràulic segons les zones.

El sector assumirà com a càrrega urbanística -proporcionalment als aprofitaments respectius junt amb el sector PPU-4 les obres de construcció del carril-bici entre el carrer Santa Clara i el carrer Orlina, i la pacificació del trànsit, la permeabilització de les vies i la revegetació dels àmbits pròxims a la carretera vella d'Empuriabrava i la prolongació del carrer Santa Clara, segons es descriu en l'Agenda del POUM.

La pavimentació del bici-carril a dins l'espai lliure vora la Muga , serà de tipus tou amb sauló compactat



1.16.3.- Sanejament

Es projecta una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals al llarg del sector.

Segons l'informe emès pel Consorci de la Costa Brava la depuradora existent pot rebre les aigües residuals d'aquest sector mitjançant el bombeig al bombament de Castelló Nou. Per aquest motiu caldrà valorar la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta. Valorades provisionalment per l'ACA en 436.875 €

Pel que fa a la xarxa d'aigües residuals, es dissenyarà de manera que pugui recollir per gravetat totes les aigües negres de les parcel·les, conduint-les per sota el traçat dels nous vials fins al punt baix situat a prop del Passeig dels Horts dins de l'àrea dels serveis tècnics prevista.. En aquest punt es construirà un sistema d'impulsió soterrat que impulsarà les aigües residuals fins a l'estació de bombeig municipal Castelló Nou situada al carrer de les Calandrieres.

La zona situada al nord del C Santa Clara, en el seu cas, ja disposa dels seus sistemes d'impulsió de les aigües residual fins a l'estació de bombeig existent al final del carrer Rentador.

Pel que fa a la xarxa d'aigües pluvials, es preveuen quatre punts d'abocament, tots a la xarxa actual d'aigües pluvials que passa pel costat sud del carrer de Santa Clara. Es tracta d'una canalització de 1,50x1,50m, que condueix les aigües fins a la Mugueta.

La recollida d'aigües pluvials dels vials es farà mitjançant embornals i es conduiran amb tub soterrat junt amb les aigües pluvials de les parcel·les, fins a la connexió amb la xarxa existent.

El primer punt d'abocament es situa a la trobada entre el carrer de Santa Clara i la nova prolongació del carrer dels Horts (vial oest), i recull les aigües de l'espai lliure, les parcel·les de la zona Unifamiliar ciutat jardí i les aigües del vial oest del nou tram del carrer dels Horts i el nou tram del carrer de l'Hort d'en Negre.

El segon punt d'abocament es situa a la trobada entre el carrer de Santa Clara i la nova prolongació del carrer dels Horts (vial est), i recull les aigües d'una part de les parcel·les de la zona illa oberta ciutat jardí i les aigües del vial est del nou tram del carrer dels Horts.

El tercer punt d'abocament es situa a la trobada entre el carrer de Santa Clara i la nova prolongació del carrer del rentador, i recull les aigües d'aquest nou tram de vial.

El quart punt d'abocament es situa a la trobada entre el carrer de Santa Clara i el carrer de la Mota, i recull les aigües de la zona d'equipaments, part de les parcel·les de la zona illa oberta ciutat jardí i les aigües del carrer de la Mota, del carrer A i del carrer B

Les parcel·les de la zona Illa tancada, connecten directament a la xarxa existent del carrer de Santa Clara.

Donat el poc pendent dels carrers per on discorre la xarxa de sanejament, el pendent mínim de les canalitzacions es limita al 0,5%, obtenint d'aquesta manera control sobre les velocitats mínimes de circulació.

Finalment, pel que fa a les escomeses, se'n construirà una per parcel·la, al seu punt més baix, de 200 mm de diàmetre i se'n senyalitzarà la situació per a la seva futura localització amb una fita prou sòlida per resistir fins a la connexió de les futures edificacions.

1.16.4.- Aigua

Segons l'informe del 30 de setembre de 2019 de Castelló 2000, empresa municipal responsable, entre altres, del manteniment de la xarxa d'aigua es disposa de subministrament d'aigua potable suficient pel sector i per tal de garantir aquest caldria :

Tancar l'anell del subministra amb una canonada des del dipòsit de l'aigua situat al carrer Cobla Rossinyols fins l'aparcament de la farinera passant pel carrer del Rec del Molí.

La xarxa d'abastament serà suficient per garantir la demanda punta de la xarxa d'hidrants i poder subministrar la demanda ordinària d'aigua potable a tot el sector estimada en una dotació de 200l/persona i dia considerant que el consum es realitza en 10 hores, 5l/m² sostre per equipaments i 4l/m² jardí per rec de jardins públics i arbrat urbà, com s'indica al POUM.

El traçat dels tubs es farà paral·lel als vials i els tubs es protegiran en els encreuaments amb els vials.

1.16.5.- Electrificació

El càlcul de previsió de càrrega elèctrica s'ha efectuat d'acord amb la Instrucció Tècnica Complementària nº 10 del Reglament electrotècnic per Baixa Tensió (RD 842/2002, d'agost de 2002). S'ha previst una electrificació elevada pels habitatges de la urbanització, amb una previsió de demanda màxima total de 9.200w per habitatge.

La potència elèctrica prevista segons indica el POUM, és de 100 w/m² sostre per les zones d'equipaments i serveis tècnics, i 1,5 w/m² per l'enllumenat de vials públics i d'espai de jardí públic urbà.

La xarxa d'abastament elèctric es projectarà seguint els criteris habituals de les companyies subministradores de la zona (FECSA-ENDESA). La mitja tensió ja arriba actualment a l'àmbit del projecte en una línia aèria que segueix el traçat de la carretera de Santa Clara. Aquesta es soterrarà amb un traçat apte per possibilitar el subministrament als centres de transformació necessaris per al subministrament en BT del sector.

Es situa un Centre de Transformació al costat de l'estació de bombeig d'aigües residuals, dins de la zona de sistemes de serveis tècnics (clau T2 i T3) i la resta de Ct dins de les edificacions previstes

1.16.6.- Enllumenat

La xarxa d'enllumenat públic seguirà l'esquema bàsic proposat en el plànol corresponent, continuant i seguint el mateix model que l'enllumenat ja públic instal·lat.

El disseny de la xarxa d'enllumenat es realitzarà d'acord amb les determinacions del REAL DECRET 1890/2008 de 14 de novembre pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries.

L'enllumenat públic, a part del que correspon a la pròpia vialitat del sector, també es farà en el tram de la carretera de Santa Clara que limita amb l'àmbit d'aquest Pla Parcial Urbanístic.

La seva disposició serà en compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

La instal·lació incorporarà mecanismes automàtics d'accionament de l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques, rellotges astronòmics, o altres) que facilitin l'eficiència i la minimització del consum.

Es dissenyaran l'enllumenat exterior de manera que es minimitzi la contaminació lluminosa, especialment al carrer de la Mota

1.16.7.- Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions complirà les determinacions de l'empresa de telecomunicacions que dona subministrament al municipi i com a mínim preveurà a més de la infraestructura convencional de comunicacions, la xarxa de fibra òptica

Es preveu la canalització subterrània de la xarxa telefònica, s'instal·laran prismes de 2 i 4 conductes de PVC de diàmetre 110 i arquetes del tipus H i M.

El traçat d'aquestes canalitzacions serà per les voreres, i s'alimentarà a partir de la xarxa de coure i a la de la fibra òptica ja existent.

1.16.8.- Gas

Es preveu alimentar la urbanització a partir de la canonada principal de gas natural que arriba al municipi pel carrer Marín.

Totes les noves canalitzacions seran amb tub de polietilè i el traçat d'aquestes serà paral·leles als vials seguint les directrius de l'empresa subministradora.

Castelló d'Empúries, febrer 2022

Miquel Capdevila Bassols / arq.
Neus Roca Cambras / arq.

2. INFORME MEDIAMBIENTAL

2.1. Introducció

El text refós del POUM de Castelló d'Empúries inclou la corresponent Memòria ambiental (Document A.4) a partir de la qual va determinar les correccions necessàries al planejament per tal d'aconseguir una sostenibilitat ambiental de qualitat.

Aquella tramitació va anar acompanyada del corresponent informe ambiental preliminar (IAP), primer, i de l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA), després, que recollia les aportacions i indicacions realitzades en el document de referència (DR).

Així, doncs, la memòria del POUM és hereva de l'experiència i l'extens procés d'anàlisi i valoració iniciat el 2005 i al llarg del qual s'han anat integrant els aspectes ambientals de forma paral·lela a la redacció de les successives propostes d'ordenació.

2.2. Determinacions per a l'avaluació ambiental dels instruments derivats del POUM

El POUM estableix que haurà de ser sotmès al procediment d'avaluació ambiental, d'acord amb el procediment fixat a l'article 115 del Decret 305/2006, el següent instrument de planejament derivat:

PPU-4. Les Calandrieres. Cal remarcar que l'àmbit de La Muga Nord, inclòs en la proposta que es va sotmetre a aprovació provisional com a sector discontinu del PPU-4, resta classificat ja en el text refós d'octubre 2012 com sòl no urbanitzable. Per aquest motiu l'avaluació ambiental només fa referència a l'àmbit de les Calandrieres.

Continua la memòria ambiental del POUM:

Pel que fa a la resta d'elements de planejament derivat, aquests hauran de tenir en compte els documents ambientals del POUM i es remetran als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge i a l'Agència Catalana de l'Aigua per a l'emissió de l'informe, sense perjudici de l'aplicació, si calgués, del procediment d'avaluació ambiental d'acord amb l'apartat 2 de l'Annex 1 de la Llei 6/2009 o pels possibles efectes directes o indirectes sobre la xarxa Natura 2000, el que s'haurà d'analitzar en cada cas. Aquesta indicació es refereix, de manera específica, a les següents figures:

*PEU-2. Flamicell
PEU-2. Flamicell
PPU-6. El Poliol
PPU-12. La Muga Sud*

Per tant al PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol no cal sotmetre'l al procediment d'avaluació ambiental.

A la fitxa del POUM corresponent al Sector Pla Parcial Urbanístic PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol s'inclouen els condicionants mediambientals a complir:

Objectius: L'objectiu prioritari és completar un eixample residencial que ha de constituir el límit de la part de migdia del nucli de Castelló, formalitzant la façana urbana al marge esquerre de la Muga i de la Mugueta, respectivament.

El condicionament dels espais lliures classificats amb la clau urbanística V8 serà el corresponent als treballs de restauració d'aquests espais concebuts com de connexió ecològica, sense els requeriments de la clau urbanística V7, de parcs urbans de nova creació.

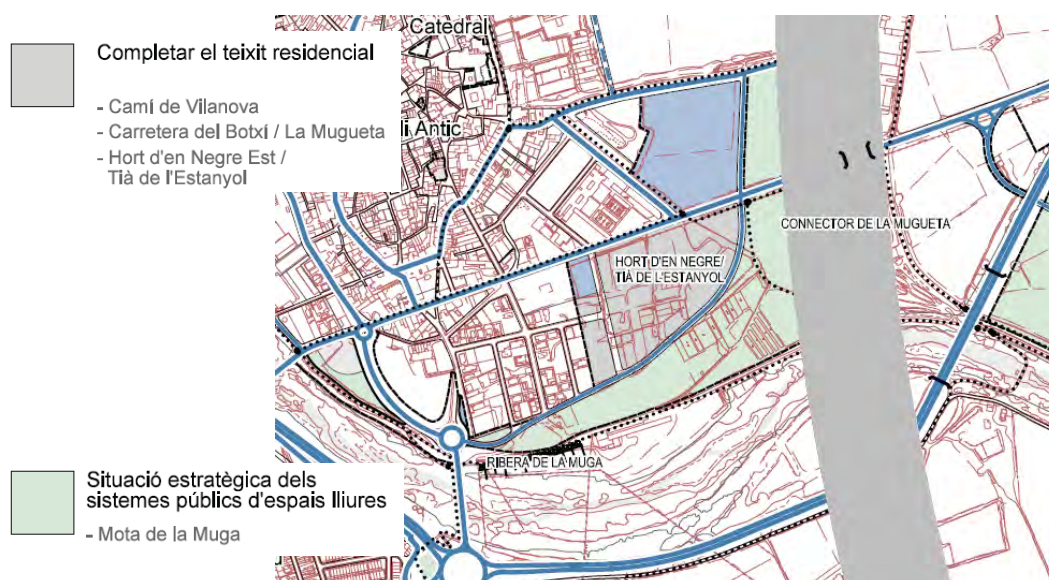
2.3. Impactes derivats de l'aplicació del pla

Les principals apostes ambientals i de sostenibilitat del POUM que afecte al PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol la són les següents:

Els valors naturals més valuosos a escala regional i local queden protegits especialment.

El POUM i el PPU-2 respecta l'àmbit principal del connector Muga-Mugueta i sectors adjacents, preservant aquests sòls com a no urbanitzables i dotant-los d'una normativa urbanística. Aquest plantejament és coherent amb la proposta de connectors del Pla Director Territorial de l'Empordà (tant en la zona d'aiguabarreig de la Muga i la Mugueta com en la zona connectiva de la plana).

Es complementen els condicionants mediambientals al document d'estratègies del planejament amb el connector ecològic "Muga-Mugueta i sectors adjacents"



El POUM contempla l'eliminació de l'actual carretera vella d'Empuriabrava i el trasllat cap a l'Est, a l'alçada de l'últim pas de fauna de l'autovia C-68 (el situat més a Llevant). La traça d'aquest vial que s'elimina passa a formar part de la xarxa de vialitat de trànsit restringit (recorregut per a vianants i carril bici). Aquesta actuació ha de permetre, junt amb la resta de mesures proposades a l'ISA, millorar significativament la funcionalitat connectora del connector Muga – Mugueta i sectors adjacents.

Els espais lliures d'importància en el cicle de l'aigua i en la connectivitat queden majoritàriament exclosos i protegits del desenvolupament urbanístic.

2.4. Mesures protectores, correctores i compensatòries

Les principals mesures protectores, correctores i compensatòries es relacionen amb l'establiment d'actuacions en relació a millorar i potenciar la funcionalitat ecològica del connector Muga-Mugueta i sectors adjacents, tal i com s'exposa tot seguit.

La present revisió del POUM, a través del manteniment d'una zona de sòl no urbanitzable, l'establiment de cessions urbanístiques i l'eliminació del traçat actual i trasllat de la carretera vella d'Empuriabrava, garanteix el manteniment de la franja de connexió del connector Muga-Mugueta i sectors adjacents, tot reforçant-la amb una major protecció del sòl no urbanitzable, així com amb la creació d'espais verds adjacents (V7, de nova creació; i V8 dins del PPU-2, de restitució ambiental i paisatgística) que actuen com a zones tamponadores i que envolten l'àmbit central de connexió.

La normativa associada a aquestes figures urbanístiques atorga un reconeixement especial a la preservació dels valors ecològics de l'àmbit i a la regulació d'usos en aquestes tipologies de sòl no urbanitzable.

En relació al sistema d'espais lliures en sòl urbà i, en particular als sòls de restitució ambiental i paisatgística (clau V8 al PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol) la normativa urbanística indica (article 98) que aquesta categoria “correspon als espais lliures de nova creació destinats a realitzar funcions de connexió paisatgística i ecològica amb altres sectors del territori, uns i altres amb una reconeguda funcionalitat estratègica”, així com que “El règim dels sòls qualificats sota aquesta clau urbanística serà aquell establert en les terminacions de l'article 13 del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN”. Finalment, estableix que “el planejament proposa la restauració d'aquestes zones atenent la funció ambiental i paisatgística que se'ls hi assigni, en el benentès que els usos públics se supeditaran tothora a aquells primers de preservació i millora de la qualitat ambiental” i acaba plantejant que el desenvolupament d'aquests sectors es pugui fer mitjançant plans especials.

A banda d'aquests casos concrets, la normativa associada –especialment a les claus 24a i V8– impedeix la implantació de noves activitats no compatibles i promou la restauració ambiental i paisatgística d'aquests sòls, amb la qual cosa la seva qualitat ambiental i funcionalitat ecològica han de millorar substancialment.

En aquest context seria desitjable que la confluència de la Mugueta amb la Muga adquirís un grau més gran de naturalitat, Totes aquestes actuacions afavoreixen la funcionalitat ecològica, en dos sentits:

Establint àrees d'alimentació i refugi per a la fauna.

Afavorint el pas de fauna per uns eixos preferents oportunament condicionats.

Pel que fa a l'augment de la permeabilitat de les infraestructures lineals es planteja –a banda del trasllat de la carretera vella d'Empuriabrava– una actuació a la carretera vella de Roses: la instal·lació de diversos passos inferiors, majoritàriament de dimensió petita, atès que les diferències de cota no permeten la instal·lació de passos de gran alçada (excepte, eventualment, en el tram més proper a la carretera vella d'Empuriabrava on es podria assolir una alçada a l'entorn dels 2-2,5 m).

De cara a evitar al màxim l'atropellament de fauna i l'accidentalitat del trànsit es planteja –tal com s'ha indicat anteriorment– per a la carretera vella de Roses la disposició de marges vegetats perimetrals –que condueixin la fauna als punts de pas habilitats–, així com també la implantació de mesures de pacificació del trànsit (senyalització, instal·lació d'esquenes d'ase).

2.5. Grau de compliment mediambiental

El Pla Parcial redactat compleix les determinacions mediambientals previstes als documents del POUM destacant la protecció de la funcionalitat ecològica del connector de la Mugueta.

3. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

3.1. Introducció

El present estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) del Pla Parcial Urbanístic núm 2 "Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol", té la finalitat de diagnosticar el impacte paisatgístic potencial que pot comportar el desenvolupament del sector, valorant i proposant les mesures que es considerin més adequades per a minimitzar l'impacte i aconseguir una correcta integració en el paisatge de l'entorn, d'acord entre altres amb:

- El Pla territorial de les Comarques Gironines
- El Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines. Unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà
- Els criteris paisatgístics inclosos dins el POUM de Castelló d'Empúries
- El Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí (PDU)

Elaborat segons la guia metodològica del EIIP proporcionada per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya està encaminat a preveure les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de la proposta i exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística. L'objectiu final és valorar i justificar que els criteris i les mesures previstes són adequades i suficients per a garantir una correcta integració de les actuacions en el paisatge circumdant.

Segons el Pla territorial de les Comarques Gironines, a l'article 2.6 de les Disposicions normatives cal efectuar un estudi d'impacte i integració paisatgística de les edificacions que limiten el sòl urbà amb el sòl no urbanitzable

Article 2.6

Construccions aïllades

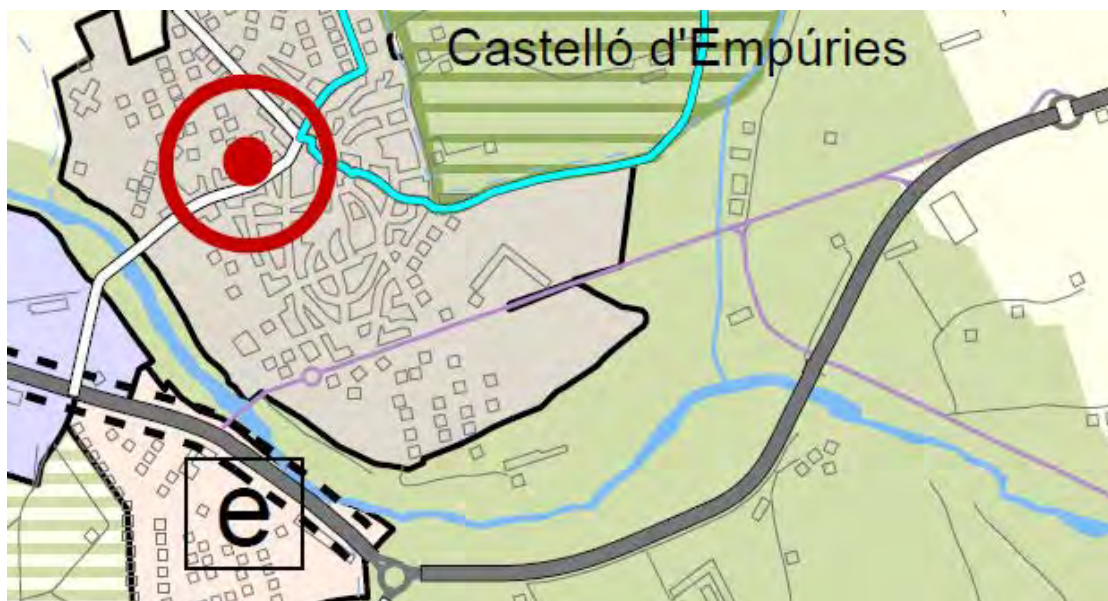
1. Pels seus efectes en el paisatge, cal extremar la qualitat dels projectes i les garanties d'autorització de les noves edificacions, construccions o instal·lacions aïllades en el territori, tant d'aquelles que es poden admetre en sòl no urbanitzable com aquelles que ocupin parcel·les aïllades de sòl urbà.
3. Tots els projectes d'edificacions, construccions o instal·lacions aïllades han d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística.

3.2. Estat del planejament

3.2.1 Pla territorial de les Comarques Gironines

El Pla territorial de les Comarques Gironines determina al seu apartat 3 de Disposicions normatives les directrius específiques del territori coincidents amb les corresponents a la unitat de paisatge 17 Plana del Empordà.

En el plànol O.6 d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures en determina gràficament les directrius paisatgístiques específiques del territori



Plànol O.6 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures – Alt Empordà.

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS	SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
 Nuclis històrics i les seves extensions	 Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
 Sòl de protecció especial	

3.2.2 Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines. Unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà

Paisatge a escala territorial: El municipi de Castelló d'Empúries, està incorporat en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, dins l' unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà

Tot i que l'escala de treball del Catàleg no permet la transcripció de les seves directius a l'escala del projecte, s'assenyalen a continuació les directrius i criteris fixats en l'esmentat catàleg i que poden tenir més referència a l'ordenació urbanística

Objectius de qualitat paisatgística

*17.6. Uns assentaments urbans de Figueres, **Castelló d'Empúries**, l'Escala, Sant Pere Pescador i Roses ordenats i amb uns eventuais creixements que no comprometin els valors del paisatge que alberguen, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat*

Criteris i accions

17.25. Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la ubicació d'activitats o

*instal·lacions no aptes en sòl agrícola per tal de preservar la seva integritat. De la mateixa manera, evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars, depenent dels casos, sobretot en aquells nuclis situats a peu dels eixos de comunicació principals de la unitat (Figueres, **Castelló d'Empúries**, el Far d'Empordà, Viladamat, Vila-sacra, Pont de Molins, Vilafant l'Escala i Torroella de Fluvià)*

3.2.3 Previsions del planejament municipal

El Paisatge a escala local: Els criteris paisatgístics inclosos dins el POUM de Castelló d'Empúries per aquest sector són:

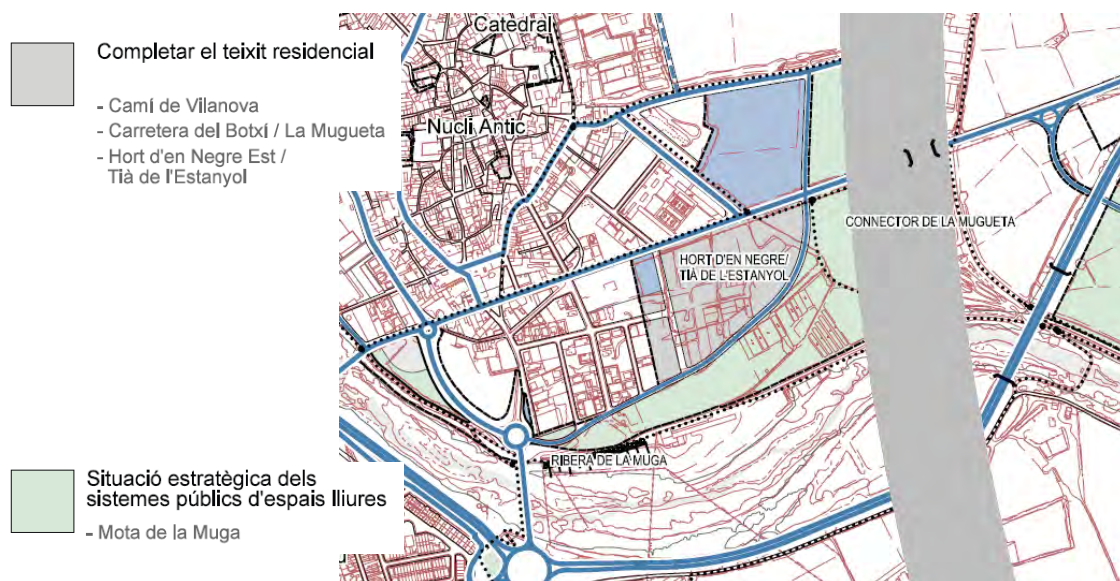
Els nous desenvolupaments edificatoris s'articularan sobre una xarxa viària ortogonal, formada per les perllongacions de l'eixample residencial contigu al qual deuran de donar continuïtat. Es valorarà el reconeixement de la perllongació de la traça del carrer del Rentador, per connectar visualment el perfil del sector de la muralla i de la catedral amb la zona d'espai lliure públic que conformarà el front amb el marge esquerre de la Muga.

Els teixits de les illes que es recolzen sobre el carrer Santa Clara s'ordenaran en edificació plurifamiliar alineada a vial i concentraran els elements de centralitat de barri –comerç, locals, oficines, etc- que qualificaran el sector.

Dintre les obres estructurants del sector l'urbanització del vial perimetral inclourà el condicionament de la mota de protecció del marge esquerre de la Muga, i l'espai lliure de protecció qualificat a migdia del sector d'acord amb les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El condicionament dels espais lliures classificats amb la clau urbanística V8 serà el corresponent als treballs de restauració d'aquests espais concebuts com de connexió ecològica, sense els requeriments de la clau urbanística V7, de parcs urbans de nova creació.

Estratègia del planejament definida al POUM



3.2.4 El Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí (PDU)

Les determinacions del PDU, mentre el planejament general no s'hi adapti, són d'aplicació directa pel planejament derivat d'acord amb el seu article 61.5. En conseqüència caldrà aplicar al Pla Parcial la Secció 2 Disposicions dels sòls no ordenats, des del article 84 al 89.

Encara que algunes parts no coincideixen plenament amb la definició d'edificació aïllada, per l'estudi de la integració paisatgística es tindrà en compte tot el conjunt.

Article 85 PDU. Emplaçament i visualització

Principalment els criteris d'aquest article responen a la necessitat d'articular la ordenació amb els terrenys en pendent, que no és el nostre cas.

El paràgraf d) contempla la necessitat de vincular les edificacions a la vegetació existent minimitzant-ne l'impacte visual, fet que es contempla i justifica al apartat 3.4. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

Article 86 PDU. Preexistències naturals i patrimonials

Pròpiament no hi ha preexistències naturals doncs aquest espai ha estat tradicionalment dedicat al conreu, motiu pel que si que existeixen algunes preexistències patrimonials lligades a l'agricultura, que es conserven.

A la part central del Parc vora riu hi ha una microestructura amb plantacions d'antics fruiters i divisions d'horts que es mantenen.



Article 87 PDU. Ordenació dels sistemes

Els paràgrafs inicials fan referència a directrius de la ordenació que són pròpies del POUM que de fet, encara que el PDU no era aprovat, ja les contempla.

Pel que fa a la xarxa viària la prevista al Pla Parcial és la mínima imprescindible doncs a partir de la assenyalada al POUM, amb la ordenació prevista només s'han projectat : la prolongació del C del Rentador de gran interès paisatgístic per la continuïtat de visuals des de vora riu fins a la catedral; i un carrer paral·lel al C Santa Clara per ordenar les diferents tipologies.

El moviments de terres necessaris per a executar la vialitat són de poca magnitud, de manera natural són els que resulten de unir l'actual C de la Mota amb el C Santa Clara.

Es mantenen els camins existents que creuen l'àmbit i d'alguns se'n millora la connectivitat amb la xarxa de carril bici del sòl urbà i amb els itineraris paisatgístics.

Pel que fa a la vegetació de les zones verdes, es manté l'arbrat existent identificant els exemplars i la nova vegetació es recolzarà en l'estructura i tipus de la vegetació predominant. Aquesta vegetació garanteix l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors al sector tal com es contempla i justifica al apartat 3.4. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

La zona d'equipament és frontera amb l'exterior del sector, per tamisar les vistes es preveu prolongar la línia d'arbrat entre les edificacions i el carrer B que limita amb l'espai exterior del sector. Els volums dels nous equipaments no superaran el doble del volum mig del seu entorn, llevat que sigui necessari per la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar.

Per als sòls d'equipament, els espais que no es destinin a l'edificació resultant s'han de mantenir en estat natural i sense compactar per tal de mantenir-ne les funcions naturals, si bé s'hi podran desenvolupar les instal·lacions d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti i amb els criteris de mantenir l'estat natural d'aquest espai i, per tant, optar per solucions permeables, que mantinguin l'arbrat existent i minimitzin els moviments de terres. Els elements que s'hi col·loquin s'hauran d'adaptar a les regulacions i les condicions dels ambients edificats i s'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.

El sòl d'aquest equipament actualment és un camp de conreu sense cap tipus d'arbrat ni vegetació a protegir.

A les àrees pavimentades dels sols públics caldrà donar prioritat a la instal·lació de paviments permeables o mixtes, és a dir, que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació

En aquest Pla Parcial només es preveu la possibilitat d'algun tipus de tanca en l'equipament, a criteri dels serveis tècnics de l'Administració. Quan s'hagin de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que regulen els sols privats.

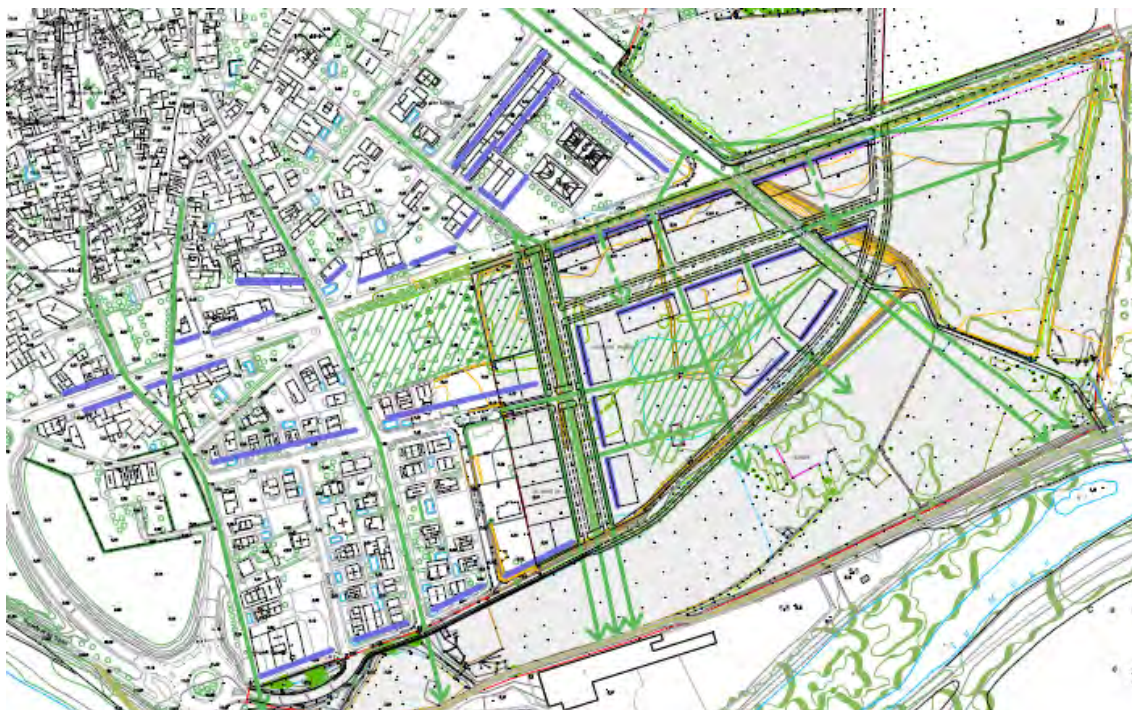
Article 88 PDU. Tipologia edificatòria i composició del conjunt

Per harmonitzar la nova urbanització amb la existent, la primera línia de sòl edificable per l'extrem oest s'ha ordenat amb els mateixos paràmetres principals de les zones actuals. I s'ha previst un passeig de generoses dimensions per articular el canvi de tipologia edificatòria.

Pel que fa a les agrupacions, a més del que indica el PDU l'acord 1.1 del informe preceptiu de la CTUG determina que: *Cal reduir les longituds dels edificis per tal d'assegurar una major permeabilitat entre el nucli i el riu.*

La permeabilitat des del nucli cap al riu al arribar al límit del sector queda molt frenada per les elevades longituds dels fronts d'illes i sovint per les mateixes edificacions. El front més llarg és el del IES Castelló d'Empúries amb 129 metres de llargada.

Són 4 els vials que arranquen del nucli cap el riu: el camí vell de Sant Pere Pescador; el C/ d'Ettenheim prolongació del C/ del Mar, el C/ dels Horts i el C/ Rentador. Els dos darrers són els que aquest Pla Parcial els dona una potent continuïtat.



línies de permeabilitat

Els fronts amb l'espai del riu dels carrers del sòl urbà del barri de Ca l'Anton oscil·la entre els 64,8 i 50,70 metres.

En l'aprovació inicial la longitud tipus dels edificis del Pla Parcial vora l'espai del riu és de 45 metres arribant fins a 52,5 i 90 metres. Es proposa reduir-los fins a 45 metres com a màxim tal com es reflexa al gràfic amb les línies de permeabilitat

Enfront del IES, zona en que el POUM dona una especial importància com a elements estructurador on es *"concentraran els elements de centralitat de barri-comerç, locals, oficines, etc.."* es preveuen dues peces de 76 i 58 metres en planta baixa i blocs de menor longitud en planta pis per reduir el seu efecte pantalla

Tant els espai lliures públics al costat del carrer Santa Clara i el passeig del Horts, com l'espai lliure privat de l'illa del carrer de la Mota es comporten com a connectors de les diferents línies de permeabilitat principals.



L'espai verd associat a riu es manté a l'escala existent actualment amb les dimensions de camps i horts actuals excepte al camp nord-est que es divideix en dos seguint la directriu del marge vora la Mugueta per adaptar-lo a l'escala dels existents i també per facilitar la implantació d'una nova pantalla d'arbres per tamisar les vistes de la façana edificada del sector. La longitud dels edificis està en consonància amb les dimensions d'aquests espais

El projectes d'illa per garantir la coherència de les edificacions seran preceptius a la illa 4 amb 8 blocs on es desenvoluparan per alineacions. A les illes 1, 2 i 3 serà preceptius per blocs per assegurar la coherència d'un mateix bloc encara que sigui de propietats diferents. Pel mateix motiu tots els blocs d'edificació seran amb coberta plana per reduir el seu impacte visual.

Article 89. Mesures d'execució

En el procés d'execució del Projecte d'Urbanització es vetllarà per mantenir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori, executant per fases la intervenció sobre l'espai del Parc vora la Muga i la Mugueta, per a poder mantenir-lo com a connector biològic

3.3. Descripció del paisatge previ

3.3.1. Descripció de l'àmbit del sector

L'àmbit del sector compren els terrenys sensiblement plans situats al sud-est del nucli urbà, travessats pel carrer Santa Clara i delimitats per: el casc urbà al oest i nord-oest; part per la Mugueta al oest i per l'entorn de la Muga al sud



3.4. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

3.4.1 Factors de visibilitat general

Pel que fa a la visibilitat d'aquest nou sector, que es situa amb continuïtat al nucli urbà actual, tindrà al igual que aquest, únicament visibilitat a partir de les visuals properes. Els eixos principals de visualització són la carretera vella de Roses, l'accés al nucli pel pont del Pas de Sant Pere i la marge dreta de la Muga.

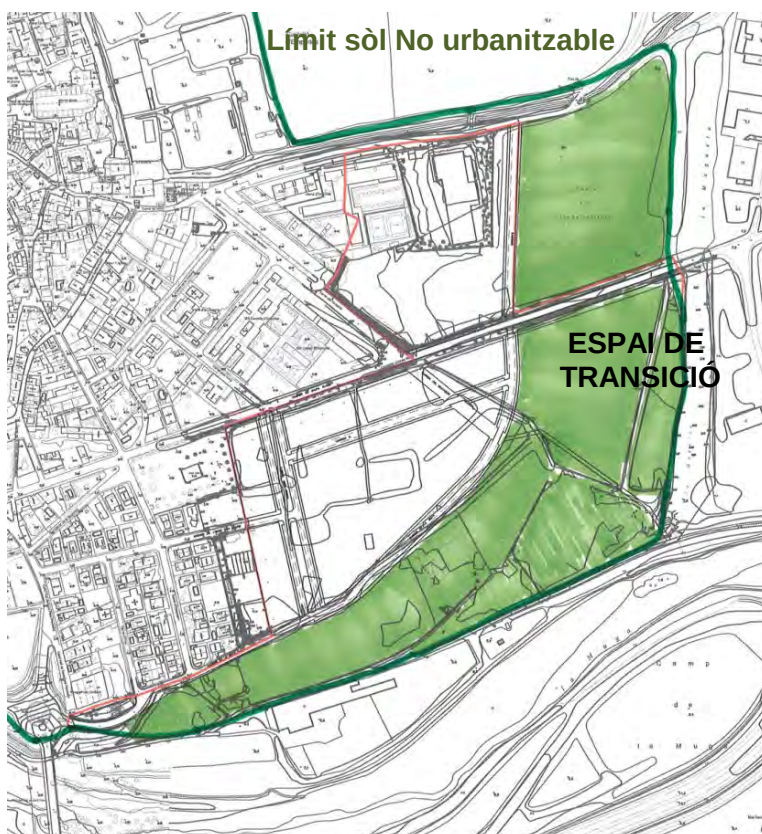
Donada la configuració morfològica de la zona, fa que la conca visual faciliti únicament la visió d'aquest nucli urbà a partir de visuals molt properes sense barreres visuals de cap mena.

La conca visual resultant amb el desenvolupament del sector serà similar a la del nucli urbà actual, en la visió de les façanes est i oest del nucli urbà, de la que únicament canviarà el percentatge de visualització.

És a dir, amb el creixement la zona urbana es veurà des dels mateixos llocs del nucli urbà, però el fragment visible del nucli urbà, des de cadascun d'aquests llocs serà quelcom més gran, i sempre des de perspectives properes.

3.4.2 Factors de visibilitat amb la frontera del sòl no urbanitzable

Aquest estudi té com objectiu principal el que emana del Pla territorial de les Comarques Gironines i del Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines. Unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà, el afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries



Tal com preveu el POUM seguint els criteris del Pla territorial i del Catàleg de paisatge hi ha tot un extens espai de transició fronterer amb el sòl no urbanitzable per la banda sud, oest i nord-oest del sector

3.4.3 Límit Sud

Les barreres visuals del terraplè de la carretera C-260 i de la vegetació del bosc de ribera de la Muga fan que el sector només sigui visible des del sòl no urbanitzable del marge esquerra de la Muga. A més el desnivell del marge existent a continuació del carrer de la Mota encara redueix més la conca visual.



3.4.4 Límit Est

La barrera visual de la vegetació del bosc de ribera de la Mugueta fan que el sector no sigui visible des del sòl no urbanitzable, encara que hi ha una penetració visual a través de la antiga carretera a Roses.

La visibilitat és des del espai lliure existent dins del sector concebut com a connexió ecològica i visual.



3.4.5 Límit Oest

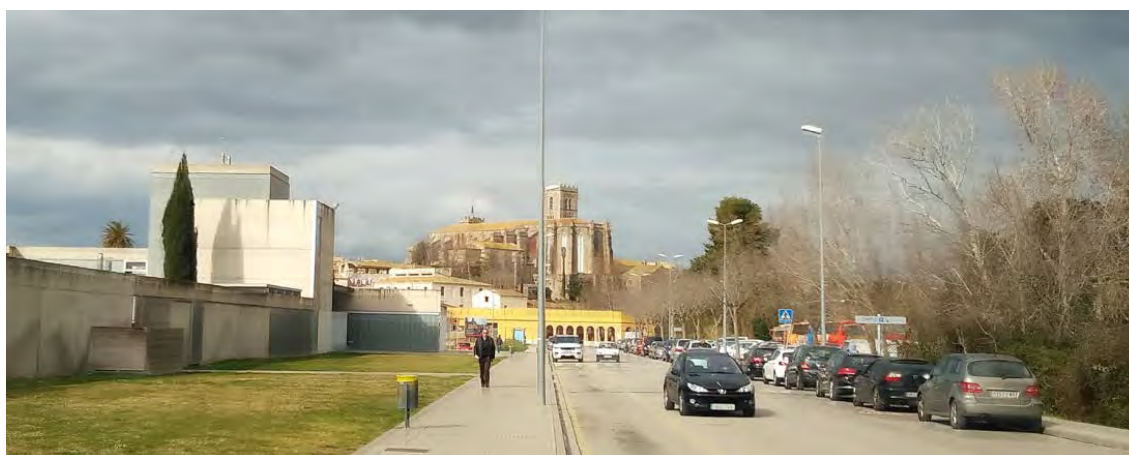
La visibilitat des del casc urbà es redueix a les vistes a través dels recorreguts pels vials i parcs urbans



3.4.6 Límit Nord



Al Nord la barrera visual de la vegetació del rec del Molí fan que el sector no sigui visible des del sòl no urbanitzable. La visibilitat és per la banda nord-oest des del espai lliure existent dins del sector concebut com a connexió ecològica i visual.



Pel que fa a aquest apartat l'acord 1.2 del informe preceptiu de la CTUG determina que: *Cal completar l'EIIP amb una justificació (argumentalment i mitjançant fotomuntatges) sobre:*

La composició urbana del front edificat enfront de l'espai d'aigua per la seva especial visibilitat. Millorar i garantir la imatge dels fronts perifèrics de l'extensió prevista en tant que constituïran noves façanes a l'àrea urbana.

La qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés al nucli i àrees urbanes des de les carreteres (caldrà justificar sobre la situació final sobre l'avinguda arbrada existent d'accés al nucli).

Són tres les vies de comunicació d'aproximació i accés al nucli Castelló que aparentment, per la seva situació topogràfica, podrien tenir vistes sobre el sector de l'Hort d'en Negre. Aquestes vistes estan extraordinàriament bloquejades per les pantalles de vegetació del bosc de ribera de la Muga i la Muqueta, de la vegetació de l'espai de transició entre el riu i el nucli urbà i per l'arbrat de l'antiga carretera a Roses avui C/ Santa Clara.

Seqüència pel camí peatonal i carril bici que transcorre en sentit est-oest (1,2 i 3).



Aquest és l'itinerari més proper amb una certa visibilitat del front edificat al límit sud del sector.

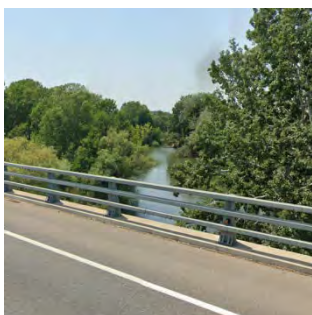
Pel marge esquerre en sentit oest el camí està acompanyat al inici pel bosc de ribera i posteriorment per canyís que també es troba amb alguna discontinuïtat a tot el marge dret

Seqüència per l'antiga carretera de Roses (4 i 5)



Al llarg d'aquest recorregut, en el tram no urbà, majoritàriament està acompanyat per una línia de plàtans al marge sud i de freixes a la banda nord

Seqüència per l'autovia (6,7 i 8)



Tant per la vegetació de ribera existent i la de la vora de l'autovia, no hi ha visibilitat sobre el sector.

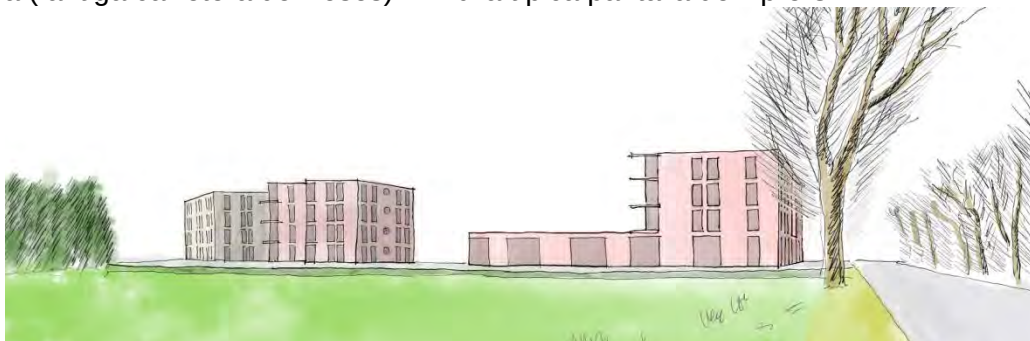
Observis la vegetació del bosc de ribera a la cruïlla entre la Muga i l'autovia

PÀGINA A3

L'informe preceptiu de la CTUG determina que: *Cal completar l'EIIP amb una justificació sobre: La qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés al nucli i àrees urbanes des de les carreteres (caldrà justificar sobre la situació final sobre l'avinguda arbrada existent d'accés al nucli).*



Aquesta és l'estat actual de la vista més significativa de l'accés al nucli pel C Santa Clara (antiga carretera de Roses). Amb la típica pantalla de xiprers



Amb la prolongació del C de la Mota desapareix part de la pantalla de xiprers existent



Per filtrar i millorar la imatge d'aquest front perifèric es preveu una pantalla d'arbres autòctons per la cara exterior del C de la Mota, només oberta en la prolongacions del C Rentador i Passeig dels Horts



La divisió del camp proper amb la formació d'una segona pantalla filtrarà encara més la façana urbana

3.5. Components i valors del paisatge

Components

La zona objecte del estudi està situada dins la gran àrea de la plana del Empordà, al límit del casc urbà de Castelló d'Empúries envoltada pel curs hídric de la Muga i la Mugueta. L'àrea de la intervenció és plana lleugerament terrassada amb feixes de petits desnivells en sentit descendent cap a la cota del llit de l'espai fluvial.

Valors del Paisatge

El paisatge està dominat pel patró estètic de vall-espai fluvial, i a l'hora pel valor ecològic per la seva connectivitat entre espais naturals.

Des del punt de vista de paisatge urbà és important la visual del carrer del Rentador sobre el perfil del sector de la muralla i la catedral.

3.6. Proposta d'ordenació

Descripció

La proposta d'ordenació del Pla Parcial recull les pautes contingudes al POUM respecte a vialitat, espais lliures, zones residencials d'aprofitament privat, i totes aquelles de cara a mantenir la integritat paisatgística dels terrenys vora riu com a espai fluvial i connector ecològic.

Per altra part per aconseguir una frontera de qualitat entre el sòl edificat i el sòl no urbanitzable es preveu la penetració de un passeig arbrat pel carrer dels Horts, i la l'obertura d'un espai lliure també arbrat cap a l'espai vora la Muga. Per últim és perllonga la traça del carrer del Rentador també cap a la Muga per unir visualment la catedral amb el marge esquerra de la Muga.

Estat del planejament

En aquest cas el criteri principal del Catàleg del Paisatge és afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles. Que els creixement no comprometin els valors del paisatge que alberguen ni els valors dels espais circumdants.

Fragilitat paisatgística

Per una part l'abast de la conca visual és reduït pel que el paisatge de l'entorn no és susceptible de ser alterat de manera significativa. Per altra part la intervenció proposada és resol el tractament de la frontera entre els sòl urbà edificat i el sòl no urbanitzable.

3.7. Criteris d'integració i impacte paisatgístic

Criteris i mesures d'integració

La estratègia d'integració és la de Contextualització establint:

- Continuitat entre els espais del sòl no urbanitzable i l'espai de transició entre el teixit urbà i l'espai fluvial.
- Continuitat del connectors ecològics
- Limitació de la vialitat i de la zona urbanitzada fins al marge continuació del carrer de la Mota
- Frontera permeable al espais de transició amb penetració de masses d'arbres i visuals de llarg recorregut cap a la catedral
- Limitació cromàtica i de textures de les edificacions situades a la frontera amb el sòl no urbanitzable amb: prohibició de façanes vidriades amb murs cortina i limitació dels colors de la part plena de façana a blancs i terrossos.

Anàlisi d'alternatives

S'ha estudiat dues propostes alternatives:

- A) segons planejament, seguint les directrius del POUM.
- B) Opció proposada, que es recull en aquest Pla Parcial on a més s'afegeix el la permeabilitat de la frontera amb el sòl urbà edificable

3.8. Impacte paisatgístic

La proposta manté el valor del paisatge fluvial i el del connector ecològic pràcticament sense modificació dons el seu límit paisatgístic amb el sòl urbà coincideix amb el marge i la vegetació existent a continuació del carrer de la Mota.

Es defineix una frontera entre el sòl edificable i el sòl no urbanitzable de qualitat.

3.9. Síntesi

La avaluació global és d'un impacte compatible, per una intervenció sobre el territori, que incorpora els criteris i propostes establerts al POUM amb el manteniment de l'espai fluvial i connector ecològic i millorant el tractament de la frontera amb el sòl no urbanitzable amb la incorporació de la proposta d'un passeig i un espai arbrat i una visual cap a la catedral que milloren aquest espai frontera

4. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

Aquesta avaluació té per objecte determinar la viabilitat econòmica de l'actuació, a partir d'establir el valor de repercussió de les obres d'urbanització sobre el m2 edificable dels habitatges, descomptant la part corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic que correspon a l'Ajuntament i que serà de cessió lliure de càrregues d'urbanització.

El valor de les obres d'urbanització s'estableix a partir de l'estudi de les diferents partides d'obra d'acord amb les dades disponibles i conegudes a data d'avui, i amb una estimació de l'ordenació que acabarà desenvolupant el corresponent pla parcial.

Aquesta avaluació, que s'obté del pressupost del projecte d'urbanització ja presentat a l'Ajuntament, té caràcter d'estudi previ i no vinculant. El càlcul precís dels costos, indemnitzacions i valors de finques es realitzaran en el corresponent projecte d'urbanització que s'aprovi definitivament i en el de reparcel·lació.

4.1. Valoració dels costos

VALORACIÓ DE LES OBRES			
CONCEPTE			TOTAL (€)
Enderrocs			11.602,00
Moviment de terres			398.137,00
Sanejament			297.279,00
Pavimentació			726.756,00
Enllumenat			215.399,00
Aigua potable			136.024,00
Electrificació			183.072,00
Telecomunicació			58.648,00
Gas			120.624,00
Jardineria (condicionament terreny i plantació)			88.852,00
Jardineria reg			3.073,00
Senyalització			6.309,00
Mobiliari urbà			6.130,00
Control de qualitat			28.047,00
Seguretat i Salut			53.936,00
TOTAL			2.333.888,00
	CONTROL DE QUALITAT (1%)		23.338,88
	SEGURETAT I SALUT (2%)		46.677,76
	PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL		2.403.904,64
	13% D.G.E.		312.507,60
	6% B.I.		144.234,28
	TOTAL PRESSUPOST		2.860.646,52

No està inclòs en el pressupost els costos o taxes per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta, que d'acord amb l'Ordre TES/64/2020, de 19 de maig, per la qual es dona publicitat a la relació de taxes que gestiona l'Agència Catalana de l'Aigua, s'estima en 750.000 €. La valoració provisional de l'ACA, feta en l'informe de data de 5/11/2019 prèvia a aquesta nova ordre, és de 436.875 €.

4.2. Viabilitat econòmica

El valor dels costos d'urbanització s'han de repartir per metre quadrat de sòl o de sostre edificable nets o de propietat privada. Atès que el 10% del aprofitament de cessió està lliure de càrregues es repercuteixen els costos sobre el 90 % del aprofitament privat, que en aquest estudi s'estimen sobre metres de sostre.

Superfície de sòl net (90 % aprofitament).....	33.246 m ² de parcel·les
Sostre edificable net (90 % aprofitament).....	41.949 m ² de sostre

Per tant la repercussió serà:

$$\begin{aligned} 3.610.646,52 \text{ €} / 33.246 \text{ m}^2 \text{ de sòl} &= 108,60 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl} \\ 3.610.646,52 \text{ €} / 41.949 \text{ m}^2 \text{ de sostre} &= 86,07 \text{ €/m}^2 \text{ de sostre} \end{aligned}$$

Aquest valor de repercussió resultant, es situa dins els paràmetres usats per a sectors de desenvolupament residencial similars a aquest i es considera que els costos són assumibles dins del mercat immobiliari local

5. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES

5.1. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst per desenvolupar el sector serà el de Reparcel·lació modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris tenen l'obligació de cedir gratuïtament els terrenys destinats a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments i serveis, així com el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic i de pagar les despeses d'urbanització.

5.2. Pla d'etapes

El projecte d'obres d'urbanització es tramitarà simultàniament a aquest Pla Parcial.

Es fixa una sola etapa sis anys pel desenvolupament d'aquest sector "Pla Parcial Urbanístic PPU-2. Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol",

Les obres d'urbanització s'executaran amb un termini màxim de 6 anys des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Els habitatges de protecció pública han d'iniciar la seva construcció en un termini màxim de 10 anys des de la finalització de la urbanització corresponent a la seva parcel·la i disposen d'un termini de 2 anys, des del inici de l'obra, per finalitzar la construcció.

5.2. Especificitats per als Plans Parcials d'iniciativa privada

D'acord amb el que estableix l'article 102.1 del TRLU, els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, han d'incorporar la documentació específica referida als següents apartats:

- a). L'estructura de la propietat del sòl afectat:
- b). La viabilitat econòmica de la promoció:
- c). Els compromisos que s'adquireixen.
- d). Les garanties de compliment de les obligacions concretes

a). L'estructura de la propietat del sòl afectat:

El detall de l'estructura de la propietat i els percentatges de participació es detallen en l'apartat 1.6 de la memòria.

b). La viabilitat econòmica de la promoció:

La justificació de la viabilitat de la promoció es detalla en l'avaluació econòmica i financera que conforma el apartat 2.2 d'aquesta memòria.

Amb l'observació d'aquet estudi resulta que les repeses generades per promoció es troben dins els marges comercials habituals que remeten garantir la viabilitat de la proposta.

5.3. Compromisos que s'adquireixen

Els deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat es troben recollits en els articles 44 i 45 del TRLU i 42 del RLU el detall dels quals es transcriu a continuació:

- Repartir equitativament els beneficis i les carregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sol reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys.
- Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclou en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys i el sol per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.
- Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, dins el sector de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sol necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si s'escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- Costejar i si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
- Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

5.4. Garanties del compliment de les obligacions concretes

Aquestes garanties es concreten amb el dipòsit de les quantitats econòmiques previstes en l'article 107.3 del TRLU, d'acord amb el qual, s'estableix la constitució de la garantia per import del 12% del valor de les obres d'urbanització, com a condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats i condició prèvia per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

El termini per a la constitució de la garantia és tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva, i es prorroga per la meitat del termini si la persona promotora ho sol·licita abans que aquest no fineixi.

5.5. Justificació de la suficiència de recursos

La suficiència de recursos de la promoció queda garantida pel domini de les propietats on es preveu el desplegament del sector, i al que s'afegeix també la disponibilitat de recursos propis pel finançament econòmic necessari per escometre les obres del sector, sense perjudici d'altres fonts de finançament assimilables.

6. NORMATIVA

TÍTOL I - NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art. 1.- Naturalesa

El present document té la condició de Pla Parcial Urbanístic i desenvolupa les determinacions del POUM per al desenvolupament del sector urbanitzable PPU-2 Hort d'en Negre / Tià de l'Estanyol.

Art. 2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial Urbanístic del sector del sector urbanitzable PPU-2 Hort d'en Negre, és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació.

Art. 3.- Vigència

Aquest Pla Parcial entrarà en vigència el dia següent a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida, en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 4.- Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art. 5.- Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitat. Els dubtes o imprecisions produïts per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i de major protecció ambiental i seguint l'art. 10 del TRLUC.

En la documentació gràfica prevaldrà la solució d'escala més detallada sobre la resta, i en el seu cas la normativa s'interpretarà d'acord amb les ordenances generals del municipi fixades en el text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries.

Art. 6.- Determinacions del Pla

Les determinacions del present Pla Parcial es despleguen en els següents documents:

- Memòria i annexes
- Estudi econòmic – financer
- Sistema d'actuació i pla d'etapes
- Normativa Urbanística
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànols de infraestructures bàsiques

TÍTOL II - DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 7.- Divisió Poligonal

Es preveu l'execució del present Pla Parcial Urbanístic en un sol polígon d'actuació.

Art. 8.- Sistema d'actuació

D'acord amb els objectius expressats a la memòria del present Pla Parcial, el sistema d'actuació previst pel desenvolupament del Sector és el de REPARCEL·LACIÓ modalitat COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat pels sistemes urbanístics, costejar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, i edificar els solars en els límits establerts.

Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament el sòl necessari per edificar el sostre corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector. El projecte de reparcel·lació fixarà el valor i la localització de les parcel·les equivalents a aquest aprofitament.

Art. 9.- Execució

L'execució de les obres d'urbanització bàsiques dels sistemes viari i d'espais lliures, es portarà a terme d'acord amb les determinacions fixades en aquest Pla Parcial: L'execució de les obres d'urbanització anirà a càrrec dels propietaris.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10.- Classificació del sòl

El règim urbanístic del sòl en tot l'àmbit del Pla Parcial és el de sòl urbanitzable delimitat. La seva transformació en sòl urbà es realitzarà mitjançant l'execució del Pla, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixen es realitzin, i sigui complimentada la cessió dels terrenys públics a l'Ajuntament a través de l'acta administrativa corresponent.

Art. 11.- Zones i sistemes locals

Aquest Pla parcial urbanístic qualifica els sòls en sistemes urbanístics locals destinats a vialitat, espais lliures, equipaments públics i serveis tècnics, i zones edificables d'aprofitament privat per a l'ús residencial, la regulació detallada dels quals queda definida en el redactat dels títols V i VI d'aquesta normativa.

El Pla parcial, qualifica el sòl en els següents sistemes i zones:

SISTEMES

- Sistema viari
- Espais lliures
- Equipaments
- Serveis tècnics

ZONES

- Zona d'habitatges en illa tancada
- Zona d'habitatges en illa oberta
- Zona d'habitatges unifamiliar ciutat jardí

Art. 12.- Transmissió de sòls públics

La cessió a l'Ajuntament dels terrenys assenyalats com a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments, serveis i els corresponents a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector, s'efectuarà en el moment d'aprovar-se la reparcel·lació corresponent.

TÍTOL IV - NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS

Capítol primer. Llicències municipals

Art. 13.- Atorgament de llicències

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut venen regulades per les normes urbanístiques i de règim local d'aplicació a tot el municipi.

Capítol segon. Normes generals que regulen l'edificació

Art. 14.- Normes Generals

1. La regulació de l'edificació bé fixada en cada una de les zones residencials, i ve determinada per una edificabilitat total màxima i/o un gàlib o envoltant màxim on s'ha de situar l'edificació.
2. Aquest Pla parcial defineix la volumetria de l'edificació a partir de l'edificabilitat admesa en cada parcel·la i/o el gàlib de situació de l'edificació en planta i alçada.
3. La definició de conceptes i sistema de mesurament s'adequarà a la normativa del POUM en tot el que no es regula específicament en cada zona d'aquest pla parcial.

Art. 15 Definició dels conceptes i normes de caràcter general.

Gàlib o envoltant de l'edificació

L'edificació s'ha de situar dins el gàlib fixat per a les diferents parcel·les d'habitatges i definit per un perímetre grafiat en el plànol d'ordenació de volums i un nombre de plantes màximes.

Per fora del gàlib només podrà sobresortir el ràfec de les cobertes, i els cossos volats d'acord amb la normativa específica de cada zona.

Sostre edificat.

Per valorar aquest paràmetre d'edificació per a cada parcel·la caldrà sumar els sostre edificat de cada planta, valorat amb els criteris següents:

- a) De la superfície construïda tancada de cada planta, s'exclourà la de les zones que siguin d'una alçada lliure inferior a 1,90 metres.
- b) La superfície de terrasses, tribunes o similars que estiguin cobertes amb obra, exclosa la de les zones que siguin d'una alçada lliure inferior a 1,90 metres, es considerarà la meitat de la seva superfície. De les obertes per 3 costats, no es considerarà la seva superfície.

Elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15 cm, excepte a la planta baixa on quan els edificis estiguin alineats a vial, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia.

Capítol tercer. Normes generals que regulen els usos

Art. 16.- Règim d'usos

La regulació dels usos admesos, ve determinada en la normativa específica de cada una de les zones d'aquest Pla parcial urbanístic. La definició dels usos permesos és la establerta en la normativa del POUM

TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES

Art. 17.- Sistema viari. Definició i regulació

Comprèn el sòl que es destina a la xarxa viària local, per a circulació de vehicles, vianants i aparcaments de superfície, així com els seus espais de protecció, i que es grafia en els plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 90 i següents de la normativa urbanística del POUM vigents del municipi.

Art. 18.- Sistema d'espais lliures.(clau V) Definició i regulació

Comprèn aquells espais destinats a parcs i jardins públics, zones d'oci i expansió, en proporció adequada a les necessitats col·lectives que genera el propi sector, i la col·lectivitat general. Compren dos tipus d'espais lliures segons definició del POUM: V7 Parcs de nova creació ; V8 Parcs de restitució ambiental i paisatgística

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 98 i següents de la normativa urbanística del POUM vigents del municipi, que es complementa amb les següents disposicions:

- a) Parcs de nova creació (clau V7) En el seu cas, a les àrees pavimentades caldrà donar prioritat a la instal·lació de paviments permeables o mixtes, és a dir, que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació
- b) Parcs de restitució ambiental i paisatgística (clau V8) que correspon al sistema d'espais lliures de vora riu:

El condicionament dels espais lliures d'aquesta clau serà el corresponent als treball de restauració d'aquest espais concebuts com de connexió ecològica, sense els requeriments de la clau V7 de parcs urbans de nova creació.

Caldrà assegurar que el tractament del parc mantingui la continuïtat del connectors ecològics

Pel que fa a la vegetació, es mantindrà l'arbrat existent identificant els exemplars i la nova vegetació es recolzarà en l'estructura i tipus de la vegetació predominant.

A la part central del Parc, hi ha una microestructura amb plantacions d'antics fruiters i divisions d'horts que és un patrimoni a conservar

Art. 19. Sistema d'equipaments i serveis tècnics. Definició i regulació.

Comprèn aquells sòls destinats al sistema d'equipaments comunitaris públics, i que venen assenyalats en els plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 103 i següents de la normativa urbanística del POUM vigent del municipi, que es complementa amb les següents disposicions:

a) Equipaments (clau E1-E5-E7):

Usos admesos: E1 Equipaments docents en un 30%, E-5 Equipaments esportiu en un 25% i E-7 Reserva d'equipaments sense ús assignat un 45%, aquest darrer a concretar mitjançant un Pla especial urbanístic d'acord amb l'article 67.1.d del TRLU.

Arbrat: caldrà prolongar la línia d'arbrat entre les edificacions i el carrer B que limita amb l'espai exterior del sector

Espais lliures: s'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.

S'han de mantenir en estat natural i sense compactar per tal de mantenir-ne les funcions naturals, si bé s'hi podran desenvolupar les instal·lacions d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti i amb els criteris de mantenir l'estat natural d'aquest espai i, per tant, optar per solucions permeables

Tanques: només es preveu la possibilitat d'algun tipus de tanca en l'equipament, a criteri dels serveis tècnics de l'Administració. Quan s'hagin de col·locar, són d'aplicació les mateixes disposicions que regulen els sols privats.

CLAU E1-E5:

Ocupació màxima: E1 Equipaments docents en un 18%, E-5 Equipaments esportius en un 15%

Tipologia: Els volums dels nous equipaments no superaran el doble del volum mig del seu entorn, llevat que sigui necessari per la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar.

Separació a carrer: la separació mínima al carrer Santa Clara serà de 20 m

Cota planta baixa: la cota del terra de la planta baixa no serà inferior a la cota 7,20 m

Alçada màxima: l'alçada màxima de l'edificació des de la cota 7,20 serà de 10,0 metres

b) Sistema de serveis Tècnics (Clau T2-T3)

Tipus admesos: són el T2 Energia per a la ubicació d'un Centre de Transformació i T3 Depuració per a la instal·lació d'una estació de bombeig d'aigües residuals

Tipologia: edificació aïllada. Preferentment s'integraran els dos serveis en espais diferents en un mateix volum edificat

Les edificacions que continguin aquest serveis tècnics s'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística i minimització de la contaminació visual

Cota planta baixa: la cota del terra de la planta baixa no serà inferior a la cota 7,20 m.

Alçada màxima: edificable en planta baixa amb una cota interior lliure màxima de 2,50 metres.

Coberta: l'edifici es cobrirà totalment amb coberta plana

Tanques: no s'admeten tanques

Espais lliures: els espais lliures d'edificació que, constitueixen l'entorn d'aquests serveis tindran el tractament d'espais lliures verds integrats al parc de nova creació (clau V7) del seu entorn

TÍTOL VI. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Art. 20.- Tipus de Zones

Les àrees d'aprofitament privat es qualifiquen en tres zones residencials diferenciades en funció a la seva tipologia.

- Zona d'habitatges en illa tancada – clau 3
- Zona d'habitatges en illa oberta ciutat jardí – clau 4
- Zona d'habitatges unifamiliar ciutat jardí – clau 6a1

Art. 21.- Zona Illa tancada (clau 3 illes 1,2 i 3)

1. Definició.

Aquesta clau comprèn les ordenacions de densificació urbana d'illa tancada, en planta baixa totalment edificable amb edificació en alineació de vial i en plantes pis edificable segons gàlib i alineació definida.

2. Tipus d'ordenació.

Serà el d'edificació, segons alineació de vial, amb edificació continua entre mitgeres, d'ús principal d'habitatges en plantes pis

3. Paràmetres de regulació de l'habitatge protegit.

En el cas de delimitar-se àmbits d'edificació d'habitatges amb algun règim de protecció dintre de la zona d'illa tancada, la seva regulació atindrà, a més de les normes genèriques pròpies d'aquesta zona a les determinacions específiques següents:

- a) Usos admesos. Seran els propis dels previstos a la legislació sectorial actualment vigent i la que en el seu defecte la puguin modificar:
- Habitatges amb protecció oficial de règim general (HPO/rg)
 - Habitatges amb protecció oficial de preu concertat (HPC)

En el cas de la illa 3, en que hi ha diferents tipus d'habitatges de protecció pública junt amb habitatges lliures repartits en dos blocs diferents, a la reparcel·lació es podrà redistribuir tipologies entre els blocs mantenint les superfícies totals i el nombre d'habitatges de protecció de la illa.

- c) Sostre edificable. En el cas que la qualificació admeti diferents usos, s'haurà de distingir l'edificabilitat neta o sostre edificable per a l'ús d'habitatge amb protecció oficial de l'edificabilitat neta o sostre edificable per als altres usos, inclòs l'habitatge sense protecció oficial.

4. Condicions edificatòries.

Per a garantir la coherència de les edificacions en relació al seu entorn, els edificis es cobriran totalment amb coberta plana. Per a cada bloc definit al Pla Parcial és preceptiu un projecte únic. En cas de propietaris diferents es podrà tramitar un avantprojecte comú per definir un tractament de façana únic

Les condicions edificatòries per aquesta subzona vindran regulades pels paràmetres que s'assenyalen a les fitxes següents:

Clau 3 Illa tancada	
Parcel·la mínima	580 m ²
Façana mínima	15 metres
Ocupació Màxima	En P. Baixa i soterrani el 100 % En P.Pis segons plànol 7 Ordenació de volums
Cota planta baixa	La cota del terra de la planta baixa no serà inferir a la cota 7,20 m.
Alçada Màxima edificació	Edificació principal: 13,00 m i PB+3PP Edificació en P.Baixa 4,00 m
Separació edificació a vials	Alineada a vials, Segons alineació obligatòria i límit de perímetre de façana definida al plànol 7 Ordenació de volums
Densitat màxima habitatges	Segons plànol 7 Ordenació de volums Per parcel·la el nombre d'habitatges serà proporcional a la relació entre el seu sostre i el total definit al gàlib

Element volats	1. Condicions geomètriques 1.1. No son permessos els volats en PB 1.2. Els volats sobre la façana a carrer podran sobresortir 1,00 m del pla de façana i la seva amplada no podrà ser més del 50 % de la seva longitud en planta . Els volats sobre patis interior d'illa no podran ser superiors de 1,20 m sense limitació de llargada i només podran ser oberts i mantenir una distancia de 1 m als veïns. 1.3. L'alçada mínima lliure entre la vorera i la part inferior de la llosa serà de 3,85 m..
Tribunes	Només es permeten les tribunes que compleixin totes les següents condicions: 1.1. Que siguin totalment vidrades i que confrontin sobre l'espai lliure interior d'illa. 1.2. Que no ultrapassin, en projecció horitzontal sobre la façana, la meitat de la seva longitud i, en cap cas, els 3,60 m. 1.3. Que la volada màxima sigui de 90 cm.
Veles i viseres	1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes enfront a places, espais lliures, vials per vianants o carrers d'amplada superior a 5 m. Tindran forma rectangular. Es projectaran cap a l'exterior del pla de façana com a màxim la més gran de les dimensions següents: 1,50 m o el 25% de l'amplada del carrer, i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 m.

	2. Les veles quedaran recollides totals llindes de les obertures de la planta baixa, i seran de lona de color cru. No s'admeten les viseres o marquesines de caràcter fix o provisional.
Aparells d'aire condicionat	1. Tota instal·lació dels aparells haurà de tenir llicència municipal 2. Es prohibeix qualsevol aparell o element d'aire condicionat visible des de la via pública.
Mitgeres	Les parets mitgeres visibles es tractaran com a façanes i no es permeten els envanets pluvials vistos, de cap tipus, ni els aïllaments vistos
Retolació	1. La retolació dels negocis i comerços només es permet a la planta baixa i es col·locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana. El suport dels rètols podrà ser de vidre transparent o àcid; metacrilat transparent incolor; llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats. 2. Son excepció d'aquest apartat les banderoles de lona, sempre que no tinguin una mida superior a 50 cm. d'amplada per 1,20 mts. d'alçada, i la seva part inferior se situï com a mínim a 2,20 mts. per sobre del nivell de la vorera. 3. També seran excepció les lletres retallades sense fons o fons transparent, disposat sobre el parament de façana de planta baixa. El gruix de les lletres serà de 12 cm. com a màxim, incloent-hi el seu suport i els sistemes d'enllumenat. Quan el fons sigui transparent la seva superfície no podrà ser superior a 0,50 m ² per local.
Cobertes	1. Els edificis es cobriran totalment amb terrasses planes.
Cobertes planes	1. A les cobertes planes el pendent, pres en la direcció que sigui màxima, serà igual o inferior al 5%. 2. Per damunt de les teulades no es permetrà en cap cas l'edificació ni instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV de l'edifici, de les xemeneies, els elements de captació d'energia solar i els aparells d'aire condicionat 3. Els elements de captació d'energia solar i els aparells d'aire condicionat hauran d'estar disposats amb una concepció integrada de la coberta si no fos així haurà d'ésser degudament justificat com una part específica del projecte tenint en compte com a mínim el resultat estètic i l'assolellament de les finques veïnes 4. Per tal de facilitar el manteniment i utilització de la coberta, es permet una construcció per accedir-hi amb ascensor i escala, situada a més de 3,00 mts. de les façanes. 5. En cas de ser necessària una barana que sobresurti del pla de la teulada només podrà ser metàl·lica i separada un mínim de 2,00 metres de les façanes. 6. Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta (sobre planta tercera) de l'edifici, que tindran la configuració de terrat, amb la mateixa limitació de pendents, sense possibilitat de volar i amb barana preferentment massissa que sobresurti del pla de la teulada.
Ràfecs	En el cas de què l'edifici tingui ràfec tindrà una volada compresa entre 15-80 cm., amb un gruix inferior de 15 cm en el seu extrem exterior i un màxim de 40 cm a tocar la façana. Aquesta part també es cobrirà com coberta plana i porrà tenir un pendent superior al 5%
Usos	Plantes Pis: Habitatge Plurifamiliar i per a sostre no delimitat per habitatge protegit: / Hoteler / Hostaler/ Oficines / Sanitari- Planta Baixa: Comercial/ Magatzem / Oficines / Sanitari-Assistencial i religió / Sociocultural
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 de les normes urbanístiques del POUM És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció de una plaça cada 35 m ² edificables en planta soterrani i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m ² de sostre o fracció. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m ² de sostre o fracció

Article 22. Zona d'ordenació en illa oberta ciutat jardí (clau 4 illes 4 i 5)

1. Definició.

Aquesta clau comprèn els creixements en edificació aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Correspon als blocs o torres plurifamiliars amb espais lliures privats comuns a tots els blocs al interior de l'illa i espais lliures d'ús privat enfront dels habitatges de la planta baixa.

2. Paràmetres de regulació d'habitatge protegit.

En el cas de delimitar-se àmbits d'edificació d'habitatges amb algun règim de protecció dintre de la zona d'illa oberta, la seva regulació atindrà, a més de les normes genèriques pròpies d'aquesta zona a les determinacions específiques següents:

a) Usos admesos. Seran els propis dels previstos a la legislació sectorial actualment vigent i la que en el seu defecte la puguin modificar:

- Habitatges amb protecció oficial de règim general (HPO/rg)
- Habitatges amb protecció oficial de preu concertat (HPC)

b) Sostre edificable. En el cas que la qualificació admeti diferents usos, s'haurà de distingir l'edificabilitat neta o sostre edificable per a l'ús d'habitatge amb protecció oficial de l'edificabilitat neta o sostre edificable per als altres usos, inclòs l'habitatge sense protecció oficial.

3. Condicions edificatòries.

Per a garantir la coherència de les edificacions en relació al seu entorn, els edificis es cobriran totalment amb coberta plana.

Per a cada alineació de edificacions és preceptiu un projecte únic. En cas de propietaris diferents es podrà tramitar un avantprojecte comú per definir un tractament de façana únic.

Les alineacions definides són:

Passeig dels Horts: blocs 1, 2 i 3

Carrer A: blocs 4,5,6 i 9

Carrer de la Mota: blocs 7 i 8

Les condicions edificatòries per aquesta subzona i els subtipus relacionats vindran regulats pels paràmetres que s'assenyalen a les fitxes següents:

Clau 4 Illa oberta ciutat jardí	
Parcel·la mínima	L'illa d'edificació completa
Ocupació Màxima	En P. Baixa i en P.Pis segons plànol 7 Ordenació de volums Per tal de facilitar la construcció de places d'aparcament, la planta soterrani es podrà situar en tots els àmbits on està permesa l'ocupació del 100%, d'acord amb els gàlibos. Amb la finalitat de facilitar la distribució de les places d'aparcament, es podrà incrementar la profunditat en planta soterrani per tal d'aconseguir el nombre de places d'aparcament necessàries en una sola planta soterrani, per connectar els diferents blocs i per definir els accessos
Cota planta baixa	La cota del terra de la planta baixa no serà inferir a la cota 7,20 m.
Alçada Màxima edificació	Edificació principal: 13,00 m i PB+3PP
Separació edificació a vials	Segons alineació obligatòria i límit de perímetre de façana definida al plànol 7 Ordenació de volums
Separació Mínima Edificació a veïns	3,00 m
Densitat màxima habitatges	Segons plànol 7 Ordenació de volums Per possible entitat menor que un bloc complet el nombre d'habitatges

	serà proporcional a la relació entre el seu sostre i el total definit al gàlib
Ocupació Màxima edificació auxiliar	3%
Alçada Màxima edificació auxiliar	3,00 m
Separació Mínima Edificació auxiliar a vials	5,00 m

Element volats	1. Condicions geomètriques 1.1. No son permesos els volats en PB 1.2. Els volats sobre la façana a carrer podran sobresortir 1,00 m del pla de façana i la seva amplada no podrà ser més del 50 % de la seva longitud en planta. Els volats sobre patis interior d'illa no podran ser superiors de 1,20 m sense limitació de llargada i només podran ser oberts i mantenir una distància de 1 m als veïns. 1.3. L'alçada mínima lliure entre la vorera i la part inferior de la llosa serà de 3,85 m.
Tribunes	Només es permeten les tribunes que compleixin totes les següents condicions: 1.1. Que siguin totalment vidrades i que confrontin sobre l'espai lliure interior d'illa. 1.2. Que no ultrapassin, en projecció horitzontal sobre la façana, la meitat de la seva longitud i, en cap cas, els 3,60 m. 1.3. Que la volada màxima sigui de 90 cm.
Veles i viseres	1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes enfront a places, espais lliures, vials per vianants o carrers d'amplada superior a 5 m. Tindran forma rectangular. Es projectaran cap a l'exterior del pla de façana com a màxim la més gran de les dimensions següents: 1,50 m o el 25% de l'amplada del carrer, i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 m. 2. Les veles quedaran recollides sota les llindes de les obertures de la planta baixa, i seran de lona de color cru. No s'admeten les viseres o marquesines de caràcter fix o provisional.
Aparells d'aire condicionat	1. Tota instal·lació dels aparells haurà de tenir llicència municipal 2. Es prohibeix qualsevol aparell o element d'aire condicionat visible des de la via pública.
Façanes	A les façanes dels edificis sobre el carrer de la Mota: 1. No s'autoritzaran façanes formades per murs cortina vidriats. 2. Es limitaran els colors del les parts opaques de les façanes als blancs o terrosos de materials no brillants.
Mitgeres	Les parets mitgeres visibles es tractaran com a façanes i no es permeten els envanets pluvials vistos, de cap tipus, ni els aïllaments vistos
Cobertes	Els blocs es cobriran totalment amb terrasses planes.
Cobertes planes	1. A les cobertes planes el pendent, pres en la direcció que sigui màxima, serà igual o inferior al 5%. 2. Per damunt de les teulades no es permetrà en cap cas l'edificació ni instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV de l'edifici, de les xemeneies, dels elements de captació d'energia solar i els aparells d'aire condicionat. 3. Els elements de captació d'energia solar i els aparells d'aire condicionat hauran d'estar disposats amb una concepció integrada de la coberta si no fos així haurà d'ésser degudament justificat com una part específica del projecte tenint en compte com a mínim el resultat estètic i l'assolament de les finques veïnes 4. Per tal de facilitar el manteniment i utilització de la coberta, es permet una construcció per accedir-hi amb ascensor i escala, situada a més de 3,00 mts. de les façanes. 5. En cas de ser necessària una barana que sobresurti del pla de la teulada només podrà ser metàl·lica i separada un mínim de 2,00 metres de les façanes 6. Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que tindran la configuració de terrat, sempre que no es prohibeixi explícitament.
Coberta soterrani	Les cobertes del soterrani seran planes acabades i tractades com l'espai de jardí interior.
Ràfecs	En el cas de què l'edifici tingui ràfec tindrà una volada compresa entre 15-80 cm., amb un gruix inferior de 15 cm en el seu extrem exterior i un màxim de 40 cm a tocar la façana. Aquesta part també es cobrirà com coberta plana i podrà tenir un pendent superior al 5%
Tanques de parcel·les	Les tanques del límit de parcel·les i les interiors es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.

Usos	Habitatge Plurifamiliar / Hotel·ler / Hostaler / Oficines / Esportiu lligat als habitatges
Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 de les normes urbanístiques del POUM És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una 1,20 places per habitatge plurifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² , i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids sup. mínim. 3,50 m. per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 5 persones d'aforament del local. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m ² de sostre o fracció. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m ² de sostre o fracció

Article 23. Zona unifamiliar ciutat jardí (clau 6a1 illes 6 i 7)

1. Definició.

Aquesta clau comprèn els creixements en edificació aïllada o aparellada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats que correspon a volumetries específiques, amb una parcel·la mínima de fins a 400 m² de superfície.

2. Condicions edificatòries.

Les condicions edificatòries per aquesta zona vindran regulats pels paràmetres que s'assenyalen a les fitxes següents:

Clau 6 a 1	
Parcel·la mínima	400 m ²
Ocupació Màxima	30%
Ocupació Màxima edificació auxiliar	5%
Cota planta baixa	La cota del terra de la planta baixa no serà inferir a la cota 7,20 m.
Intensitat Màxima	0,65 m2 st./m2 s.
Alçada Màxima edificació	Edificació principal: 7,00 m i PB+1PP / Edificació auxiliar: 3,00 m.
Alçada Màxima edificació auxiliar	3,00 m
Separació Mínima Edificació a vials	5,00 m
Separació Mínima Edificació a veïns	3,00 m
Façana mínima	15,00 m

Tanques de parcel·les	Les tanques de partió de parcel·les que limitin a espais lliures anteriors o posteriors a l'edificació es regiran per les següents condicions: Els cossos opacs tindran com a màxim 0,80 m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m, es podran aixecar tanques metàl·liques, vegetals o de fusta. Es prohibeixen els balustres, gelosies i elements similars, ceràmics o de formigó. Els portals d'accés a les parcel·les no podran envair la via pública.
Edificacions auxiliars	En els espais lliures per reculada de les edificacions principals de parcel·la es prohibeixen les edificacions auxiliars, pavellons i coberts de tota mena, fins i tot les de caràcter desmuntable o mòbil

Usos	Habitatge unifamiliar / Habitatge bifamiliar / Oficines / Garatges particulars / Esportiu lligat a l'habitatge
-------------	--

Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 del POUM. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça i mitja per habitatge unifamiliar, calculada per defecte. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m ² , i amb unes dimensions mínimes de 2,40 m d'amplada per 5,00 m de llargada. En garatges de fins a 5 places, la superfície mitjana per plaça podrà ser inferior sempre que es justifiqui l'accés individual per a cada vehicle. Per a l'aparcament de motocicletes, mitja plaça per unitat d'habitatge o una plaça per cada 200 m ² de sostre o fracció. Per a l'aparcament de bicicletes dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m ² de sostre o fracció
-------------------	---

TÍTOL VII. PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Article 24. Determinacions del projecte d'urbanització

A més de les determinacions previstes a la legislació vigent, caldrà que el projecte d'urbanització incorpori les següents aspectes :

1) Disseny:

La prolongació del C/ Rentador: El tractament peatonal, carril bici integrat, amb la visual de llarg recorregut cap a la catedral amb arbres alineats a la visual

Les obres de protecció passiva per garantir la estabilització dels talús entre el carrer de la Mota i l'espai lliure proper a la Muga

La pavimentació del bici-carril a dins l'espai lliure vora la Muga , serà de tipus tou amb sauló compactat o similar.

El tractament de frontera permeable entre l'espais de transició i el sòl urbà, potenciant les visuals de connexió amb la prolongació del C/ Rentador i les vistes cap a la catedral i el Passeig dels Horts

2) Serveis:

Es projectarà una escomesa de sanejament per parcel·la, al seu punt més baix, de 200 mm de diàmetre i se'n senyalarà la situació per a la seva futura localització amb una fita prou sòlida per resistir fins a la connexió de les futures edificacions.

La xarxa d'abastament d'aigua serà suficient per garantir la demanda punta de la xarxa d'hidrants i poder subministrar la demanda ordinària d'aigua potable a tot el sector estimada en una dotació de 200l/persona i dia considerant que el consum es realitza en 10 hores, 5l/m² sostre per equipaments i 4l/m² jardí per rec de jardins públics i arbrat urbà, com s'indica al POUM.

El traçat dels tubs d'aigua es farà paral·lel als vials i els tubs es protegiran en els encreuaments amb els vials.

L'enllumenat públic, a part del que correspon a la pròpia vialitat del sector, també es farà en el tram de la carretera de Santa Clara que limita amb l'àmbit d'aquest Pla Parcial Urbanístic.

Es dissenyaran l'enllumenat exterior de manera que es minimitzi la contaminació lluminosa, especialment al carrer de la Mota

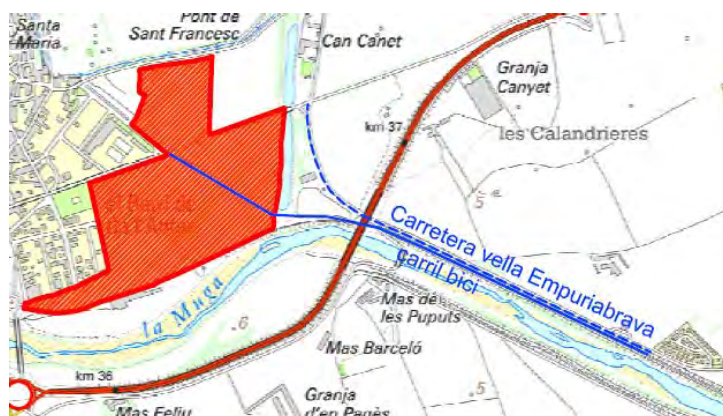
3) Valoració, caldrà que pressuposti :

La pavimentació del bici-carril a dins l'espai lliure vora la Muga , serà de tipus tou amb sauló compactat

La xarxa externa al sector pel bombeig d'aigües residuals i les seves i connexions.

Per aquest motiu caldrà valorar la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta

El sector assumirà com a càrrega urbanística -proporcionalment als aprofitaments respectius junt amb el sector PPU-4 les obres de construcció del carril-bici entre el carrer Santa Clara i el carrer Orlina, i la pacificació del trànsit, la permeabilització de les vies i la revegetació dels àmbits pròxims a la carretera vella d'Empuriabrava i la prolongació del carrer Santa Clara, segons es descriu en l'Agenda del POUM.



4) Execució:

En el procés d'execució del Projecte d'Urbanització es vetllarà per mantenir la diversitat i funcionalitat ecològica del territori, executant per fases la intervenció sobre l'espai del Parc vora la Muga i la Mugueta, per a poder mantenir-lo com a connector biològic

