

TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC Sector “PPU-7 Mestral-1”

CASTELLÓ D'EMPÚRIES, GIRONA

MEMÒRIA

PUNTARQUITECTES

C/ Borrell núm.10 Esc.C Baixos
08172 Sant Cugat del Vallès
Tel: 935 890 395 | 685 155 377
www.puntarquitectes.com
punt@puntarquitectes.com

MARÇ 2025

(PÀGINA EN BLANC)

CONTINGUT DOCUMENTAL

ÍNDEX

0. Resposta als informes dels serveis territorials	6
0.1. COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA	6
0.2. AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA	7
0.3. CONCLUSIONS	8
A. MEMÒRIA	9
A.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	9
A.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ	10
A.3 OBJECTE DEL PLA PARCIAL	10
A.4 EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL	11
A.5 SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA PARCIAL	18
A.5.1 Morfologia del territori	19
A.5.2 Usos actuals	19
A.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	22
A.7 SITUACIÓ URBANÍSTICA	22
A.8 CRITERIS I PROPOSTA D'ORDENACIÓ DEL SECTOR	25
A.9 RESUM DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITAT	27
A.9.1 Superfícies	27
A.9.2 Edificabilitats i habitatges	28
A.10 HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	28
A.11 APROFITAMENT URBANÍSTIC	29
A.12 CESSIÓ DE TERRENYS A L'AJUNTAMENT	30
A.13 MOBILITAT SOSTENIBLE, PREVISIÓ I RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT	30
A.13.1 Aparcament fora de la via pública	33
A.13.2 Aparcament a la via pública	34
A.14 INUNDABILITAT	34
A.15 PREVISIÓ D'INFRAESTRUCTURES	37
A.15.1 Accessos	37
A.15.2 Xarxa viària	37
A.15.3 Pavimentació i carril bici	38
A.16 PREVISIÓ DE SERVEIS	39
A.16.1 Sanejament	39
A.16.2 Aigua Potable	40
A.16.3 Electricitat	40
A.16.4 Telecomunicacions	40
A.16.5 Enllumenat públic	41
A.16.6 Xarxa de gas	41
B. INFORME MEDIOAMBIENTAL	42
C. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA	43
D. MEMÒRIA SOCIAL	44
E. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER	55
E.1 VALORACIÓ DELS COSTOS	55
E.2 VIABILITAT ECONÒMICA	56
E.3 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	57
F. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES	59
F.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ	59
F.2 PLA D'ETAPES	59
F.3 ESPECIFICITATS PER ALS PLANS PARCIAIS D'INICIATIVA PRIVADA	60
F.4 COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN	60
F.5 GARANTIES DEL COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES	61

F.6	JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA DE RECURSOS.....	61
G.	NORMATIVA	62
TÍTOL I	NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	62
TÍTOL II	DESPLEGAMENT DEL PLA.....	62
TÍTOL II	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	63
TÍTOL IV	NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS	63
TÍTOL V	REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES.....	64
TÍTOL VI	REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	64
H.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	69
	ÍNDEX DE PLÀNOLS.....	69
	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	69
	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	69
I.	ANNEX ESTUDI INUNDABILITAT.....	70
II.	ANNEX ESTUDI SOSTENIBILITAT AMBIENTAL	71
III.	ANNEX ESTUDI D'AVALUTACIÓ DE MOBILITAT GENERADA	72
IV.	ANNEX ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)	73

(PÀGINA EN BLANC)

0. RESPOSTA ALS INFORMES DELS SERVEIS TERRITORIALS

0.1. COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA

A continuació es descriuen els defectes esmenables apuntats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (en gris) i les solucions que s'han incorporat al projecte.

1.1 Caldrà esmenar l'error observat al quadre de superfícies A.9.1 en la suma de superfícies del sistema, que repercuteix al percentatge, i en conseqüència a la superfície neta edificable màxima i al seu percentatge. En el mateix sentit caldria esmenar-ho als plànols.

Es modifica al quadre de superfícies A.9.1, de la memòria i documentació gràfica, d'acord amb aquest requisit, val a dir que no es tractava de la suma de les superfícies dels sistemes, sinó de la superfície de vialitat i en conseqüència el seu percentatge, que eren erronis, per la qual cosa la suma de superfícies del sistema, el seu percentatge, la superfície neta edificable màxima i el seu percentatge, es mantenen.

1.2 En coherència amb els plànols del POUM, cal que al plànol d'ordenació 0.02 hi apareguin les claus del sistema viari (X2 i X3).

S'incorporen les modificacions al plànol 0.02 de la documentació gràfica donant compliment al requeriment.

1.3 Caldria dotar d'ús el sistema d'espais lliures designant-los una de les claus previstes al POUM (V1-Parcs o V6-Jardins urbans). Caldria designar únicament l'ús docent a l'equipament previst per a aquest ús (E1-Docent), i en cas de voler dotar d'ús a la resta d'equipaments també caldria designar-los la clau corresponent.

S'incorporen les modificacions al plànol 0.02 de la documentació gràfica donant compliment al requeriment.

1.4 Es recomana establir una nova nomenclatura per a les zones que no prengui com a base les del sector Mestral-2.

Es modifica la nomenclatura de les claus de les zones d'acord amb aquest requeriment.

1.5 Caldria establir una regulació coherent pel que fa als paràmetres normatius de cada qualificació que no entrin en contradicció amb els topalls màxims permesos a les unitats edificatòries i illes, i a tal efecte, revisar i fer coherent el redactat dels articles 21 i 22 la normativa.

Es modifiquen els paràmetres reguladors en la fitxa normativa de la Clau SM4a7 en l'article 21: ocupació màxima, edificabilitat màxima, nombre màxim d'habitatges, separació mínima edificació a veïns posteriors, regulació de les edificacions auxiliars i usos admesos a la zona, donant compliment al requeriment.

1.6 Caldria revisar les errades i incoherències observades a la normativa, d'acord amb la part valorativa de l'informe.

Es modifica la referència del sector en l'article 2 de la normativa i s'exclou la referència a la zona d'habitatges en illa tancada en l'article 11, donant compliment aquest requeriment.

1.7 Caldria revisar els gàlibs del plànol 0.03A ja que s'observa que alguns no s'ajusten a la proposta de separacions.

Es mantenen els gàlibs del plànol 0.03A, i s'ajusta la proposta de separació en l'article 21 de la normativa.

1.8 D'acord amb l'article 15 d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, caldrà establir el percentatge destinat a règim de lloguer, que no podrà ser inferior al 50%, excepte casos excepcionals.

S'estableix en l'apartat A.10 "Habitatges de protecció pública" el percentatge destinat a règim de lloguer.

1.9 Cal que el Pla parcial garanteixi que a la zona 4a7*HPP s'hi pugui edificar tot el sostre previst per HPO.

Aquest requeriment queda justificat al plànol O.03A de la documentació gràfica, així com als articles 21 i 22 de la normativa, amb els següents quadres:

Plurifamiliar								
Unitat Edificatoria	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab
1.2	1308,12	40%	523,25	PB+3	1105,93	cessió 10% HPP	78,99	14
1.3	2113,54	40%	845,42	PB+3	1986,14	HPP	82,76	24
1.4	1515,49	40%	606,20	PB+3	1105,93	cessió 10% HPP	78,99	14
5.3	1053,12	40%	421,25	PB+3	1549,80	HPP	96,86	16
5.4	1065,56	40%	426,22	PB+3	1111,12	HLL	79,37	14
5.6	1053,40	40%	421,36	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17
5.7	1060,47	40%	424,19	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17
Total	9169,70	m²s			9958,53	m²st		116

Unifamiliar								
Il·les	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab
3.2	3690,34	40%	1476,14	PB+1	1920,00	HLL	160,00	12
3.3	3754,37	40%	1501,75	PB+1	2240,00	HLL	160,00	14
4.2	2724,77	40%	1089,91	PB+1	1280,00	HLL	160,00	8
4.3	2725,79	40%	1090,32	PB+1	1600,00	HLL	160,00	10
5.2	651,47	40%	260,59	PB+1	320,00	HLL	160,00	2
5.5	651,64	40%	260,66	PB+1	320,00	HLL	160,00	2
6.1	3165,57	40%	1266,23	PB+1	1280,00	HLL	160,00	8
6.2	5642,40	40%	2256,96	PB+1	3200,00	HLL	160,00	20
Total	23006,35	m²s			12160,00	m²st		76
Total	32176,05	m²s			22118,53	m²st		192

*La Unitat Edificatoria correspon a la Unitat de Parcel·la

On s'estableix el total d'habitatges per unitat edificatoria, els m² per habitatge i l'edificabilitat total, complint amb els paràmetres reguladors.

1.10 Cal completar la documentació incorporant un EIIP i justificar el compliment de les seccions 2a i 3a del Capítol 24, i revisar i completar la normativa per tal d'adaptar-la al PDURSNSLG.

S'incorpora en els annexos de la memòria l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP), on queda justificat el compliment de les seccions 2a i 3a del capítol 24 del PDURSNSLG, donant compliment al requisit.

1.11 Manca incloure l'informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

S'inclou en l'apartat E. "Estudi econòmic financer" l'informe de sostenibilitat econòmica, donant compliment aquest requeriment.

0.2. AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

A continuació es descriuen els defectes esmenables apuntats per l'Agència Catalana de l'Aigua (en gris) i les solucions que s'han incorporat al projecte.

1. Respecte el sanejament, el sector inclourà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions. No obstant això, l'Agència, en el tràmit d'informe del projecte d'urbanització i a partir de l'informe de l'ens gestor del sistema de sanejament, avaluarà si pot ser viable la connexió del sector al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si és viable la connexió a la xarxa de sanejament en alta com si s'ha d'optar per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, caldrà incloure, en el projecte d'urbanització, el cost total de la solució global del sanejament d'acord amb l'article 120.1a) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, per tal que formi part de les despeses a assumir pel propietari.

2. S'haurà de justificar documentalment mitjançant un certificat de l'entitat titular i/o ens gestor de l'abastament municipal sobre la suficiència i qualitat dels recursos d'aigua potable. S'inclourà també la justificació sobre la suficiència de la xarxa de distribució d'aigua existent per abastir la nova demanda planificada, i si s'escau, es definiran les actuacions d'ampliació i/o millora de la xarxa per garantir el funcionament tècnicament exigible que permeti mantenir les condicions de servei.

Es dona resposta als requeriments de l'ACA en l'apartat: Títol VI "Regulació detallada de les zones d'aprofitament privat" de la Normativa del Pla Parcial i s'inclou una reserva de sòl per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi que queda grafiat en el plànol O.02 "Zonificació" de la documentació gràfica i una reserva econòmica que s'inclou en l'apartat E.1 "Valoració dels costos" d'aquesta memòria.

0.3. CONCLUSIONS

Amb aquest document, juntament amb el projecte modificat, es donen per satisfetes les diferents deficiències esmenables apuntades per cadascun dels serveis municipals, de manera que es pugui continuar amb el tràmit de l'expedient de projecte de manera normalitzada.

Sant Cugat del Vallès, 18 de març de 2025

L'Equip redactor

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

Pedro Miguel Sánchez Torres. Arquitecte

A. MEMÒRIA

A.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El municipi de Castelló d'Empúries es fonamentalment turístic, amb una urbanització residencial amb canals navegables, que centra gran quantitat d'embarcacions. El nucli de Castelló és sobre un turó d'uns 17 metres d'alçada al bell mig de la plana al·luvial, a la riba esquerra del riu La Muga i a uns 4 km del mar, si bé el terme municipal està dividit en dues parts: la que originàriament era el nucli del municipi i, a uns 2 km en línia recta, un complex turístic arran de mar anomenat Empuriabrava. Empuriabrava disposa d'una llarga platja i és una de les marines residencials més grans del món amb uns 24 km de canals navegables i amb 5.000 embarcadors privats.

A l'estiu es multiplica la població a causa de la gran afluència de turistes, podent arribar a una població real d'uns 75.000 habitants. En els últims anys han sorgit també altres urbanitzacions com ara Mas Nou, que és a l'altre costat de la carretera de Roses, i queda separada d'Empuriabrava, i Castelló Nou que també resta separada, en aquest cas del nucli antic, per la mateixa carretera.

La carretera de Roses (C-260) la comunica amb el cap de comarca, Figueres (a 10 km), per on passen la carretera N-II i l'autopista AP-7, i amb la vila de Roses (a 10 km). Una línia regular d'autobusos comunica la vila amb els municipis d'aquest important eix comarcal.

El sòl urbà de la marina residencial d'Empuriabrava està pràcticament esgotat a falta d'uns pocs àmbits que encara resten sense urbanitzar.

L'objectiu prioritari del PP és la nova ordenació del sector en continuïtat amb el sector Mestral-2 ja desenvolupat on queda reservada una superfície per equipaments de mida suficient per a la ubicació d'un nou centre d'ensenyament secundari.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries (en endavant 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-7 Mestral-1".

D'acord amb les previsions del POUM, la Junta de compensació del Pla Parcial Urbanístic núm.7 "Mestral 1" es disposen a promoure el desenvolupament del sector, amb redacció d'aquest Pla Parcial Urbanístic.

A.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ

El present Pla Parcial Urbanístic està promogut per la Junta de compensació del sector sòl urbanitzable delimitat "PPU-7 Mestral-1" amb denominació "J.C. SECTOR DE SÒL URBANITZABLE MESTRAL DE CASTELLO" amb NIF V63352850 domiciliada a carrer Indústria, número 47 de Sabadell (Barcelona) amb CP 08202.

L'equip redactor d'aquest Pla Parcial es:



PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

amb NIF. B63715809, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona segons escriptura de constitució atorgada el dia 20/12/2004 davant el Notari Sr. Xavier Roca Ferrer, amb el número 4.122 del seu protocol.

Representada per:

Pedro Miguel Sánchez Torres, arquitecte

DNI. 45463653J

Núm. Col·legiat: 32543-0

Equip redactor de la modificació:

Punt Estudi d'Arquitectura S.L.P.

Pedro M. Sanchez Torres	Arquitecte
Clara Pérez Casajuana	Arquitecta
Marina Cussó Martínez	Arquitecta
Olga Mata	Arquitecta
Albert Gonzalez	Arquitecte

Col·laboradors:

Ruth Bas Gil	Advocada Urbanista
Xavier Frigola	TECPLAN Enginyeria i urbanisme

A.3 OBJECTE DEL PLA PARCIAL

El present Pla Parcial Urbanístic del Sòl Urbanitzable Delimitat del sector "PPU-7 Mestral-1", té com objecte la regulació i ordenació urbana del sector. Amb aquesta finalitat, qualifica el sòl, regula usos i paràmetres de l'edificació, assenyala alineacions i rasants, estableix condicions de gestió i terminis, i precisa les característiques i traçat dels principals serveis.

L'objectiu prioritari del seu desenvolupament és el desenvolupament urbanístic de part Est d'Empuriabrava per a satisfer la demanda local de sòl residencial i equipaments, donant continuïtat a la trama urbana per tal de completar l'espai entre el sector Mestral-2 consolidat en més de 70% i el conjunt edificat a l'Oest situat al llarg del carrer Orlina, que limita amb el riu La Muga.

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

- a) L'ordenació global de l'àmbit objecte de planejament, mitjançant l'establiment de les infraestructures necessàries. Urbanitzar la vialitat, zones verdes i dotacions i efectuar la cessió pública i gratuïta dels sistemes. +
- b) Crear un nou sector residencial diversificat: plurifamiliar i aïllada.
- c) L'ordenació dels accessos i vialitat per tal de garantir una circulació de vehicles amb condicions de seguretat i eficàcia, i garantir les zones d'aparcament de turismes dimensionades suficientment en relació a l'activitat.
- d) Aconseguir una correcta connexió amb l'entorn, completant la discontinuïtat en la trama urbana existent.
- e) Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les edificacions que es desenvolupin.

Els criteris que adopta el Pla Parcial per l'ordenació de la present actuació es pot resumir en:

- a) L'ordenació global dels terrenys de l'àmbit del pla, de manera que conformin els espais adequats a la seva situació i a les característiques morfològiques del territori.
- b) Situació dels espais lliures com a eix vertebrador de l'àmbit, en la prolongació del carrer Sant Maurici, com a element connector de la trama urbana existent i la zona de futurs equipaments, tant del sector PPU7 com del futur PPU4.
- c) Ubicar la reserva dotacional per la construcció d'un centre docent públic conforme les prescripcions del POUM i el conveni signat entre els propietaris del sector i l'Ajuntament.
- f) Des del punt de vista ambiental, a banda de lo indicat anteriorment:
 - a. Efectuar una correcta gestió de les aigües residuals
 - b. Assegurar una correcta gestió i regulació de residus i facilitar la recuperació de subproductes.
 - c. Limitar els nivells d'emissions de gasos a l'atmosfera.
- g) Establiment d'un sistema de gestió que permeti el desenvolupament del sector per tal d'assolir els objectius del planejament i el correcte repartiment de les càrregues d'urbanització entre els propietaris.

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 Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLUC.

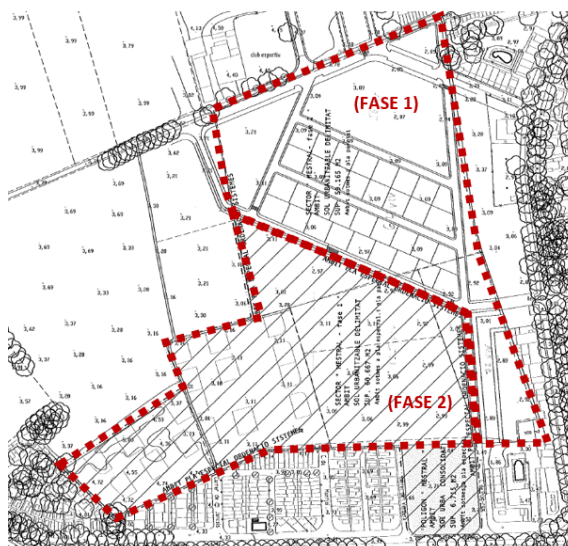
A.4 EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Antecedents

- El 26 de gener de 1984 es publica l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana de Castelló d'Empúries (DOGC 3-2-1989), en endavant PGOU.
- Text refós del PGOU de Castelló d'Empúries, publicat al BOP el 22 de desembre de 1988.
- Text refós del PGOU 28 d'octubre de 1992.
- En data 6 de novembre de 2002 es va redacta el Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Castelló d'Empúries "Àmbit Mestral, urbanització Empuriabrava", promoguda pel mateix Ajuntament i publicada a efectes de la seva executivitat en el DOGC 16-7-2003.

En la seva anàlisi, aquest planejament detalla;

- Com a objectius del Pla Parcial sector 3 d'Empuriabrava, la divisió en dues fases, concentrant la major part de cessions a l'àmbit del Pla Especial (Fase 1).
- I un pla especial d'ordenació de sistemes per a la resta.



Plànol 5 del TR de la MPPGOU 2002

- En data 5 de juny de 2002, els propietaris van signar un conveni amb l'Ajuntament per a la cessió del 10% d'aprofitament del sector Mestral.
- Amb data 25 de setembre de 2003 s'aprova definitivament el PP Mestral-2 (DOGC 27-4-2004).
 - Determina els paràmetres generals del PP del sector en dues fases.

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR "MESTRAL FASE 2" RP0305

PÀGINA: 27

1.9. ANNEX: QUADRES DE DADES.

SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR	Sts	119.832 m2	(100%)
--------------------------------	------------	-------------------	---------------

PARAMETRES GENERALS PLA PARCIAL SECTOR MESTRAL FASE 1 I FASE 2

EDIFICABILITAT PRIVADA	43.734 M2	0,3650 M2/M2
Nº HABITATGES	327 UNITATS	27,2882 unit/Hect
CESSIONS ZONES VERDES I EQUIPAMENTS	23.905 M2	19,9488%
SUPERFÍCIE SECTOR	119.832 M2	100%

Fase 1 i Fase 2 PP

QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA PARCIAL MESTRAL FASE 1 I FASE 2

SISTEMES	MESTRAL 1		MESTRAL 2		TOTAL	
equipaments	9.470 m2	15,77%	2.452 m2	4,14%	11.922 m2	9,95%
Zona verda	6.068 m2	10,11%	5.916 m2	10,00%	11.984 m2	10,00%
equip. i zona verda	15.537 m2	25,88%	8.368 m2	14,14%	23.906 m2	19,95%
vialitat	Pendent P.E.		16.430,56 m2	27,77%		
ZONES						
zona 15/5 b	Pendent P.E.		17.760,44			
zona 15/12 h	Pendent P.E.		6.106,00			
zona 15/12 i	Pendent P.E.		10.500,00			
total zones	Pendent P.E.		34.366,44	58,09%		
Total zones i sistemes	60.035 m2	100%	59.165 m2	100%	119.832 m2	100%

Minim zones verdes i equipaments 5 m2 per cada 25 m2 de sostre = 8.746,80 m2

QUADRE D'EDIFICABILITATS MÀXIMES SEGONS PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL

	TOTAL MESTRAL			MESTRAL 1			MESTRAL 2		
	Sup.	CoEdif.	Supedf.	Sup.	CoEdif.	Supedf.	Sup.	CoEdif.	Supedf.
Zona 15/5b							17760,44m2	0,80m2/m2	10.800,28m2
Zona 15/12h							6106,00 m2		7.748,74m2
Zona 15/12i							10500 m2	0,80m2/m2	8.400,00m2
TOTAL	119.832m2	0,3650m2/m2	43.734m2	60.0352	0,2820m2/m2	16.929m2	59.165m2	0,4482m2/m2	26.805,00 m2

Quadre de superfícies i edificabilitats

QUADRE DE DENSITATS MÀXIMES SEGONS PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL

	TOTAL MESTRAL			MESTRAL 1			MESTRAL 2		
	Sup.	CoEdif.	Nºhab	Sup.	CoEdif.	Nºhab	Sup.	CoEdif.	Nºhab
Zona 15/5b							17760,44m2	0,80m2/m2	64 hab
Zona 15/12h							6106,00 m2		72 hab
Zona 15/12i							10500 m2	0,80m2/m2	56 hab
TOTAL	119.832m2	27,28hab/Hect	327	60.035m2	22,50hab/Hect	135	59.165m2	32,10hab/Hect	192

La zonificació del sector Mestral 1 es concretarà en el moment que estigui aprovat el pla especial d'ordenació de sistemes.

La densitat resultant del pla parcial Mestral s'ajusta a la que es preveu en la modificació puntual del pla general "Àmbit Mestral, urb. Empuriabrava" aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 26 de Març de 2003.

Quadre de densitats màximes i número d'habitatges

- El 6 de juliol de 2004 se redacta el Projecte de Compensació del PP Mestral-2.
- El 10 de novembre de 2004 es redacta el Text Refós del Projecte de compensació del PP Mestral-2, publicant-se l'AD al BOP de Girona núm. 236 el 10 de desembre de 2004.
- El 17 de novembre de 2005 la Junta de compensació del Sector Mestral, inscrita en el Registre d'entitat urbanístiques col·laboradores amb el número 2.042, del volum 18 del llibre de Registre, on es definiran els paràmetres d'ordenació que hauria d'incorporar el futur POUM.
- El 16 de juliol de 2009 la Junta de compensació formalitza un nou conveni urbanístic amb l'Ajuntament (CU-6a).
 - S'afegeix a l'àmbit del sector Mestral-1, una finca de 10.001 m2.
 - Paràmetres nous d'ordenació, cessions, condicions d'ordenació i càrregues urbanístiques.

PRIMER.- Paràmetres de l'ordenació.

Sector Mestral-1

- Qualificació del sòl:	Desenvolupament residencial
- Àmbit de planejament:	70.789 m ² sòl
- Índex d'edificabilitat zonal:	0,412 m ² st./ m ² s.
- Edificabilitat màxima:	29.186 m ² sostre
- Nombre màxim d'habitatges:	256 unitats
- Usos permesos:	Habitatge aparellat i plurifamiliar

Aprofitaments

- Habitatge plurifamiliar HPPi HPC:	31,30% sostre / 101 unitats
- Habitatge plurifamiliar HCC:	10,45% sostre / 29 unitats
- Habitatge unifamiliar i/o plurifamiliar renda lliure:	58,25% sostre/ 126 unitats

En el supòsit que una modificació legislativa posterior, deixés sense efecte la reserva d'habitatge concertat català (HCC), l'edificabilitat i densitat prevista en aquest conveni per aquest règim es podrà destinar a habitatge lliure.

Cessió d'aprofitaments

- Sobre tots els usos:	10% st/ m ² sostre edificable
------------------------	--

Condicions de l'ordenació

- Ordenació d'acord amb els plànols de zonificació que s'adjunten, com a part integrant d'aquest conveni.
- Paràmetres urbanístics segons quadre adjunt.

Carregues urbanístiques

Proporcionalment als drets acreditats i d'acord amb les determinacions derivades del corresponent projecte de compensació del sòl urbanitzable delimitat del sector PPU-7:

- Cessió de sòl per a espais lliures:	7.121 m ² sòl
- Cessió de sòl per a equipaments:	10.001 m ² sòl
- Cessió de sòl per a viabilitat:	15.678 m ² sòl

- Redacció dels instruments de planejament derivat de desenvolupament (Pla Parcial)
- Redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del sector i/o polígon
- Contribució a les obres d'urbanització i de condicionament de zones verdes exigibles
- Connexió a xarxes de subministrament i serveis

SEGON.- Adjudicació 10% d'aprofitament sostre edificable.

S'acorda expressament que el 10% d'aprofitament a cedir a l'Ajuntament es materialitzarà preferentment en les parcel·les destinades a habitatge plurifamiliar protegit, amb el següent criteri:

- 1) preferentment, en l'habitatge HPP fins esgotar-lo
- 2) en cas de no ser suficient l'anterior, la resta en HPC o HCC

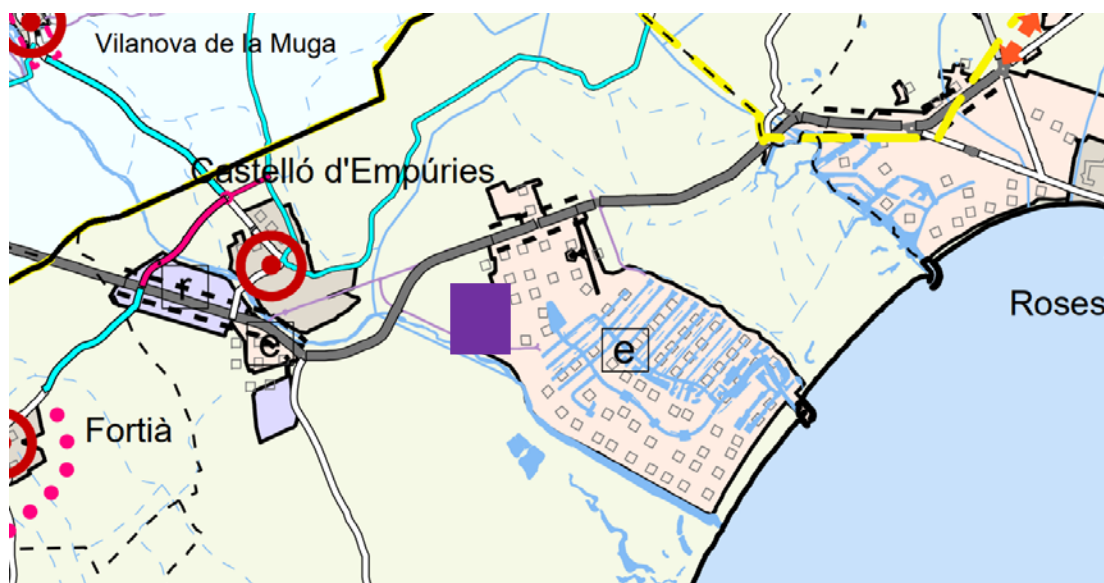
- El 14 de setembre de 2010 es va aprovar el Pla Territorial Parcial de les comarques de Girona, publicat en el DOGC núm. 5.735 de 15 d'octubre de 2.010.

Les estratègies del Pla Territorial per l'àmbit de la Badia de Roses Nord, en l'àrea d'Empuriabrava, amb la clau e.

e El Pla estableix estratègies específiques per a l'àrea d'Empuriabrava i pel sector de sòl residencial Castelló Nou, ambdós al terme de Castelló d'Empúries.

El Pla estableix estratègies específiques per a l'àrea d'Empuriabrava i pel sector de sòl residencial Castelló Nou, ambdós al terme de Castelló d'Empúries. Per a l'àrea d'Empuriabrava el Pla estableix l'estratègia de canvi d'ús i reforma amb els objectius d'afavorir l'ús residencial principal en el seu parc d'habitatges, la ubicació d'activitats econòmiques, dotar-la dels equipaments que pot requerir la seva evolució cap a una àrea urbana complexa, i millorar qualitativament la seva façana a l'entorn de la carretera C- 260, que constitueix la seva via d'accés i de relació amb el nucli històric de Castelló d'Empúries i amb Roses. Per a la consecució dels objectius que s'assenyalen, el planejament urbanístic municipal podrà proposar les extensions en el sòl de protecció preventiva que siguin justificadament necessàries.

- o El plànol 0.3.1 " Model territorial (Infraestructures de mobilitat)" determina l'àmbit de la zona d'Empuriabrava com a zona específica, com es pot observar en la imatge adjunta. Es marca en els diferents documents gràfics amb un rectangle lila.

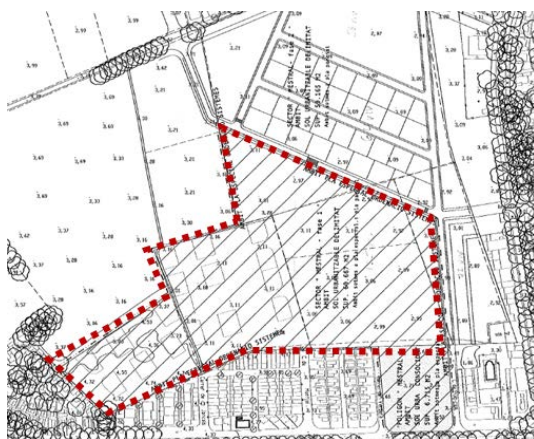


Val a dir que el POUM vigent, aprovat posteriorment va recollir les directrius del Pla Territorial i aplicant-les en el sector que Mestral-1 que es desenvolupa.

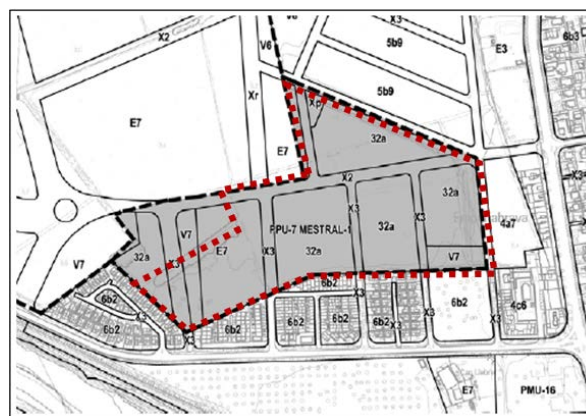
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries (POUM), aprovat definitivament el 17 de desembre del 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 6664 el 15 de juliol del 2014.

Les modificacions que afecten a l'àmbit són:

- La fitxa del POUM incrementa l'extensió del Pla Parcial sector Mestral-1 segons el conveni formalitzat el 2009 incorporant al actual finca cadastral .
- S'incorporen al POUM les condicions pactades al conveni de 2009, pel que fa a cessions de sòl per a equipaments i zones verdes.
- Varien els paràmetres d'ordenació.



PP Sector Mestral-1 TR de la MPPGOU 2002



Sector PPU-7 Mestral-1; TR POUM 2014. Limit negre

- Pla director urbanístic (PDU) de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí amb aprovació definitiva el 28 de gener de 2021 publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021.
 - Avaluja la sostenibilitat urbanística dels sectors i sòls urbans previstos al planejament general vigent als municipis següents: Portbou, Colera, Llançà, Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador, l'Escala, Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Sant Antoni, Castell-Platja d'Aro, Sant Feliu de Guíxols, Santa Cristina d'Aro, Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes.

En el cas del sector Mestral 1, de Castelló d'Empúries, es troba inclòs en les prescripcions de l'article 12 "Actuacions proposades", punt 4, que diu:

"4. Les actuacions d'integració paisatgística afecten els sòls ja ordenats i els sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada dels 22 municipis de l'àmbit territorial del PDU. Les regulacions de la normativa d'integració paisatgística van dirigides a diferents àmbits d'aplicació, segons l'escala amb què es desenvolupen les Directrius de paisatge."

En l'apart b, on indica les disposició pels sòls no ordenats, diu:

" b. Disposicions per als sòls no ordenats i sòls ordenats, la naturalesa dels quals, als efectes d'aquesta normativa s'especifica a l'article 23, els quals es regulen en les seccions segona i tercera del capítol 3 respectivament i, amb caràcter general, tenen el caràcter de directrius per a l'adaptació del planejament general a la normativa, si bé es consideren com a determinacions d'aplicació directa mentre no s'efectui aquesta adaptació."

En aquest sentit es realitza un estudi de l'aplicació de cadascú dels articles:

Article 70. Elements i patrons territorials reconeguts. En quant a la qualitat paisatgística i regulació dels ambients edificats:

En termes generals i als efectes del compliment de l'article 1i 2, la delimitació i regulació dels ambients edificats tindrà en compte els elements i patrons identificats en els disposicions específiques de les Directrius de paisatge de les Comarques Gironines,

En relació al punt 4.

A la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà, es garantirà la preservació i es promouran els valors del paisatge assenyalats en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.

Aquests són:

El paisatge agrari de la Plana de l'Empordà, d'elevat valor productiu i cultural, conformat principalment pel paisatge agroforestal singular de vinya, olivera i cereals dels Aspres, pels paisatges agraris singulars de les Peces de la Rovina i Closa de la Vila, els arrossars i altres conreus del voltant de Sant Pere Pescador, les hortes i altres conreus del voltant de Castelló d'Empúries, i pels conreus de cereals, farratges i fruiters de regadiu i les plantacions de pollancredes i plataners. A excepció dels cultius de secà dels Aspres, aquests paisatges agraris s'han beneficiat dels sediments al·luvials de la plana, i de la presència de l'extensa xarxa hidrològica, i en conjunt estan conformats per una gran quantitat d'elements que contribueixen a atorgar aquest caràcter, com la xarxa capil·lar de camins, la parcel·lació, en alguns casos delimitada per arbres formant closes, canals de reg, paravents de xiprers i altres alineacions d'arbres, aiguamolls, dunes, etc., amb un tramament fortament arrelat al lloc, a més a més de la vegetació de ribera existent.

En aquest sentit no es d'aplicació en l'àmbit que es desenvolupa.

L'àmbit es veu afectat per l'article 71 "Tractament del límit amb el perfil territorial" en el sentit de preservar les línies de relleu, que si bé no es tracta d'un àmbit de carena o d'impacte paisatgístic des de la ribera o de la façana marítima si que es d'especial atenció el que respecta al punt 2, que diu:

2. En aquest sentit, els ambients edificats hauran d'identificar i establir, entre d'altres, les mesures següents:

- a) Es condicionaran les dimensions, localització, volumetria i colors de les edificacions que poguessin afectar la imatge de les fites paisatgístiques, per tal d'evitar-ne la desfiguració.*
- b) S'establiran franges de no edificació i de limitació de les alçades i de la longitud dels elements barrera, per tal d'evitar les construccions i, en general, les barreres visuals que impedeixin o dificultin la percepció de les imatges més interessants del territori des de llocs accessibles i trams viaris transitats.*
- c) S'evitarà la localització d'edificacions sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.*
- d) En els fronts marítims, s'hauran d'establir mesures per a recuperar la coherència formal en aquells fronts que l'haguessin perduda per causa de la volumetria dels edificis o de la baixa qualitat de l'arquitectura.*

En relació a la nova parcel·lació proposada serà d'aplicació els condicionants derivats de l'Article 75. "Condicció de parcel·lació"

- 1. Pel que fa a les condicions de parcel·lació, per tal de millorar la integració de les noves edificacions d'ús residencial, es recomana que l'adaptació del planejament urbanístics municipal inclogui, entre d'altres, les mesures següents:*
 - a) Promoure l'agrupació de parcel·les petites per aconseguir parcel·les de mida superior, establint un màxim de concentració de l'edificació resultant i fomentant una menor ocupació, disminuint així el grau d'artificialització dels sòls.*

- b) Fomentar l'agrupació d'edificacions residencials en parcel·les de superfície inferior a 600m² o quan la separació a l'indar sigui inferior a 3m, ja sigui possibilitant les edificacions aparionades, les bifamiliars o la divisió horitzontal, sempre que no generin efecte pantalla i agrupacions de presència desproporcionada.
- c) Protegir la mida de la parcel·la, impedit-ne la divisió, en determinades ubicacions de grans parcel·les amb impactes potencials.

Pel que respecta als condicionants de l'edificació s'ha fet especial atenció a l'aplicació de l'Article 76. "Condicions per a l'edificació"

2. La regulació dels ambients edificats ha de valorar la inclusió dels criteris següents:

- b) *Computar els cossos sortints a efectes d'ocupació i edificabilitat, si bé, en el cas dels habitatges unifamiliars aïllats de menys de 200m² de superfície construïda, als efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual entre els edificis i l'exterior, es recomana que no computi com a sostre edificable màxim la superfície dels espais destinats a porxos i pèrgoles, oberts per 3 costats que en cap cas puguin donar lloc a espais habitables aïllats tèrmica i acústicament segons la normativa vigent, i sempre i quan la superfície addicional no computada que en resulti no superi el 20% de l'edificabilitat màxima.*
 - c) *Establir el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la de manera que afavoreixi un menor consum del sòl i major compactació de l'edificació, ja sigui incloent l'ocupació de les edificacions i instal·lacions auxiliars dins del còmput de l'ocupació màxima de parcel·la o mitjançant altres mecanismes de regulació dels paràmetres urbanístics.*
1. En terrenys amb pendent superior al 20%, caldrà que l'adaptació del planejament urbanístic reguli, pels diferents usos, l'ocupació i la separació a l'indar de tal manera que sigui la mínima imprescindible, per tal de garantir la màxima compactació de l'edificació, la mínima fragmentació de l'espai lliure de la parcel·la, evitar dimensions massa allargades i garantir la proporció de plens i buits.

Per últim s'ha d'aplicar els condicionants derivats de l'article 78. "Criteris de composició, acabats i tanques"

1. Amb l'objectiu de mantenir la uniformitat paisatgística de cada ambient, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i posar en valor el patrimoni construït cada ambient edificat haurà d'establir regulacions específiques que hauran d'abastar com a mínim els aspectes següents:
- a) Definició dels criteris de composició i d'acabats dels elements construïts: les tipologies constructives, els materials, els tipus de cobertes, els codis cromàtics en les edificacions, entre d'altres.
 - b) Definició de criteris homogenis per al tractament de tots els paraments construïts: façanes, murs, cobertes, fusteries exteriors, elements de protecció solar -veles plegables, tendals, veles fixes, pèrgoles, porxos-.
 - c) Definició de les característiques formals, de composició o d'acabats de les tanques.
 - d) Tractament de la coberta com una façana més, minimitzant i integrant en la mateixa els elements tècnics que incorporin, Atesa la importància de la coberta en la visualització de l'edifici.
 - e) Les façanes secundàries o mitgeres tindran els mateixos tipus d'acabats que la principal, encara que corresponguin a soterranis.
 - f) Es protegirà i fomentarà el paisatge mediterrani caracteritzat pels forts contrastos de llum i ombra i pels matisos de les zones de transició lumínica, garantint un percentatge mínim de superfície destinada a espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual, com per exemple porxos, pèrgoles o galeries, en funció de l'orientació.
 - g) En zones d'edificació aïllada on existeixi un predomini de la massa forestal i a partir del nivell topogràfic +12 SNM, o del nivell que estableixi el municipi d'acord amb la seva configuració, no es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts. En aquests casos, només es permetrà l'ús de colors terrossos.

- La Junta de Govern Local (d'ara endavant JGL) en data 28 de març de 2022 acorda sol·licitar la cessió anticipada de terrenys afectant a finques cadastrals aportades.

Són aplicables a l'àmbit territorial de referència, els instruments territorials i urbanístics següents:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), amb les seves modificacions posteriors.
- El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les seves modificacions.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i les modificacions posteriors.
- El Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre de 2011, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Publicada al BOE del 25 de maig del 2023.

A.5 SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA PARCIAL

El sector PPU-7 Mestral-1 objecte del present Pla Parcial Urbanístic, esta situat a l'oest del teixit residencial d'Empuriabrava delimitat per l'àmbit definit PPU-4 "Les Candelaries", el sector Mestral-2, el carrer de la Marinada i el teixit residencial que dona front al carrer Orlina.

L'àmbit del sector és el delimitat tant ens els plànols de classificació del sòl del mateix POUM con en la fitxa del sector del Pla Parcial Urbanístic i es grafia a l'ordenació com en la fitxa els plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial Urbanístic i s'ha adaptat l'àmbit determinat per el POUM per ajustar-lo a la realitat present.

L'article 13.4 del POUM vigent indica que:

"Es respectarà el principi de jerarquia normativa i, per tant, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat dels ajusts que per límits de propietat o de zonificació o execució siguin necessaris, i que en cap ca podran ultrapassar el 5% de les Àrees delimitades al present pla d'ordenació urbanística municipal, amb excepció dels sistemes generals, en els que s'estableix un 8%".

El sector, segons TR POUM, ocupa una superfície total de 70.789m² segons la fitxa del POUM. La delimitació de les finques aportades, realitzada sobre la base cartogràfica d'aquest Pla Parcial, resulta una superfície de 71.350,11 m²

Quadre resum	Sup. m2	%
Total Àrea POUM VIGENT	70.789,00	100,79%
Total Àrea PP Proposta	71.350,11	100,00%
	561,00	0,793%

Per tant, el diferencial entre l'àrea del POUM vigent i el PP proposat varia de 561,11m² i correspon a 0,793% d'increment respecte al total de la superfície de l'àmbit. Aquesta modificació es deguda a l'adaptació dels límits de l'àmbit a l'estructura de la propietat. Donat que la diferència de superfície es inferior al 5% normatiu es considera dins dels paràmetres del POUM.

A.5.1 Morfologia del territori

Aquest Pla Parcial té una superfície total de 71.350,11 m².

El sector objecte del Pla Parcial és un àrea sensiblement plana amb poc pendent limitada per la zona nord, est i sud per sòl urbà consolidat.

El subsol està format per les característiques fisiogràfiques dels materials que omplen la plana i el comportament estructural han condicionat la distribució dels materials al llarg del quaternari, i continua avui dia fruit de la interacció entre les aportacions fluvials i la dinàmica marina, en uns ambients que formen una plana deltaica. És l'evolució d'aquest sistema deltaic el que ha originat l'existència de les zones humides.

Referent a l'estructura general segons POUM, el sector es troba en la seva totalitat dins el límit de la franja de 500 metres des del Domini Públic Marítim terrestre i queda grafat que ha d'existir un sistema de comunicacions amb una vialitat bàsica local com a eix de sector.

L'entorn paisatgístic d'aquest sector es pot observar a l'Ortofotoplànol següent:



A.5.2 Usos actuals

Els terrenys objecte d'estudi no estan conreats degut a que són molt sorrencs i per tant sense una abundant aportació d'aigua de rec son de difícil cultiu. Tal i com es pot observar en el plànol topogràfic que es mostra a continuació, els usos actuals de l'àmbit es l'herm habitual en les zones pròximes al sol edificat i amb perspectives clares d'urbanització.



Els límits dels terrenys no queden definits per tanques, però sí que es poden diferenciar per accidents i referències naturals. En l'actualitat no hi ha cap edificació existent.

En les fotografies següents, es poden veure diferents aspectes que ofereix l'àmbit d'actuació:

Els límits del marc territorial del present pla parcial estan constituïts per:

- a) Per la banda Nord pel sector Mestral-2, recentment consolidat.



- b) Per la banda de migdia, pel sòl urbà el Trabuc, franja d'uns 100 m de fondària, amb edificacions en filera de crugies molt esteses, d'alta densitat pel que respecta a l'ocupació i al nombre d'habitatges.



- c) Per la banda de llevant limita amb el carrer del Puig Rom.



- d) Per la banda de ponent amb el S.N.U., i el més allunyat amb el vial que uneix directament els dos nuclis del municipi i el riu Muga.



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 els punts A.16 Previsió d'infraestructures i A.17 Previsió de serveis d'aquesta memòria.

A.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat del sector queda reflectida al plànol I.04-Estructura de la propietat i queden determinades en el quadre següent:

QUADRE 1 - ESTRUCTURA PROPIETAT							
SECTOR PPU-7							
	Referencia catastral	FR	Localització	Propietari	Participació dins parcel·la	Sup. m²	%
1	8381701EG0788S0001SW	23635	SC MESTRAL PLA PARCIAL MESTRAL	ESFERA CONCERT SL	46,69%	60.667,00	85,03%
				CORAL HOMES SLU	42,76%		
				LANDCOMPANY 2020 SL	10,55%		
2	17052A006000930000UJ	22986	Polígono 6 Parcela 93, LES CALANDRIERES	ESFERA CONCERT SL	50,00%	10.683,00	14,97%
				BONAVENTURA SERRA PONT	25,00%		
				JOAN BARTRA TOMÁS	25,00%		
TOTALS						71.350,00	100,00%

Val a dir, que el conveni subscrit per l'Ajuntament, la Junta de Compensació del Sector Mestral (representat per Esfera Concert S.L.) i els Srs. Bonaventura Serra Pons i Joan Bartra Tomas, propietaris del 50% de la finca 22.986, va acordar la incorporació d'aquesta última finca a l'àmbit del sector Mestral-1, tal i com ja va recollir en POUM vigent. La incorporació de la finca suposava, segons les dades que consten el conveni, la incorporació de 10.935 m². Segons recent amidament sobre la base cartogràfica del planejament, la superfície real incorporada al sector és de 10.683 m².

L'àmbit que conformen el sector PPU 7 Mestral 1, segons consta en el quadre anterior, té una superfície de 71.350 m², si bé segons amidament realitzat sobre plànol taquimètric la superfície a efectes d'aquest pla parcial serà de 71.350,11 m².

A.7 SITUACIÓ URBANÍSTICA

El sector PPU-7 Mestral-1 està qualificat com a sòl urbanitzable delimitat de nova creació per el TR POUM aprovat definitivament el 17 de desembre del 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Els seus paràmetres bàsics es fixen al document C.2 *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* que es transcriu a continuació:

Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a ponent d'Empuriabrava, que ja tenia la condició de sòl urbanitzable programat en l'anterior Pla general. L'àmbit resta format per:

- Els sòls compresos dins de l'àmbit definit pels següents límits: al nord amb l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat PPU-4 Les Calandrieres i amb el sector Mestral-2, que actualment ja ha completat la seva urbanització, a l'est amb el teixit residencial d'Empuriabrava que dona front al carrer de la Marinada, i al sud i a l'oest amb el teixit residencial de baixa densitat que dona front al carrer Orlina.

Superfície total	70.789 m²
Sistemes generals mínims	32.800 m²
Vials i aparcament	15.678 m ²
Espais lliures	7.121 m ²
Equipaments	10.001 m ²
Superfície neta edificable màxima	37.989 m²

Objectius: L'objectiu prioritari és la nova ordenació d'aquest sector en continuïtat amb el sector Mestral-2 ja desenvolupat i el nou sector urbanitzable PPU-4 Les Calandrieres. Es disposa una reserva per equipaments de mida suficient per la ubicació un nou centre d'ensenyament secundari.

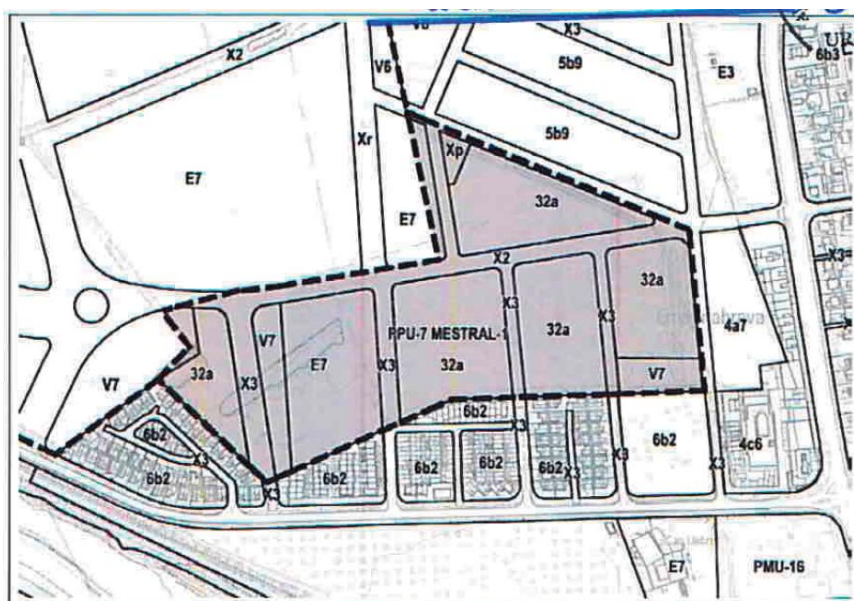
Els nous desenvolupaments edificatoris seguiran la pauta d'ordenació de les illes contigües, amb barreja d'edificació per habitatges plurifamiliars en blocs aïllats i habitatges unifamiliars aïllats en ciutat jardí extensiva.

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 l'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. En el cas que les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit siguin inferiors a les cessions de sòl fixades pel Text refós de la llei d'urbanisme, s'assoliran com a mínim aquestes darreres cessions.

Els sòls destinats a sistema portuari són objecte de cessió extraordinària, d'acord amb els termes del conveni urbanístic CU-6a subscrit.

Qualificació urbanística	32a
Edificabilitat	
Índex d'edificabilitat bruta	0,31 m ² st / m ² s
Sostre màxim d'habitatge	100% sostre màxim del sector
Nombre màxim d'habitatges	192 habitatges
Densitat màxima d'habitatges	27,13 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

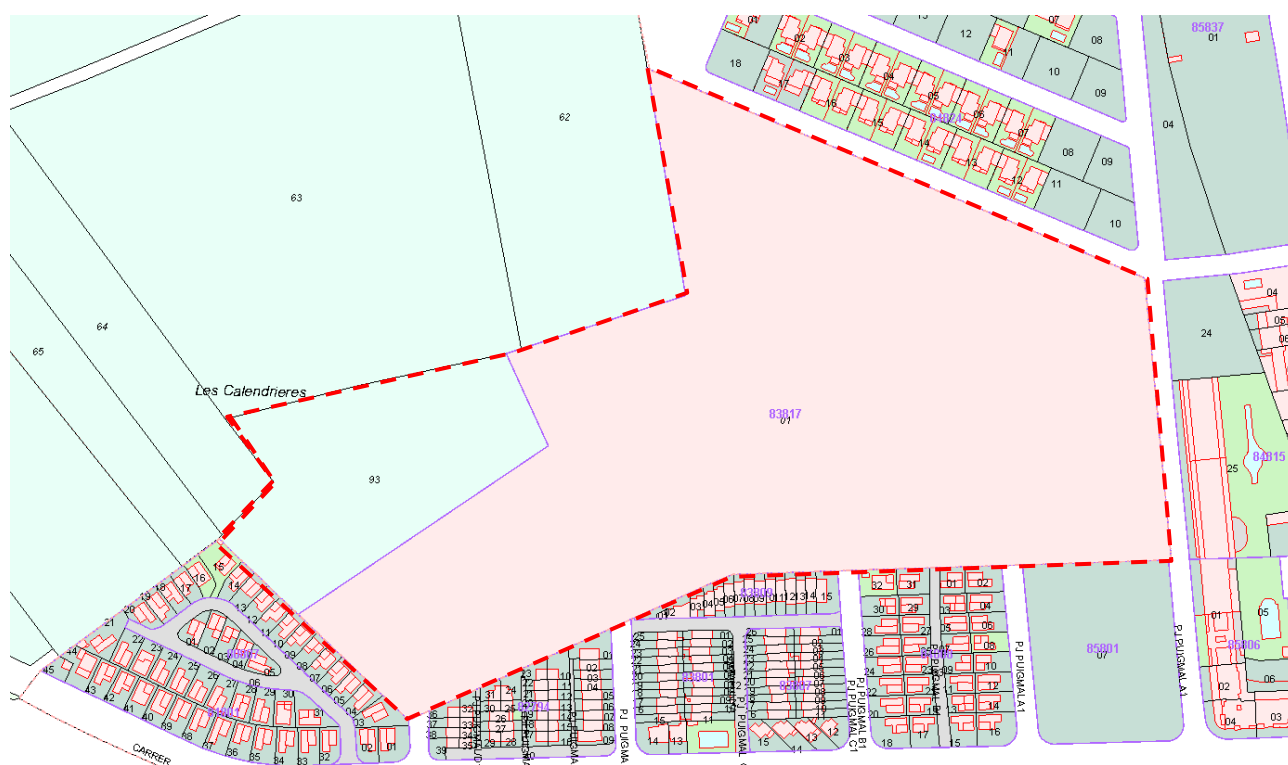


Respecte a la delimitació definida en el POUM s'ha realitzat un ajust conforme l'article 18.1 "Precisió de límits" del TR del POUM indica la que el planejament derivat se podrà ajustar conforme el que determina l'article 13.4 del mateix POUM, que diu:

"Article 13. Instruments urbanístics derivats de planejament i execució

4.- Es respectarà el principi de jerarquia normativa i, per tant, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat dels ajusts que per límits de propietat o de zonificació o execució siguin necessaris, i que en cap cas podran ultrapassar el 5% de les Àrees delimitades al present Pla d'ordenació urbanística municipal, amb excepció dels sistemes generals, en que s'estableix un marge del 8%. "

En aquest sentit, com figura en el punt A.6 Estructura de la propietat, d'aquesta memòria, per tal d'ajustar el límit de l'àmbit a l'estructura de la propietat es realitza per tal d'incorporar completament la finca cadastral 17052A006000930000UJ.



L'increment de superfície de l'àmbit respecte a la prevista en la fitxa del POUM es de 70.789,00 m² a los 71.350,11m² ajustats en aquest planejament que es desenvolupa, La modificació suposa un 0,786% d'increment. En conseqüència, s'actualitza la fitxa del POUM amb els paràmetres actualitzats.

Paràmetres		POUM Vigent		POUM Vigent Ajustat	
Superfície total - Àmbit		70.789,00	m²	71.350,11	m²
Sistemes generals mínims		32.800,00	46,33%	33.059,99	46,33%
Espais lliures / Zones verdes	V	7.121,00	10,06%	7.177,44	10,06%
Equipaments	E	10.001,00	14,13%	10.080,27	14,13%
Viari	X	15.678,00	22,15%	15.678,00	22,15%
Serveis tècnics i ambientals	T	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Superfície neta edificable màxima		37.989,00	53,67%	38.290,12	53,67%
			100,00%		100,00%

A.8 CRITERIS I PROPOSTA D'ORDENACIÓ DEL SECTOR

A.8.1. Paràmetre d'ordenació segons el POUM.

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

Els nous desenvolupaments edificatoris seguiran la pauta d'ordenació de les illes contigües, amb barreja d'edificació per habitatges plurifamiliars en blocs aïllats i habitatges unifamiliars aïllats en ciutat jardí extensiva.

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 l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

TR POUM 2014; Sector PPU-7 Mestral-1

L'ordenació proposada al PP segueix els criteris exposats a la fitxa del document del POUM, tant amb la zonificació com en el tipus d'urbanització prevista.

La proposta d'ordenació es defineix en quatre punts; el sistema viari, els sistemes d'espais lliures, el sistema d'equipaments i la ordenació de les edificacions. Tots ells són convinguts per el planejament del TR POUM 2014.

L'ordenació del **sistema viari** preveu un eix principal urbà a desenvolupar com a prolongació del carrer Sant Maurici i permetrà articular el sector PPU-7 a desenvolupar. En aquest sentit es proposa la formació d'un carril bici al llarg del c. Sant Maurici. A la part sud de l'àmbit es proposa la generació d'una trama viària que sigui la continuïtat dels carrers existents (Passatge Puigmal B1, Passatge Puigmal C', Carrer Puigmal D'). Per la part nord de l'àmbit es connecta amb la trama de l'àmbit Mestral-2.

Les claus urbanístiques del "Sistemes de comunicacions - Sistema viari" del sector són els següents:

Clau X2 – Subsistema de Xarxa local bàsica; inclou la xarxa viària urbana i interurbana estructurant els camins principals.

Clau X3 – Subsistema de Xarxa complementària; correspon a les vies urbanes d'us intern així com els camins agrícoles i els senders que el pla reconeix.

Els **sistemes d'espais lliures** /zones verdes del sector estan determinades per les claus V1 – Parcs i V6 – Jardins urbans. L'ordenació planteja generar una zona verda que reforci el caràcter connector que té el carrer de Sant Maurici i serveix de recolzament a les parcel·les destinades als edificis plurifamiliars.

Segons l'article 212. *Subzona 32a desenvolupament residencial de densitat baixa*, s'estableixen les condicions del PP amb caràcter previ en es que es reservaran els **espais mínims** que es determinen en l'article 65.3.a de Text Refós de la Llei d'urbanisme per als conceptes següents:

- Vials i estacionament públic segons ordenació.
- Zones verdes i espais lliures públics:
Mínim, 20m² de sòl per cada 100m² de sostre edificable.
Mínim 10% de l'actuació urbanística.

Article 212. Subzona 32a desenvolupament residencial densitat baixa

1. Definició.
Comprèn els sòls urbanitzables delimitats d'ús preferentment residencial unifamiliar o plurifamiliar amb una densitat compresa entre 39 i 12 hbtges/ha.

2. Sectors delimitats.
En el sòl urbanitzable delimitat residencial es distingeixen fins a sis sectors que inclouen aquesta clau urbanística que deurà tractar-se per a un desenvolupament adequat a través dels Plans parcials corresponents:

- PPU-1. Carretera del Botxí / La Mugueta (àmbit Carretera del Botxí)
- PPU-2. Hort d'en Negre / Tià de l'Estantol
- PPU-7. Mestral-1
- PPU-9. El Mas Nou Est-1
- PPU-12. La Muga Sud

3. Condicions de pla parcial.
Els Plans parcials que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a llur urbanització i edificació, hauran de reservar espais per als sistemes locals d'acord amb els estàndards mínims que es determinen a l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme per als següents conceptes:

- Vials i estacionament públic: segons ordenació
- Zones verdes i espais lliures públics: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de l'àmbit d'actuació urbanística
- Equipaments de titularitat pública: el valor inferior de les proporcions següents, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable o 20 m² de sòl per cada habitatge, amb un mínim del 5% de l'àmbit d'actuació urbanística

Els projectes d'urbanització faran una previsió per al subministrament de serveis dels sòls destinats als sistemes públics no inferior a:

- Aigua potable per equipaments: 5 litres /m² sostre d'equipaments
- Aigua per rec de jardins públics i arbrat urbà: 4 litres /m² jardí
- Energia elèctrica: 100 w/m² sostre d'equipaments i 20 w/m² sostre d'aparcaments
- Enllumenat públic: 1,5 w/m² vials públics i d'espai de jardí públic urbà

Art. 212 TR POUM 2014; Document C.1 Normes urbanístiques

A continuació es justifica el compliment dels paràmetres :

POUM Vigent	Pla Parcial Proposta
Dades: Espais lliures 7.177,44 m ² (10,06%) Sostre edificable: 22.118,53m ²	Dades: Espais lliures 7.293,21 5m ² (10,22%) Sostre edificable: 22.118,53 m ²
Càlcul: ➤ 20m ² de sòl per cada 100m ² de sostre edificable 22.118,53/100*20=4.423,70 m ² mínim de zones verdes; ➤ Mínim de 10% de l'actuació urbanística; compleix ja que es el 10,06%.	Càlcul: ➤ compleix el valor mínim és superior a l'establert per planejament. ➤ Mínim de 10% de l'actuació urbanística; compleix ja que es el 10,22%.

En aquest sentit es dona compliment als requeriments derivats tant dels paràmetres del POUM i del TRLUC.

El **sistema de serveis tècnics i ambientals** està determinat al POUM per la clau T. Dins l'àmbit, trobem la classificació T2, definida com "Energia", i T3, definida com "Depuració".

La clau T2 està destinada a l'abastament d'energia per a les noves edificacions, mentre que la T3 correspon a la reserva d'espai per a un sistema de sanejament autònom en cas que no sigui possible la connexió al sistema de sanejament en alta.

El **sistemes d'equipaments** venen determinats per les claus: E7 - Reserva d'equipaments sense ús assignat i E1 - Docent. Es desenvolupa la ubicació determinada pel POUM i es disposa una reserva per equipaments docents de mida suficient per la ubicació d'un nou centre d'ensenyament secundari.

L'**ordenació de les edificacions** es de volumetria específica alineada al carrer de Sant Maurici mentre que l'edificació aïllada dona continuïtat a la trama d'edificis unifamiliars existents, amb una tipologia que dona continuïtat a la trama existent en el sector mestral-2.

La clau urbanística de sòl urbanitzable delimitat del sector en quan al desenvolupament residencial es de densitat baixa i es basa en les claus existents 4a7 i 5b9 amb petites variacions per tal d'ajustar els paràmetres generals a l'àmbit. Es planteja destinar la totalitat del sostre a l'ús residencial, concentrant l'habitatge de protecció pública en els edificis situats a l'oest de l'àmbit i el carrer Sant Maurici.

- Equipaments de titularitat pública: el valor inferior a les proporcions següents, 20m² de sòl per cada 100m² de sostre edificable o 20m² de sòl per cada habitatge, amb un mínim del 5% de l'àmbit d'actuació urbanística.

POUM Vigent	Pla Parcial Proposta
Dades: Equipaments 10.080, 27m ² (14,13%) Sostre edificable: 22.118,53 m ² Nombre màxim d'habitatge 192 Àmbit: 71.350,11 m ²	Dades: Equipaments 12.854,08 m ² (18.02%) Sostre edificable: 22.118 m ² Nombre màxim d'habitatge 192 Àmbit: 71.350,11 m ²
Càlcul: Valor inferior a les proporcions següents: ➤ 20m ² de sòl per cada 100m ² de sostre edificable 22.118,53/100*20=4.423,70 m ² ➤ 20m ² de sòl per habitatge. 192x20=3.840 m ² Mínim: ➤ 5% de l'àmbit del sector 71.350,11*5%=3.567,50 m ²	Càlcul: Valor inferior a les proporcions següents: 12.854,08 m ² (18.02%) Complex ➤ 20m ² de sòl per habitatge. 192x20=3.840 m ² Complex Mínim: ➤ 12.854,08 m ² (18.02%) Complex

A.9 RESUM DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITAT.

A.9.1 Superfícies

Segons el punt A.7 s'actualitza el quadre amb la nova superfície de l'àmbit.

Paràmetres		POUM Vigent		POUM Vigent Ajustat		PP Proposta	
Superfície total - Àmbit		70.789,00	m²	71.350,11	m²	71.350,11	m²
Sistemes generals mínims		32.800,00	46,33%	33.059,99	46,33%	39.174,06	54,90%
Espais lliures / Zones verdes	V	7.121,00	10,06%	7.177,44	10,06%	7.293,21	10,22%
Equipaments	E	10.001,00	14,13%	10.080,27	14,13%	12.068,86	16,91%
Viari	X	15.678,00	22,15%	15.678,00	22,15%	18.926,77	26,52%
Serveis tècnics i ambientals	T	0,00	0,00%	0,00	0,00%	885,22	1,24%

Superfície neta edificable màxima	37.989,00	53,67%	38.290,12	53,67%	32.176,05	45,10%
		100,00%		100,00%		100,00%

Es constata a la taula anterior que al haver ajustat l'àmbit d'actuació, la superfície de sistemes i equipaments supera a fixada al POUM.

A.9.2 Edificabilitats i habitatges

Paràmetres	POUM Vigent	POUM Vigent Ajustat	PP Proposta
Superfície total - Àmbit	70.789,00 m²	71.350,11 m²	71.350,11 m²
Edificabilitat bruta	0,31		
Nombre màxim d'habitatge	21.944,59 m²st	22.118,53 m²st	22.118,53 m²st
Densitat màxima d'habitatges	192 hab.	192 hab.	192 hab.
	27,13 Hab./Ha	26,91 Hab./Ha	26,91 Hab./Ha
Superfície sostre HPP*	Mín 40% sostre residencial	8777,84 m²st	8847,41 m²st
Reserva mín d'habitatges HPP	Mín 40% Habitatges	77 Hab	102 Hab
Superfície sostre HLL	13.166,75 m²st	13.271,12 m²st	13.271,12 m²st
Nombre d'habitatge lliure	115 Hab	115 Hab	90 Hab
Cessió aprofitament urbanístic**	10% aprofitament del sector	2.194,46 m2st	2.211,85 m2st

*Segons la llei de l'habitatge de maig de 2023 el 40% del sostre destinat a habitatge ha de ser destinat a HPP

**Segons la disposició transitòria segona del Decret Legislatiu 1/2010 del Règim urbanístic del sòl

El nombre màxim d'habitatges fixats en el Pla Parcial no supera els 192 fixats de la fitxa del POUM.

A.10 HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha de ser reservat per a la construcció d'habitatges de protecció protegit de règim ordinari (HPP) un 30% del sostre destinat a l'ús d'habitatge. L'entrada en vigor de la llei 12/2023 de 24 de maig, pel Dret a l'habitatge, va modificar la dotació d'habitatge de protecció pública fins el 40%.

Paràmetres		POUM Vigent (m2)	POUM Vigent Ajustat(m2)	PP Proposta (m2)
Superfície sostre HPP*	40% sostre màxim del sector	8.777,84 m2	8.847,41 m2	8.847,41 m2
Reserva mín d'habitatges HPP	40% habitatges màxim del sector	77 hab.	77 hab.	102 hab.
Superfície sostre HLL	60% sostre màxim del sector	13.166,75 m2	13.271,12 m2	13.271,12 m2
Nombre d'habitatge lliure		115 ud	115 ud	90 ud

El document de síntesi del POUM, en la memòria social, determina les característiques de l'habitatge de protecció pública que es mostren seguidament:

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)				Habitatges m2st.					
	Codi i Denominació	Àmbit	Densitat	Total	Màx RLL	Mín HPP	Total	Màx RLL	Mín HPP
		m2 sòl	Habitatges/Ha						
POUM Vigent	PPU-7 Mestral-1	70.789	27,13	192	115	77	21.944,59	13.166,75	8.777,84
POUM Vigent Ajustat		71.350,11	26,91	192	115	77	22.118,53	13.271,12	8.847,41

El plànol 0.03 "Ordenació de l'edificació" indica la ubicació dels sòls destinats a edificar l'habitatge protegit, d'acord amb el següent quadre:

Plurifamiliar HPP								
Unitat Edificatoria	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab
1.2	1308,12	40%	523,25	PB+3	1105,93	HPP	78,99	14
1.3	2113,54	40%	845,42	PB+3	1986,14	HPP	82,76	24
1.4	1515,49	40%	606,20	PB+3	1105,93	HPP	78,99	14
								52
5.3	1053,12	40%	421,25	PB+3	1549,80	HPP	96,86	16
5.6	1053,40	40%	421,36	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17
5.7	1060,47	40%	424,19	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17
8104,14		m²s			8847,41	m²st	102	

La dotació prevista en el pla Parcial es superior a la mínima exigida pel 77 habitatges segons determina la normativa vigent donada la existència de 76 parcel·les unifamiliars que aglutinen un major sostre, fa incrementar el nombre d'habitatges destinats a HPP fins a 102. Per altra banda la superfície de sostre destinat a habitatge protegit és de 8.847,41 m², coincidint amb el mínim del 40% de sostre previst per la normativa vigent.

Les tipologies dels habitatges de protecció pública permeten una flexibilitat tipològica que oscil·la entre els 90 m² construïts i el 79 m². Això permet la possibilitat de dotar d'habitatges tant per unitats familiars reduïdes com convencionals, en concordança a l'article 15.2.b de la Llei 12/2023.

El 50% dels habitatges subjectes a algun règim de protecció pública hauran de ser de lloguer d'acord amb el que estableix l'article 15.2.d de la Llei 12/2023.

La qualitat de l'edificació és la mateixa tant per l'habitatge protegit que per l'edifici de règim lliure, amb fondàries edificables al voltant dels 12 m que permeten la realització d'habitatges de qualitat amb totes les estances amb ventilació natural i que donin a l'exterior. Afavorint en tot els casos el compliment de criteris de sostenibilitat mediambiental i energètica.

A.11 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 de diferents tipologies (unifamiliar i plurifamiliar) 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, l'ur 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.

A.12 CESSIÓ DE TERRENYS A L'AJUNTAMENT

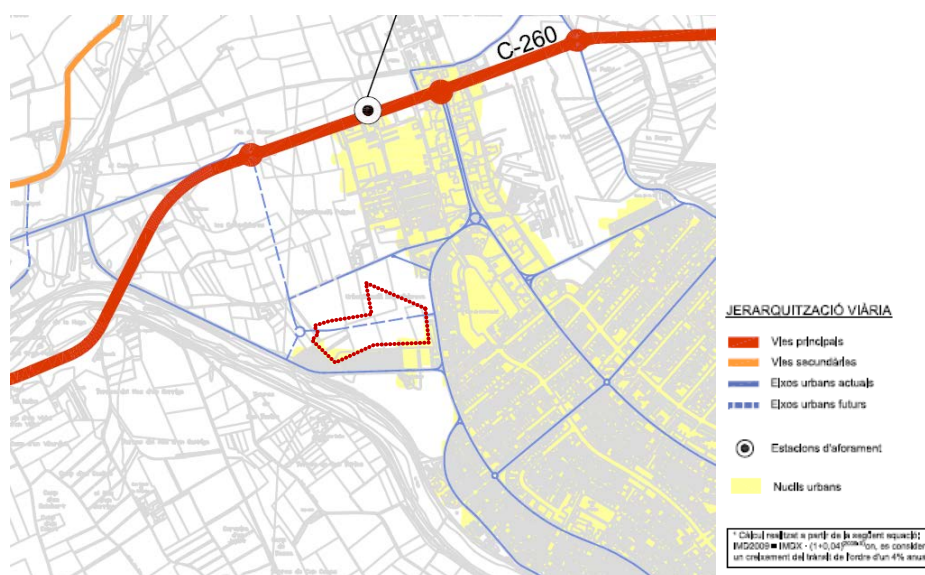
La cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a parcs i jardins, dotacions i serveis d'interès públic i social, així com dels terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, tal com preveu la legislació urbanística 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 es fixarà en el corresponent projecte de reparcel·lació i recollirà les determinacions del conveni subscrit per la Junta de Compensació el 26 de juliol de 2009 pel que fa referència a la assignació a favor de l'Ajuntament del 10% d'aprofitament en habitatge de protecció.

A.13 MOBILITAT SOSTENIBLE, PREVISIÓ I RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT

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

El TR POUM estableix una jerarquització viària en el que determina un eix urbà futur. L'eix és la prolongació del carrer Sant Maurici i articula el sector PPU-7 a desenvolupar.



TR POUM 2013- B.1 Estudi de mobilitat generada- 02- Jerarquització viària

Conseqüentment, el POUM determina la mobilitat generada del sector PPU-7 següent:

Sector		Habitatges (viatge/hab)	Residencial (viatge/m2 sostre)	Zones verdes (viatge/m2 sostre)	Total
PPU-7	Mestral-1	1.792	1.139	356	3.287

TR POUM 2013- B.1 Estudi de mobilitat generada- 03-Mobilitat generada

Aquestes reserves en els articles 210 i 239 del POUM, s'ajusten i amplien els mínims del Decret 34/2006, de 19 de setembre, 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.

Segons l'Article del TR POUM- Doc C.1. Normes urbanístiques; Art. 210. Ordenació urbanística dels sectors i reserves, 3. Reserves d'aparcament (pàg 209); atendran les condicions següents:

Article 210. Ordenació urbanística dels sectors i reserves

1. Ordenació urbanística dels sectors.

Els sòls objecte de classificació com a urbanitzables delimitats no tenen definida amb precisió l'ordenació i trama urbana que han de seguir a l'hora de planificar la seva transformació a sòls edificables.

El POUM, en aquest sentit, orienta –en allò que no sigui normatiu- la tipologia i els usos a través dels paràmetres fonamentals d'edificabilitat, i el règim de cessions i reserves per a zones verdes, dotacions i vialitat, així com la definició d'una estructura urbana a nivell general.

L'aprofitament del sòl urbanitzable delimitat resta fixat a cadascun dels sectors amb els paràmetres urbanístics establerts per aquest POUM.

2. Reserves d'habitatge protegit.

En els àmbits dels sectors urbanitzable on s'hagi de disposar reserves per l'edificació d'habitatges amb algun règim de protecció, la seva regulació atindrà, a més de les normes genèriques pròpies de la zona on se situïn, a les determinacions específiques següents:

- 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 règim especial (HPO/re)
 - Habitatges amb protecció oficial de preu concertat (HPC)
- 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, inclosos l'habitatge sense protecció oficial.
- Densitat neta.** S'atindrà a les determinacions en matèria de superfície màxima per als habitatges amb protecció oficial, segons l'article 7a del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del pla del dret a l'habitatge 2004-2007. La densitat es calcularà d'acord amb les condicions d'edificació de les zones que es regula en l'article 82.6 d'aquestes normes urbanístiques.
- Terminis de construcció.** La construcció dels habitatges amb protecció oficial atendran als terminis que es determinen a l'article 57.7 del TRLUC i l'article 68.2.h del RLUC.

3. Reserves d'aparcament.

La present regulació de la reserva d'aparcaments que haurà de preveure el planejament derivat, es fa sense perjudici d'allò que es disposa En quant a mides de les places, i altres disposicions referents als aparcaments contingudes en l'Annex normatiu número 4, o en les ordenances aplicables en cada moment, i disposicions sectorials.

Les reserves d'aparcament a preveure en els sectors de sòl urbanitzable delimitat atendran a les condicions següents:

- 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.
- A més a més de la reserva esmentada a l'apartat anterior, es preveurà una plaça per habitatge o per cada 100 m² de local comercial o d'oficines en la via pública.
- En els àmbits anteriorment indicats, on per la seva configuració no es pugui disposar en la seva totalitat la reserva d'estacionaments que és demanen a la via pública, es materialitzarà la reserva a l'interior del sòl privat, fins arribar a completar els estàndards assenyalats als apartats anteriors.
- Per als locals on s'autoritzin els usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicles per cada 5 persones d'aforament del local.
- Les reserves d'aparcaments resultants no seran inferiors, en cap cas, a les prescrites pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, o la normativa que el pogués desenvolupar o substituir.
- Els càlculs de les places necessàries resultants en aplicació dels estàndards anteriors s'arrodoniran per defecte, en el cas que els decimals resultant no ultrapassin la xifra de 0,55 unitats.

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.

TR POUM- Doc C.1. Normes urbanístiques; Art. 210.3. Reserves d'aparcament

Per conseqüent; la previsió les **reserves mínimes d'aparcament** del PP seran de **288** places d'aparcament de **vehicles** (Nombre d'habitatges 192 x 1,5 per habitatge); **96** places d'aparcament de **motocicletes** (Nombre d'habitatges 192 x 0,5 per habitatge) i **384** places d'aparcament de **bicicletes** (Nombre d'habitatges 192 x 2 per habitatge).

Segons POUM; s'ha de preveure una superfície coberta destinada a aparcament de vehicles en la proporció següent:

- Una plaça per habitatge unifamiliar o bifamiliar aïllat
- Una plaça i mig per habitatge en cas d'agrupacions plurifamiliars i en filera
- Una plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció, de local comercial o d'oficines com a mínim.
- 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.

TR POUM 2013- Doc C.1. Capítol I. Paràmetres generals de l'edificació. Secció 3. Condicions comunes – Article 239 Aparcaments

Article 239. Aparcaments

1. A excepció de les zones de casc antic (clau 1) excloses de l'obligació de reserva de places d'aparcament, a totes les zones del Pla en sòl urbà consolidat és obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament de vehicles, en la proporció següent:

- Una plaça per habitatge unifamiliar o bifamiliar aïllat
- Una plaça i mig per habitatge en cas d'agrupacions plurifamiliars i en filera
- Una plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció, de local comercial o d'oficines com a mínim.
- 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.

El càlcul de les places d'aparcament resultant d'aplicar els estàndards exigibles a cada cas s'arrodonirà per defecte quan els decimals resultants no ultrapassin la xifra de 0,55 unitats.

Excepcionalment en edificis d'un sol habitatge en les claus urbanístiques 2 i 3, quan la façana tingui una amplada inferior a 6 metres, no serà obligatori preveure la plaça d'aparcament.

2. La dotació d'aparcament, si s'escau, prevista per als grans establiments comercials, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, d'un mínim de dues places d'aparcament per cada 100 m² edificats, mentre mantingui la seva vigència fins que entri en vigor el desplegament reglamentari del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
3. En els sectors de nou desenvolupament, -àmbits de pla de millora i plans especials- es disposarà a més a més de les reserves esmentades a l'apartat anterior, una plaça per habitatge o per cada 100 m² de sostre o fracció de local comercial o d'oficines en la via pública.
4. En els àmbits anteriorment indicats, en el cas que per la seva configuració no es pugui disposar en la seva totalitat la reserva d'estacionaments que és demanada a la via pública, es materialitzarà la reserva a l'interior del sòl privat, fins arribar a completar els estàndards assenyalats als apartats anteriors.

5. Per als locals on s'autoritzin els usos recreatius musicals la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicles per cada 5 persones d'aforament del local. Per a la resta d'usos recreatius, 1,5 places / 100 m² de superfície útil accessible al públic.
6. Les reserves d'aparcaments resultants no seran inferiors, en cap cas, a les prescrites pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, o la normativa que el pogués desenvolupar o substituir.

En quant a la creació de noves places d'aparcament i en conseqüència de l'avaluació de la mobilitat generada, el TR POUM estableix les reserves mínimes d'aparcament per a vehicles i bicicletes en la via pública segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

L'aplicació d'aquestes proporcions permet obtenir una aproximació de les places mínimes d'aparcament per a turismes i motocicletes que seran necessaris reservar d'acord els nous desenvolupaments.

Codi	Denominació del sector de sòl urbanitzable delimitat	Núm. Habitatges	Núm. Places turismes	Superfície necessària per als turismes (m2)	Núm. Places motos	Superfície necessària per al les motos (m2)
PPU-7	Mestral-1	192	192	2.188,50	96	210

TR POUM 2013- DOCUMENT B.1 Estudi de la mobilitat generada – Taula 15. Places mínimes d'aparcaments

D'altra banda, la xarxa de carril bici haurà de complementar-se amb una dotació suficient d'aparcaments per a bicicletes mitjançant el rati de places mínimes establertes en la Taula 16 i que conseqüentment serà d'aplicació al PPU-7:

TR POUM 2013 - B.1 Estudi de la mobilitat generada – Taula 16		PPU-7 Mestral-1 Aparcaments bicicletes	
Ús d'habitatge	2 places/habitatge o 2 places/100m ² de sostre (valor més gran)	192 habitatges o Edificabilitat neta 22.118,53 m ²	384 places o 312 places
Usos comercials	1 plaça/100m ² de sostre		
Usos d'oficines	1 plaça/100m ² de sostre		
Usos industrials	1 plaça/100m ² de sostre		
Equipaments docents	5 places/100m ² de sostre	10.001m ²	500 places*
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100m ² d'aforament de l'equipament		
Altres equipaments	1 plaça/100m ² de sostre		

- Nombre màxim de places en funció del desenvolupament màxim del sostre de l'equipament.

TR POUM 2013- DOCUMENT B.1 Estudi de la mobilitat generada – Taula 16. Rati de places mínimes d'aparcaments per a bicicletes i càlculs del PPU-7 a partir del Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Elaboració pròpia de la taula.

TR POUM 2013- DOCUMENT C.1 Article 242 Definició de vials (pàg. 221; 219/276)

Article 242. Definició de vials

El projecte d'urbanització determinarà amb precisió la secció funcional dels vials per a cada sector o polígon de nou desenvolupament. En qualsevol cas és determinaran aquestes amplades mínimes:

- Passos de vianants: 1,60 metres lliures
- Carril per vehicles: 2,75 metres lliures
- Estacionament per vehicles en línia: 2,00 metres lliures

TR POUM 2013- DOCUMENT C.1 Article 243 Carrils-bicis (pàg. 221; 219/276)

Article 243. Carrils-bicis

El projecte d'urbanització integrarà en la secció funcional dels vials dels sectors o polígons de nou desenvolupament on projectin recorreguts per carril-bici la plataforma necessària per la circulació d'aquest mitjà de transport. En qualsevol l'amplada mínima no serà inferior a 1,20 metres per a carrils de sentit únic i 1,80 per a doble sentit de circulació. El tractament dels mateixos serà congruent amb la pavimentació i materials escollits per al conjunt de la urbanització de l'espai públic on se situï.

En el cas dels recorreguts de carrils-bicis que discorrin per sòls no urbanitzables o per espais naturals protegits, el disseny del carril-bici s'ajustarà a les limitacions de regulació dels àmbits on se situïn, i especialment la prohibició d'instal·lació d'enllumenat públic. En general s'aprofitarà en la mesura del possible l'existència de pistes o camins ja existents i s'admeten intervencions de senyalització de recorreguts, abalissament i similars. La pavimentació dels nous trams es realitzarà mitjançant la construcció de pistes de materials granulars compactats, quedant prohibits la pavimentació amb materials bituminosos o de formigó.

A.13.1 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:

- 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.

A.13.2 Aparcament a la via pública.

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	192 ut	previsió	288
---------------------	--------	----------	-----

Previsió mínima total	288
-----------------------	-----

A.14 INUNDABILITAT

La porció de la comarca de l'Alt Empordà on se situa Castelló d'Empúries s'integra dins del sistema fluvial constituït pels rius de la Muga i el Manol. La conca es extremadament plana i va presentar desbordaments degut a la insuficiència de secció fins a la regulació de la mateixa a partir de l'embassament de Boadella que varen pal·liar parcialment els efectes.

El "*Document B.2 Estudi d'inundabilitat POUM*", determina la planificació de l'espai fluvial (PEF) a la conca de la Muga (2007) a partir de tres vessants; la dinàmica fluvial, la inundabilitat i els paràmetres ambientals.

Els estudis dels espais fluvials normalment es distingeixen en tres franges però en aquest entorn, als estudis n'apareix una altre i són les següents:

Zona fluvial (ZF); es defineix per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys i el cabal del riu Muga és 418m³/s.

Sistema Hídric (SI); es defineix per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 100 anys i el cabal del riu Muga és 1.280m³/s.

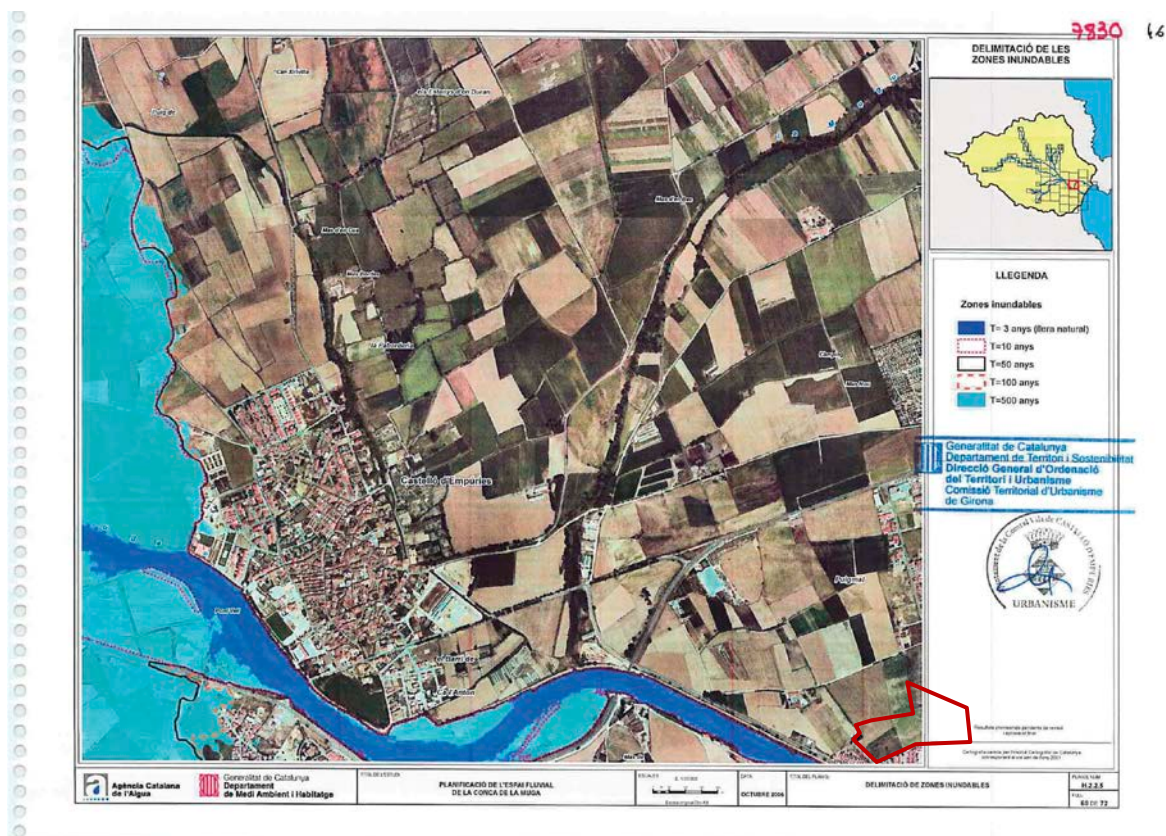
Zona Inundable (ZI); es defineix per la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 500 anys i el cabal del riu Muga és 2.125m³/s.

Zona mullable; el riu Muga té la particularitat que l'aigua vessa per les motes del marge dret i resulta expulsada cap als aiguamolls de l'Empordà degut a la configuració topogràfica de la zona. Aquest fet no es dona únicament al terme municipal de Castelló d'Empúries sinó que és un fenomen de conca.

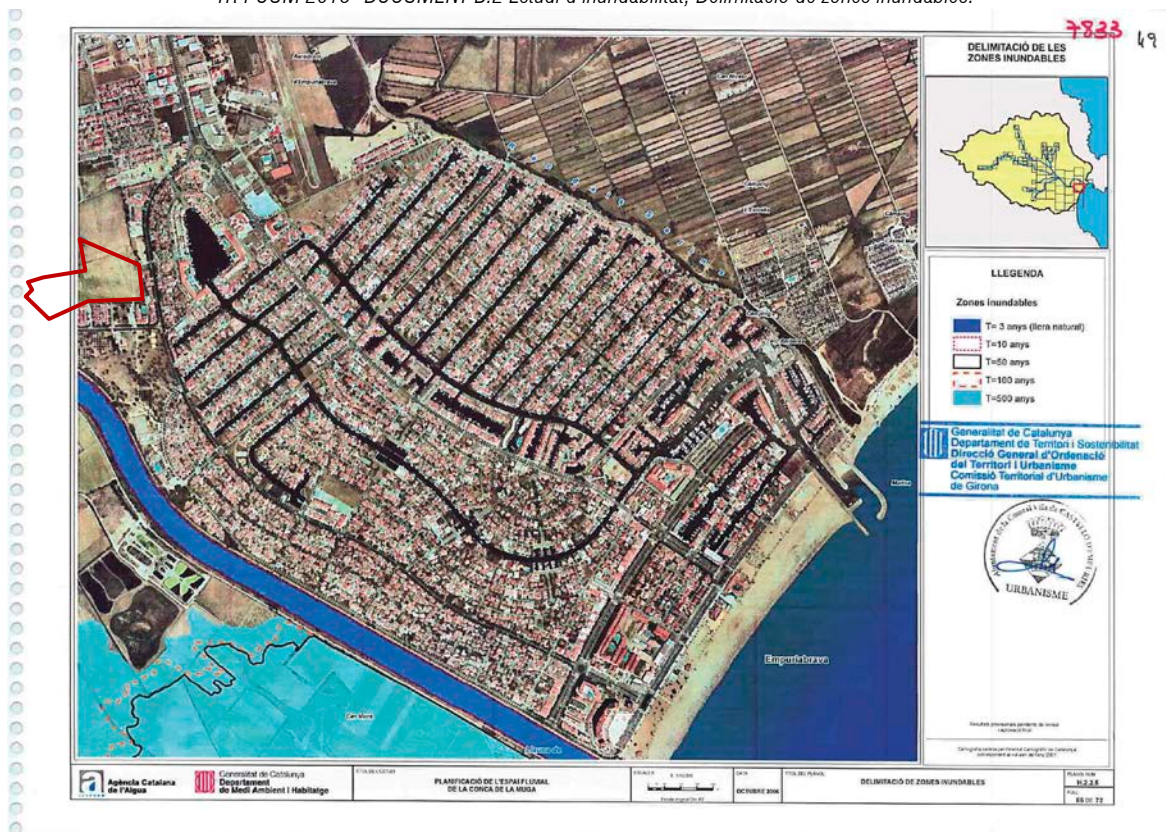
El sector s'emplaça pròxim al "*Tram de la Muga des de Castelló d'Empúries fins a la desembocadura (030A104)*" i l'estudi el descriu com a un "*tram de riu que es troba canalitzat en els dos marges, juntament amb acumulacions de deixalles amb una cobertura del bosc de la ribera en la zona fluvial (50%-80%) amb un grau d'afectació baix*".

Segons els estudis de 2007 del "*Document B.2 Estudi d'inundabilitat POUM*" de 2013, redactat per Greccat i adjuntat al TR POUM, conclou afirmant que segons els criteris vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua "*la Zona Fluvial de la Muga queda compresa a la seva llera natural i, per tant, ni afecta ni resulta afectada per les zones urbanes actuals, ni les de nou creixement ni per cap altre actuació que contempli el nou planejament, tal i com indiquen els criteris vigents de l'ACA*".

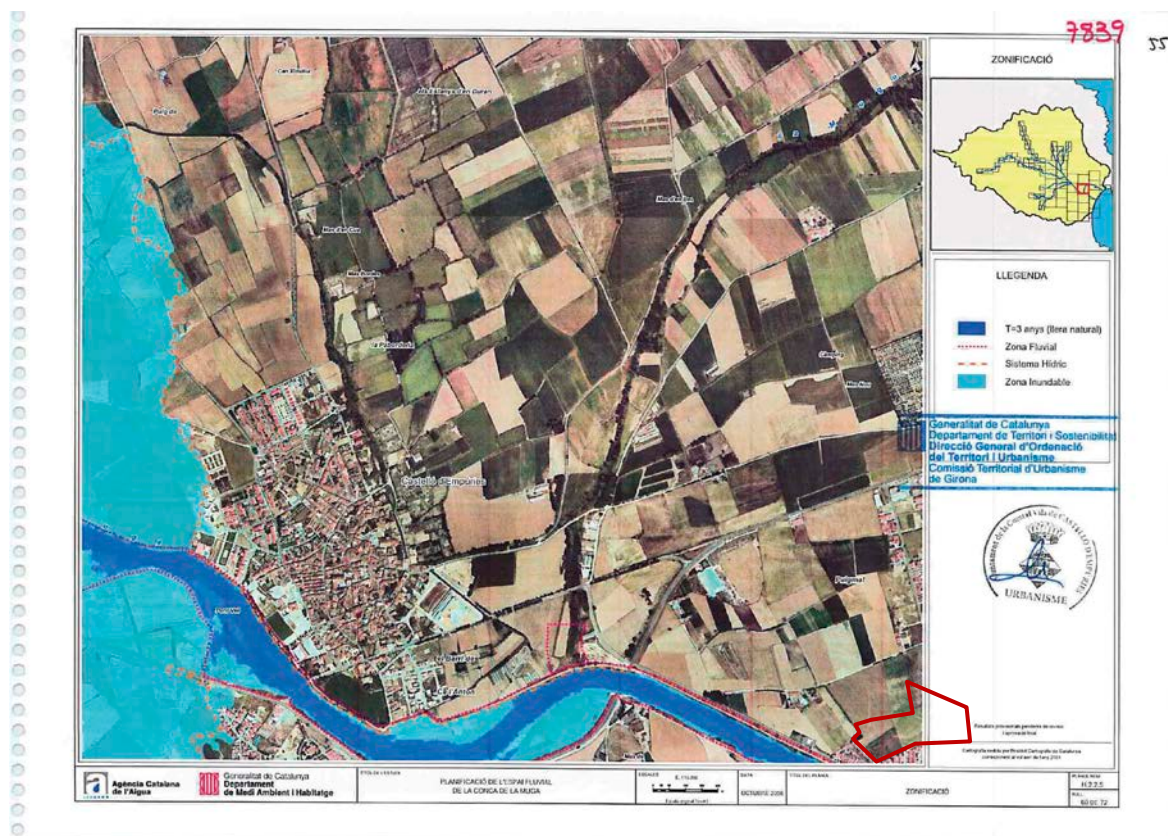
Conseqüentment degut a l'estudi, el sector PPU-7 Mestral-1 no queda afectat en cap cas per la delimitació de zones inundables.



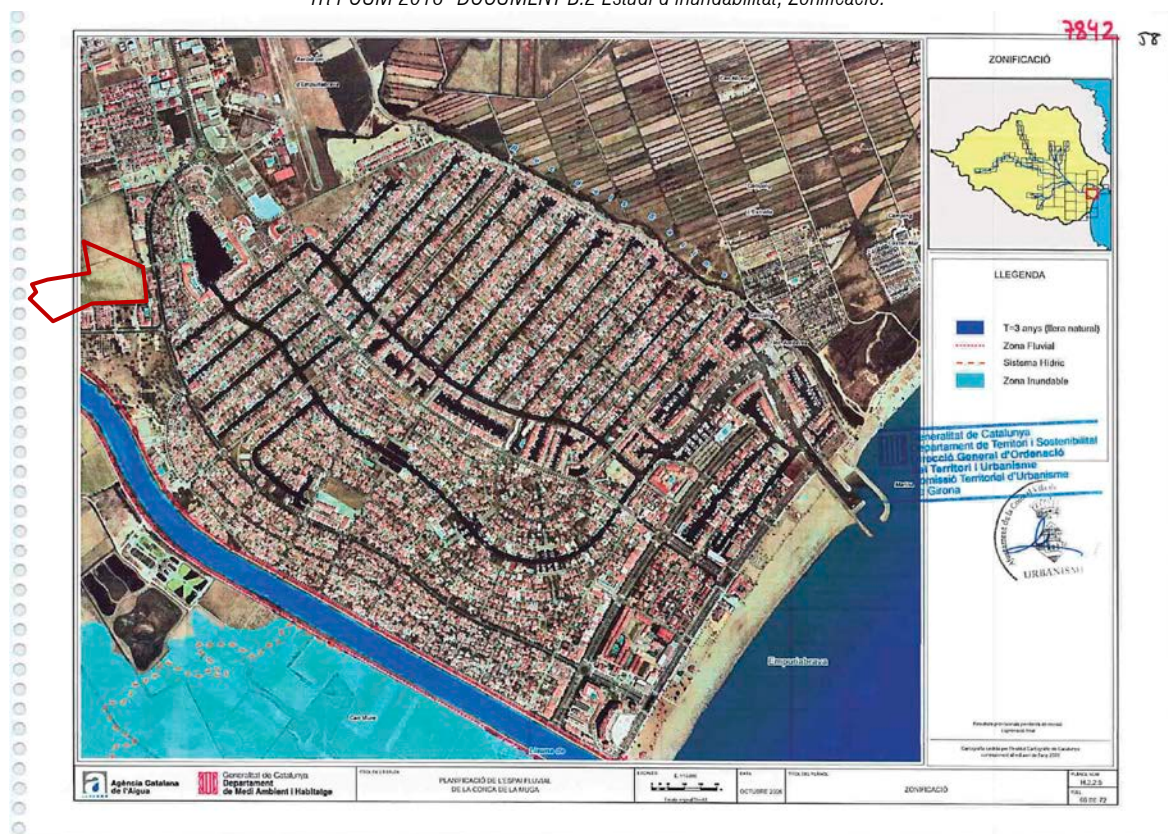
TR POUM 2013- DOCUMENT B.2 Estudi d'inundabilitat; Delimitació de zones inundables.



TR POUM 2013- DOCUMENT B.2 Estudi d'inundabilitat; Delimitació de zones inundables.



TR POUM 2013- DOCUMENT B.2 Estudi d'inundabilitat; Zonificació.



TR POUM 2013- DOCUMENT B.2 Estudi d'inundabilitat; Zonificació.

Anàlisis més recents sobre la inundabilitat, efectuats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), determinen que el sector per T10-T100-T500, el sector PPU-7 Mestral-1, està geomorfològicament fora de zona potencialment inundable:



Imatge de l'Agència Catalana de l'Aigua; Espais fluvials, Zones inundables per T10-T100-T500.

S'adjunta l'informe justificatiu a l'annex del present document.

A.15 PREVISIÓ D'INFRAESTRUCTURES

A.15.1 Accessos

En relació als accessos al sector, aquests es produeixen principalment en direcció est-oest des del carrer Marinada amb el seu perpendicular eix urbà amb nom carrer de Sant Maurici. Al nord lliga amb el sector Mestral-2 i amb el passatge sector mestral i a l'est per el carrer Puigmal – E1.

A.15.2 Xarxa viària

Segons l'estudi de mobilitat generada del POUM, l'estructura territorial està clarament determinada per dos nuclis físicament separats: la vila comtal i la marina d'Empuriabrava.

El sector PPU-7 s'estableix a la part oest d'Empuriabrava i la comunicació entre els dos nuclis de Castelló d'Empúries es realitza mitjançant la xarxa viària territorial o el eix urbà principal.

La xarxa viària territorial la constitueix la carretera comarcal C-260, que en els seus 20 quilòmetres comunica Roses amb Figueres passant per les poblacions de Vilasacra, Fortià i Castelló d'Empúries. L'altre recorregut que comunica els dos nuclis el constitueix el un eix urbà principal mitjançant la GI-8566 i la GI-8562.

Es troben executats els carrers limítrofs com el carrer Puig Rom i passatge sector Mestral. Consten de dos sentits de circulació i inclouen places d'aparcament per a cotxes en tot el recorregut dels carrers esmentats. Per altre banda els carrers de Sant Maurici actua

d'eix vertebrador de l'àmbit que connectarà amb el proper sector de PP4 - Les Calendrieres amb el nucli existent d'Empuries al voltant del llac Sant Maurici. Sobre aquest eix s'articularà una zona d'espais lliures que reforçaran el caràcter vertebrador de l'àmbit.

Pel que fa a la part Sud, es connectarà la vialitat amb els carrers perpendiculars al carrer Orlina, ajustant la secció de vialitat dels carrers que actualment varien entre els 5 m i els 10 m. En l'extrem nord de l'àmbit es dona continuïtat a la trama viària existent fins al carrer Sant Maurici.



Plànol 0.03a

La morfologia dels carrers, de manera prèvia la definició que resultarà del projecte d'urbanització, resta recollida en els plànol 0.04 Seccions tipus. Val a dir que la topografia del sector es pràcticament plana, el que suposa que els pendents de menys del 1% en la totalitat dels carrers, assegurant el compliment dels condicionants d'accessibilitat en tots els casos.

A.15.3 Pavimentació i carril bici

Es preveu la realització d'un carril bici en la part del carrer Sant Maurici i al carrer Puig Rom, que es troba incorporada en el sector, en previsió de formar part d'una xarxa més ampla, en estudi, que permetrà l'accés a la zona d'equipaments públic que preveu el PP4 - Les Calendrieres Connectarà el nucli consolidat al voltant del carrer

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 cm 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 Calendrieres, 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.

A.16 PREVISIÓ DE SERVEIS

Actualment el perímetre del sector es troba urbanitzat i disposa de la totalitat dels serveis, segons consta en la sèrie de plànols 1.05 en consonància a la documentació facilitada per Endesa, Nedgia, Telefònica i Aqualia, concessionària que gestiona tant la xarxa d'aigua potable com la de sanejament.

A.16.1 Sanejament

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

Xarxa pluvial

En relació a la xarxa de sanejament pluvial, la línia més propera es troba en el carrer Marinada i dirigeix les aigües al llac de Sant Maurici amb un diàmetre de 1,20metres, i es troba suficient dimensionada per absorbir les aigües del sector. Segons l'estudi realitzat per Tecplan, serà necessària la realització d'una nova canonada per tal de portar les aigües del sector al llac Sant Maurici. Es donen dos conques, la primera que recull les aigües pluvials dels carrers situats al nord de carrer Sant Maurici i la meitat dels carrers situats al sud, mentre que els carrers que connecten el carrer Sant Maurici i Orlina desaiquen la meitat de la superfície cap al carrer Orlina.



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.

Xarxa residual

Al terme municipal de Castelló d'Empúries hi ha dues instal·lacions de tractament d'aigües residuals en funcionament: una situada al nucli antic (sistema de llacunatge) i una altra a Empuriabrava (depuradora de la EDAR).

El sistema de sanejament, gestionat pel Consorci Costa Brava, està constituït per una Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) que disposa d'un tractament biològic de fangs activats de baixa càrrega, amb eliminació de nitrogen i fòsfor, i un tractament terciari, i una xarxa de col·lectors que recull les aigües residuals del municipi de Castelló d'Empúries i les porta fins a l'EDAR a través de dues branques principals. Aquesta xarxa es complementa amb sis estacions de bombament associades que impulsen les aigües residuals fins a la depuradora i uns col·lectors de sortida que restitueixen les aigües tractades al medi (aiguamolls de l'Empordà i riu Muga).

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.

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.

A.16.2 Aigua Potable

Segons dades aportades pels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, el punt de connexió o l'escomesa per l'abastament de la urbanització es realitzarà a partir d'una ramificació del tub existent que es troba en l'encreuament en el carrer Marinada

La xarxa d'abastament d'aigua es farà seguint els criteris de l'empresa Aqualia, encarregada de donar el servei d'abastament d'aigua potable al municipi de Castelló d'Empúries. El traçat dels tubs es farà paral·lel als vials i els tubs es protegiran en els encreuaments amb els vials.

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.

La línia més propera es troba al carrer Marinada i al passatge sector Mestral. La xarxa és un eix de canalització de 2 conductes de clorur de polivinil (PvC)

A.16.3 Electricitat

No existeixen línies elèctriques dins el sector. Per la seva alimentació serà necessària la construcció de transformadors connectats a la xarxa de mitja tensió.

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 als límits de l'àmbit del projecte en una línia a la part nord-est de l'àmbit i que per planejament, tota l'illa es un sistema d'equipament i serveis tècnics administratiu/proveïment, alimentant el Centre de transformació (ET59249). Per altra banda L'altre centre de transformació (EM18833) es troba en el carrer quatre, es localitza a la part sud de l'àmbit.

Existeixen trams de subministra elèctric de baixa tensió soterrats en tot el sector confrontant Mestral-2 i en tota la urbanització consolidada de cases aïllades 6b2 al sud de l'àmbit.

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 100w/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 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.

A.16.4 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.

A.16.5 Enllumenat públic

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 del carrer Puig Rom 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.

A.16.6 Xarxa de 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. En tot l'entorn nord i est del sector, es localitza una canalització de gas de pressió mitja de polietilè.

Sant Cugat del Vallès, 18 de març de 2025

L'Equip redactor

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

Pedro Miguel Sánchez Torres. Arquitecte

B. INFORME MEDIOAMBIENTAL

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. La 4a versió de la memòria ambiental del POUM, elaborada al setembre de 2013, incorpora la reducció d'edificabilitat del PPU-7 Mestral – 1, d'acord amb les indicacions de l'informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el mar (Secretaria d'Estat de Medi Ambient). Com a conseqüència, es reduïa el nombre d'habitatges previstos en aquest sector, que va passar de 256 a 192 habitatges.

D'acord amb els articles 66 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en endavant TRLUC, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscal i financeres, i 85 del Decret 305/2006, la documentació dels Plans Parciais han d'incloure l'informe mediambiental. L'abast d'aquest document queda definit a l'article 100 del Reglament de la Llei de l'Urbanisme (Decret 305/2006):

"L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes."

En base a l'exposat anteriorment, s'incorpora a l'Annex l'estudi de Sostenibilitat Ambiental.

C. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA

El decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada que desenvolupa la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, estableix en el seu article 3 que les figures de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i les figures de planejament derivat que tinguin com a objectiu la implantació de nous usos o activitats han d'incloure, com a document independent, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Tot i que el present instrument urbanístic es tracta d'una modificació puntual de planejament general que no comporta nova classificació de sol urbà o urbanitzable, ni cap implantació singular, es considera escaient incorporar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que correspondria al desenvolupament de l'àmbit com a pla de millora, atès que un dels objectius de la proposta es establir l'ordenació detallada d'aquest àmbit, delimitant un polígon d'actuació urbanística i derivant la seva execució als corresponents projectes d'urbanització, reparcel·lació i edificació.

En conseqüència a lo anterior, aquest document de Pla Parcial incorpora a l'annex l'estudi de mobilitat generada.

D. MEMÒRIA SOCIAL

La memòria social és un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refosa en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el qual la Llei 3/2012, del 22 de febrer incorpora modificacions a aquest darrer DL 1/2010), i el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), en el seu article 69 defineix el contingut de la memòria social, ampliant-ne el seu abast. Com a tal, és una informació complementària del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons estableix l'article 59.1:

"Article 59.1 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

...

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social."

La redacció de la memòria social de la Modificació Puntual del POUM de Terrassa en l'àmbit del PM-MON267 Carretera de Montcada 267-275, és obligatori, doncs el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa està adaptat a la Llei 2/2002, però no al DL 1/2005.

1. Antecedents

El municipi de Castelló d'Empúries es fonamentalment turístic, amb una urbanització residencial amb canals navegables, que centra gran quantitat d'embarcacions. El nucli de Castelló és sobre un turó d'uns 17 metres d'alçada al bell mig de la plana al·luvial, a la riba esquerra del riu La Muga i a uns 4 km del mar, si bé el terme municipal està dividit en dues parts: la que originàriament era el nucli del municipi i, a uns 2 km en línia recta, un complex turístic arran de mar anomenat Empuriabrava. Empuriabrava disposa d'una llarga platja i és una de les marines residencials més grans del món amb uns 24 km de canals navegables i amb 5.000 embarcadors privats.

A l'estiu es multiplica la població a causa de la gran afluència de turistes, podent arribar a una població real d'uns 75.000 habitants. En els últims anys han sorgit també altres urbanitzacions com ara Mas Nou, que és a l'altre costat de la carretera de Roses, i queda separada d'Empuriabrava, i Castelló Nou que també resta separada, en aquest cas del nucli antic, per la mateixa carretera.

La carretera de Roses (C-260) la comunica amb el cap de comarca, Figueres (a 10 km), per on passen la carretera N-II i l'autopista AP-7, i amb la vila de Roses (a 10 km). Una línia regular d'autobusos comunica la vila amb els municipis d'aquest important eix comarcal.

El sòl urbà de la marina residencial d'Empuriabrava està pràcticament esgotat a falta d'uns pocs àmbits que encara resten sense urbanitzar.

L'objectiu prioritari del PP és la nova ordenació del sector en continuïtat amb el sector Mestral-2 ja desenvolupat on queda reservada una superfície per equipaments de mida suficient per a la ubicació d'un nou centre d'ensenyament secundari.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries (en endavant 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-7 Mestral-1".

D'acord amb les previsions del POUM, la Junta de compensació del Pla Parcial Urbanístic núm.7 "Mestral 1" es disposen a promoure el desenvolupament del sector, amb redacció d'aquest Pla Parcial Urbanístic.

2. Memòria Social

Pel desenvolupament del Pla Parcial "PPU-7 Mestral-1" es donarà resposta als requisits establerts en els apartats 5 de l'article 69 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En relació a l'article 69.5 s'indica el següent:

Article 69.5

"També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de e l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

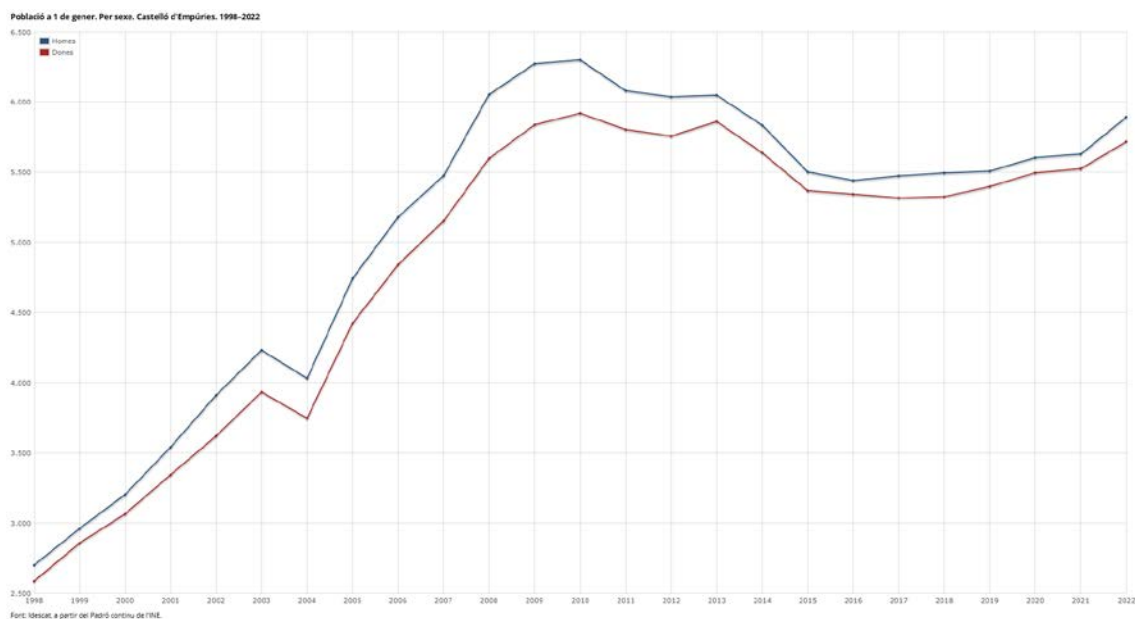
3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius".

Amb la finalitat de donar resposta a l'article mencionat anteriorment, del DECRET 305/2006, es fa un anàlisi exhaustiu de la població de Castelló d'Empúries, i es descriuen les estratègies socials adoptades.

a) Diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

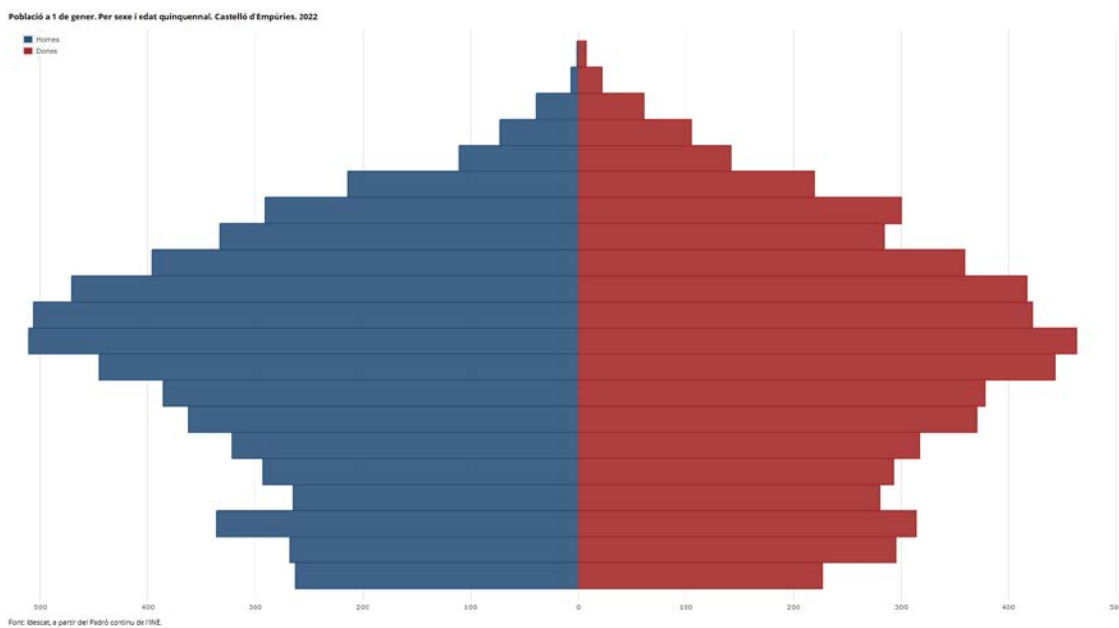
El coneixement de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població és cabdal per orientar les polítiques locals d'habitatge a les necessitats de les persones que necessiten o demanden un habitatge. En aquest apartat s'analitzen indicadors com l'estructura i dinàmica dels diferents col·lectius de la població, en relació a la renda, l'atur i amb el nivell d'estudis dins del municipi.

Castelló d'Empúries és un municipi de 11.611 habitants, dels quals un 49,25% són dones. Al 2022, un 45,08% dels habitants són persones de nacionalitat estrangera.



Població a 1 gener entre 1998-2022 per sexe. Castelló d'Empúries

L'edat mitjana total del municipi es de 43 anys. En quant al percentatge de gent gran al conjunt de la comarca de Girona és d'un 19,01% i en concret al municipi de Castelló d'Empúries és del 19,03% de població major de 65 anys. D'altra banda, el nombre de persones entre 25 i 34 anys i, per tant en edat d'emancipació, és de 1.371; és a dir, un 11,81% respecte el total de població. El nombre de joves entre 15 i 24 anys i, per tant en edats d'emancipació futura, és de 1.131, el que representa un 9,74% del total de la població.



Població a 1 gener 2022 per sexe i edat quinquenal. Castelló d'Empúries

En quant a indicadors d'habitatges del municipi a 2021, es comptabilitza que un 28,5% dels habitatges són principals i el 71,5% són no principals. La proporció d'habitatges principals de propietat són del 60,4%, els de lloguer del 28,3% i en altres règims de tinença del 11,3%. Els habitatges principals tenen les següents dimensions:

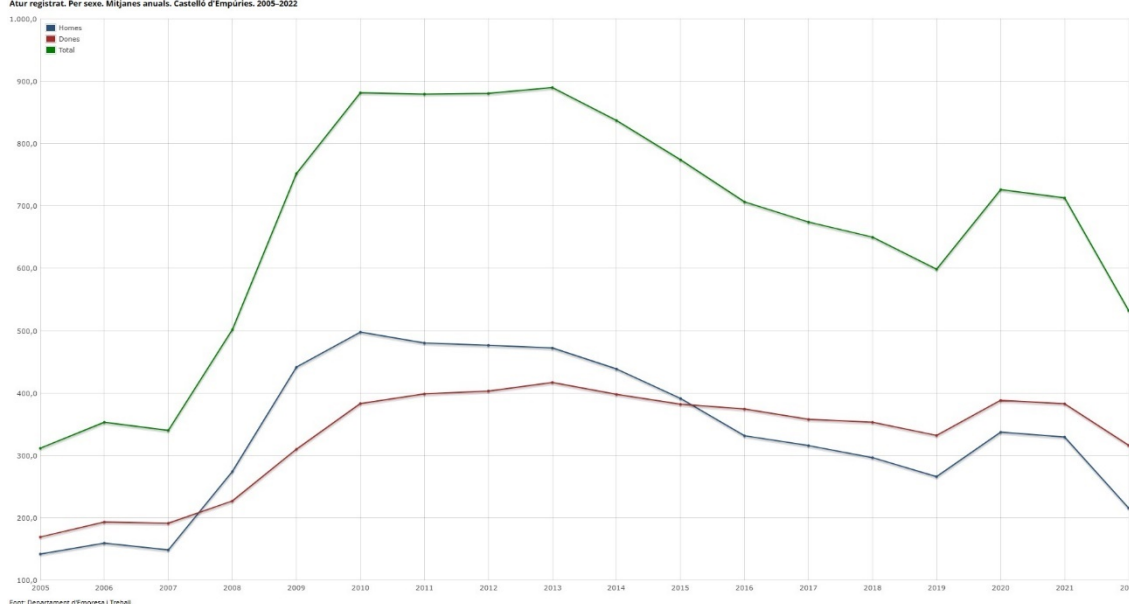
Proporció d'habitatges principals	%	Núm.
Fins a 45 m2	23,5	1095
46 m2 a 60 m2	17,2	801
61 m2 a 90 m2	24,3	1128
91 m2 a 120 m2	15,5	723
més de 120 m2	18,1	843

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

També anotar que les tipologies de les llars estan formades per 2,40 persones de mitjana, segons dades del darrer Cens de població i habitatge de l'INE, 2021.

A Castelló d'Empúries la renda bruta familiar disponible és de 12.300€ (2022). Al 2022 s'ha comptabilitzat un 17,88% d'atur registrat. Al conjunt de Girona, al mateix any, el percentatge de desocupació és d'un 15,57%. Pel que fa a l'atur femení al municipi, un 20,38% de les dones actives estan desocupades.

Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals. Castelló d'Empúries, 2005-2022



Font: Idescat, Departament d'Empresa i Treball.

Si analitzem dades de formació, al municipi hi ha un 26,82% de persones amb un nivell baix d'estudis, mentre que a la demarcació el mateix indicador representa un 31,16%.

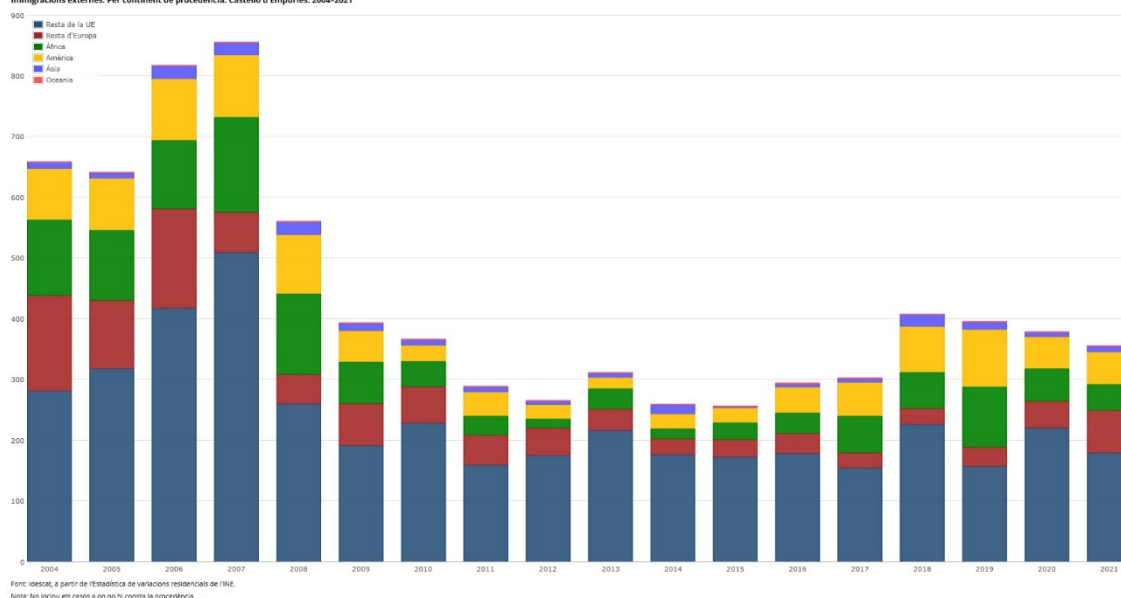
Es fa un anàlisi dels moviments migratoris de la població de Castelló d'Empúries, de manera que s'obtenen dades a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE, dels desplaçaments de la població de Castelló d'Empúries. S'estudien tant les xifres per migracions a altres llocs de Catalunya, a Espanya, o fora d'aquest últim, i també es mostra una taula de les immigracions a la ciutat, classificada per continent de procedència.

Salts migratoris interns. Municipi: Castelló d'Empúries. 1988-2021



Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE

Immigracions externes. Per continent de procedència. Castelló d'Empúries. 2004-2021



Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Per altra banda, l'estudi del parc d'habitatges és fonamental per orientar les polítiques locals a les necessitats i potencialitats dels edificis i habitatges existents. En aquest apartat s'analitzen indicadors com el nombre, la tipologia, l'antiguitat, l'alçada, l'ús (principal, buit, turístic) i estat del parc residencial del municipi, i es relacionen amb els diferents col·lectius que hi accedeixen.

b) Valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

La proposta suposa una millora en l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

El present Pla Parcial Urbanístic del Sòl Urbanitzable Delimitat del sector "PPU-7 Mestral-1", 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 dels principals serveis.

L'objectiu prioritari del seu desenvolupament és el desenvolupament urbanístic de part Est d'Empuriabrava per a satisfer la demanda local de sòl residencial i equipaments, donant continuïtat a la trama urbana per tal de completar l'espai entre el sector Mestral-2 consolidat en més de 70% i el conjunt edificat a l'Oest situat al llarg del carrer Orlina, que limita amb el riu La Muga.

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

- h) L'ordenació global de l'àmbit objecte de planejament, mitjançant l'establiment de les infraestructures necessàries. Urbanitzar la vialitat, zones verdes i dotacions i efectuar la cessió pública i gratuïta dels sistemes. +
- i) Crear un nou sector residencial diversificat: plurifamiliar i aïllada.
- j) L'ordenació dels accessos i vialitat per tal de garantir una circulació de vehicles amb condicions de seguretat i eficàcia, i garantir les zones d'aparcament de turismes dimensionades suficientment en relació a l'activitat.
- k) Aconseguir una correcta connexió amb l'entorn, completant la discontinuïtat en la trama urbana existent.
- l) Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les edificacions que es desenvolupin.

Els criteris que adopta el Pla Parcial per l'ordenació de la present actuació es pot resumir en:

- d) L'ordenació global dels terrenys de l'àmbit del pla, de manera que conformin els espais adequats a la seva situació i a les característiques morfològiques del territori.
- e) Situació dels espais lliures com a eix vertebrador de l'àmbit, en la prolongació del carrer Sant Maurici, com a element connector de la trama urbana existent i la zona de futurs equipaments, tant del sector PPU7 com del futur PPU4.
- f) Ubicar la reserva dotacional per la construcció d'un centre docent públic conforme les prescripcions del POUM i el conveni signat entre els propietaris del sector i l'Ajuntament.
- m) Des del punt de vista ambiental, a banda de lo indicat anteriorment:
 - a. Efectuar una correcta gestió de les aigües residuals
 - b. Assegurar una correcta gestió i regulació de residus i facilitar la recuperació de subproductes.
 - c. Limitar els nivells d'emissions de gasos a l'atmosfera.
- n) Establiment d'un sistema de gestió que permeti el desenvolupament del sector per tal d'assolir els objectius del planejament i el correcte repartiment de les càrregues d'urbanització entre els propietaris.

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 Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLUC.

Els factors que s'han de considerar són:

- La prioritat per a vianants.
- La seguretat.

Prioritat per a vianants.

En la vida quotidiana fora de casa és essencial un bon dimensionat dels espais destinats als i les vianants. Cal avaluar si la dimensió de les voreres i els espais d'estada és suficient per a la mobilitat a peu, tenint en compte les diverses situacions quotidianes que es produeixen. Per exemple:

- Quan es porta un cotxet, carretó d' anar a comprar, etc.
- Quan s'acompanya una persona dependent
- Quan es circula en cadira de rodes
- Amb dificultats de mobilitat
- En el desenvolupament d'activitats recreatives.

Per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana s'han de posar les persones al centre de la planificació de l'espai públic, prioritzant una adequada jerarquia i dimensionat de la xarxa d' espais per a vianants.

Seguretat.

En la mobilitat a peu els encreuaments de les vies constitueixen un dels espais més insegurs per als vianants. L'escassetat de passos de vianants, l'estrès provocat pel temps insuficient per travessar (en el cas dels semàfors), la manca d'un espai segur i lliure d'obstacles al voltant de l'encreuament, o trams amb pendents pronunciats, condicionen els itineraris de la xarxa de la vida quotidiana, i particularment per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).

Pel que fa als nous itineraris per a vianants s'ha procurat, no només evitar passos foscos i racons, sinó que s'han disposat de manera que el camp de visió sigui en tot moment ampli i amb una correcta il·luminació, de manera que s'afavoreix la seguretat ciutadana. Per tal de garantir que tots els col·lectius tenen accés als diferents espais lliures de l'àmbit, s'han disposat els itineraris de manera que siguin accessibles en tots els casos, a pesar dels desnivells que hi ha en l'àmbit. D'aquesta manera es garanteix que a través de l'eix principal de l'àmbit es pugui donar accés als espais centrals propers a la xemeneia des d'ambdós carrers que limiten l'àmbit.

En la proposta d'ordenació es prioritari assegurar que aquests espais de cura siguin accessibles i pròxims als llocs on les persones viuen i treballen, facilitant així la seva utilització. S'ha de tenir en compte el tipus d'activitats que s'hi realitzen, per garantir que realment afavoreixen el benestar dels infants i la inclusió dels col·lectius específics, garantint la igualtat d'oportunitats i millorant la qualitat de vida de tots els habitants de la ciutat, atenent totes les necessitats.

La proposta promou un teixit urbà amb diferents usos que afavoreix que els itineraris siguin curts o mitjançant la mobilitat tova, accessible per a tots els col·lectius, i que poden ser transitats en transports més sostenibles. Tanmateix, disposar d'un bon transport públic des de casa a la feina i als principals equipaments i serveis de referència és fonamental per al bon desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors que s'han de considerar són:

- L'ús de la bicicleta
- El transport públic
- Els serveis a l'espai públic.

Ús de la bicicleta.

Cal garantir un espai suficient i segur, així com la infraestructura necessària per fomentar l'ús de la bicicleta amb seguretat i confiança. S'evitaran possibles conflictes amb la resta de modes de desplaçament, tant a peu com de vehicles de motor.

Transport públic.

Cal considerar una correcta ubicació de les parades de transport públic en relació amb els llocs de residència i els serveis i equipaments d'ús quotidià, així com la freqüència de pas i la cobertura de recorreguts o la connectivitat multimodal (a peu + bus, bicicleta + bus).

Serveis a l'espai públic.

Cal considerar com es cobreixen les necessitats bàsiques de les persones, com, per exemple, lavabos públics amb canviadors, fonts d'aigua potable, taules de pícnic a prop dels espais d'estada i/o trobada.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

Per tal de que la proposta d'ordenació afavoreixi la cohesió social, s'estableixen criteris dins el desenvolupament dels espais verds lliures, que promouen la claredat dels espais, evitant els espais sense sortida, i amb grans visuals des de diferents carrers. Per tal de garantir unes mesures que promoguin la igualtat d'oportunitat ens els diversos col·lectius, la proposta considera diverses tipologies d'espais lliures:

Infraestructura verda de qualitat

La infraestructura verda en el teixit urbà és un element bàsic per a la millora de la salut de les persones i de la ciutat. Un bon estat del verd a la ciutat és un indicador de qualitat urbana i ambiental. Genera bellesa en els espais que ens envolten i ofereix més confort ambiental i sensorial, mitigant l'efecte de la calor, incrementant la resiliència urbana, i, per tant, la salut de les persones que l'habiten. Els carrers amb suficient arbrat viari, però també espais amb presència del verd en els seus diferents estrats (herbaci, arbustiu, i arbori), faciliten un bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat. L'enjardinament dels espais públic s'ha d'afavorir la infiltració de l'aigua de pluja per alimentar els aqüífers, per millorar la inèrcia tèrmica i la capacitat de retenir humitat, etc. Factors determinants de les condicions climàtiques a l'estiu i, per tant, de salut i benestar de les persones.

Espai públic funcional

Cal programar i garantir la funcionalitat de l'espai públic per al bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Una bona disposició dels elements i mobiliari urbà condiciona els recorreguts dels vianants i sobretot de determinats col·lectius o franges d'edat. D'igual manera l'existència d'espais funcionals i d'activitats a l'aire lliure per a totes les edats és fonamental per a l'ús i gaudi d'aquests espais. Aquesta funcionalitat es concretarà en:

- Els espais d'estada i descans.
- Els espais d'oci, joc, esport i salut. Espais d'estada i descans.

Espais d'estada i descans.

La disponibilitat d'espais d'estada i suficiència d'elements per seure o descansar és fonamental en el bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat i molt especialment com a suport en els desplaçaments de la gent gran o les persones amb mobilitat reduïda que han de fer pauses en els seus desplaçaments. Aquests espais fomenten la socialització i enforteixen les comunitats i faciliten les tasques de cura i acompanyament en l'espai públic.

Espais d'oci, joc, esport i salut.

Cal disposar de suficients espais i elements que permetin desenvolupar les funcions de joc, lleure i esport a l'espai públic, ubicats en coherència amb els desplaçaments quotidians dels infants, la gent gran, les famílies, etc. El joc i les activitats promouen la convivència i la vida comunitària entre les diverses realitats socials i generacionals i faciliten les tasques de cura de les persones cuidadores. En aquests espais cal incorporar elements de joc i tipus d'activitats tenint en compte les diferents necessitats i requeriments segons els grups d'edat.

Interacció amb el perímetre urbà

El confort o el benestar que ens produeix un espai urbà públic també està condicionat per les activitats que es produeixen a les parcel·les d'aprofitament privat: la qualitat i transparència de les façanes de l'entorn, i sobretot, les activitats que es produeixen en les plantes baixes, condicionen la percepció dels espais i, per tant, l'ús més quotidià de l'entorn urbà. Unes plantes baixes tancades, o amb usos que poden resultar incòmodes per als vianants, generen rebuig o fins i tot conflicte amb el desenvolupament de la vida quotidiana al carrer. Unes plantes baixes amb comerç o activitats comunitàries, que tenen interacció amb l'exterior i que es relacionen amb la vida quotidiana, generen, en canvi, dinàmiques positives dels espais i sensació de confort i acompanyament.

Proximitat i ús eficient dels equipaments

La cobertura de serveis bàsics és un aspecte fonamental en el bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- Disposar d' equipaments de proximitat
- Preveure equipaments multifuncionals i amb eficiència horària

Equipaments de proximitat:

Disposar dels serveis bàsics a prop de casa millora la qualitat de vida quotidiana, sobretot pel que fa a les necessitats dels infants, gent gran o de persones dependents o amb mobilitat reduïda.

Equipaments multifuncionals i eficiència horària.

Cal millorar l'eficiència dels equipaments existents per tal d'incrementar l'oferta de serveis de manera paritària (per a dones i homes). Caldrà que els equipaments atenguin l'ús diferencial per sexe. Cal aprofitar la capacitat dels edificis públics en diferents franges horàries per poder incrementar els seus usos al llarg del temps, o incorporant nous programes en equipaments infrautilitzats. Cal tenir en compte els diferents requeriments dels equipaments en funció de les activitats que s'hi desenvolupen en les diverses franges horàries o estacions de l'any.

Seguretat i claredat espacial

Cal assolir una percepció de seguretat i de claredat dels espais urbans per on ens movem per garantir el seu ús. Quan un determinat carrer o espai ens resulta insegur perquè hi ha racons foscos o amagats, o quan un espai ens genera sensació de desorientació perquè no hi ha continuïtat en les façanes que el delimiten, ja sigui perquè no llegim per on segueixen els carrers, o senzillament perquè ens resulta immens o sobredimensionat, evitem passar-hi o estar-hi gaire temps i, en conseqüència, esdevenen espais de rebuig per al desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- La llegibilitat i escala
- La visibilitat i seguretat

La llegibilitat i escala

La llegibilitat i l'escala adequada dels espais urbans són els factors que tenen la capacitat de generar sensació d'estar ben orientat, d'estar en un espai clar i que ens resulta comprensible, agradable i ajustat a la nostra escala, etc. Aquestes qualitats de l'entorn urbà fan que ens puguem construir una imatge mental de l'espai, ens orientem més fàcilment, i ens sentim més confortables. Conseqüentment es facilita el desenvolupament de les tasques de la vida quotidiana.

Visibilitat i seguretat

La sensació de seguretat en l'espai urbà és fonamental per poder desenvolupar funcions de vida quotidiana. La sensació de "Veure i ser vista" aporta seguretat a les persones en l'espai públic, i també "la bona visibilitat i els eixos visuals faciliten el control informal. Els racons, les zones fosques, els passadissos, les entrades amagades són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius, i especialment les dones. Per tant, per fer front a les violències, i, en particular, masclistes, a l'espai públic s'ha d'evitar la creació d'espais amb visibilitat limitada, amb poca llum, desconnectats de la trama urbana, etc.

Qualitat i confort

Aspectes com la llum, el soroll i les olors són factors que generen sensació de benestar o incomoditat en un determinat espai urbà i influeixen en la qualitat dels espais on es desenvolupa la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- El confort lumínic i acústic
- La neteja i manteniment

Confort lumínic i acústic.

El confort lumínic sobre les voreres i l'espai dels vianants té una important rellevància per evitar espais foscos i manca de visibilitat si és insuficient, però també les molèsties que es poden generar per l'excés. El confort acústic de l'espai urbà passa per evitar excessos de decibels que alteren la tranquil·litat dels residents, produïts per qualsevol causa externa com pot ser el trànsit rodat, un mal ús de l'espai públic o usos i activitats incompatibles amb la residència, entre d'altres.

Neteja i manteniment.

L'estat de netedat i conservació de l'espai, el mobiliari urbà i la vegetació és un indicador que condiciona la imatge i percepció que tenim dels espais es els quals es desenvolupa la vida quotidiana i, per tant, també són un factor al qual cal atendre.

Arrelament

Possibilitar l'arrelament a un barri o un entorn urbà determinat és clau per al manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana. El factor bàsic per garantir l'arrelament i el manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana és possibilitar la continuïtat de residència en un mateix àmbit urbà, i, per tant, disposar d'oferta d'habitatge assequible dins el propi barri, així com disposar d'un habitatge saludable, adaptat a les necessitats segons la configuració familiar, l'envelliment o els condicionants de mobilitat, etc.

Identitat i empoderament

Cal enfortir les relacions veïnals, els teixits socials i el sentiment de pertinença al lloc on vivim. Totes aquestes qüestions contribueixen a la construcció d'una bona xarxa social i, per tant, faciliten el desenvolupament de vida quotidiana al nostre entorn urbà. Es consideren els següents aspectes:

- Els elements històrics i d'identitat.
- Els espais de convivència.
- Els espais de participació.

Elements històrics i d'identitat.

El patrimoni, físic o intangible, enforteix el sentiment de pertinença a un lloc o a un determinat barri, formant part de la quotidianitat de les persones que hi resideixen, i són alhora valors que permeten enfortir els teixits socials.

Espais de convivència.

Cal fomentar la convivència entre diferents grups d'edat i cultures, així com enfortir la cohesió social en un entorn urbà. La capacitat d'un espai públic o un entorn urbà de donar servei a persones de diferents orígens, gèneres i edats és un indicador de diversitat, inclusió i d'intercanvi social. L'enfortiment de les comunitats i el bon veïnatge facilita les cures i l'ajuda mútua entre les persones que conviuen en un mateix entorn urbà.

Espais de participació.

Cal incorporar el punt de vista de tots els col·lectius que conviuen en un determinat àmbit per poder donar resposta a les seves necessitats. És també essencial garantir la presència de persones cuidadores i cuidades, que són les principals usuàries dels entorns de vida quotidiana, i la representativitat de la diversitat de cultures, gènere i professions.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

La proposta d'ordenació preveu la combinació i equilibri d'espais residencials i d'activitat econòmica i per tant comptarà amb una combinació d'usos que contribuirà a una major diversificació del teixit urbà i a un foment de la integració funcional. Aquesta darrera permet un escurçament de les distàncies facilitant les tasques de la vida quotidiana i un major ús de l'espai urbà per part dels veïns. A

més a més, les peces d'activitat i espais lliures contribuiran en la dinamització del barri juntament amb els equipaments que hi ha actualment al barri.

D'altra banda es generaran espais dinàmics i vius que contribueix a la relació veïnal i s'afavorirà l'ús de l'espai públic per al vianant, amb la creació d'itineraris adaptats a la normativa d'accessibilitat amb la finalitat d'eliminar les barreres urbanes i millorar la mobilitat del conjunt de la ciutadania i en especial d'aquelles persones amb mobilitat reduïda. La urbanització serà respectuosa amb el mediambient, incorporant vegetació i espais lliures (places), els quals es preveu que siguin permeables i estiguin connectats entre ells de manera que generin itineraris verds i de passeig.

Sant Cugat del Vallès, 18 de març de 2025

L'Equip redactor

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

Pedro Miguel Sánchez Torres. Arquitecte

E. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

E.1 VALORACIÓ DELS COSTOS

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 té caràcter d'estudi previ i no vinculant. El càlcul precís dels costos, indemnitzacions i valors de finques es realitzaran en els corresponents projecte d'urbanització i de reparcel·lació, en aquest cas propietari únic, en proporció al valor de les finques de la seva propietat

VALORACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ				
UNITAT	CONCEPTE	AMIDAMNET	PREU UNITARI (€/ud)	TOTAL (€)
m3	Enderroc	595,5	7,8	4.644,90 €
m2	Moviment de terres	71.350,11	10,1	720.636,11 €
m2	Sanejament	1908	64,56	123.180,48 €
p.a	Taxa accés sanejament*			78.390,00 €
p.a	EDAR			300.000,00 €
m2	Pavimentació	19191	31,67	607.778,97 €
m	Enllumenat	1511	57,32	86.610,52 €
m	Aigua potable	1647	57,67	94.982,49 €
m	Electrificació	1385	128,13	177.460,05 €
m	Telecomunicació	1385	27,72	38.392,20 €
m2	Ajardinament	8.135,95	45	366.117,75 €
m2	Senyalització	71.350,11	0,14	9.989,02 €
p.a	Mobiliari urbà			18.000,00 €
	Total urbanització			2.547.792,49 €
	Control de qualitat			25.477,92 €
	Seguretat i salut			50.955,85 €
	Pressupost d'execució material			2.624.226,26 €
	13% Despeses generals			341.149,41 €
	6% Benefici industrial			157.453,58 €
	TOTAL PRESSUPOST CONTRACTE			3.122.829,25 €

*La taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament no s'ha inclòs en el total, ja que s'ha considerat el supòsit més desfavorable, en què la connexió a la xarxa de sanejament en alta no és admissible i, per tant, s'ha comptabilitzat el cost d'un sistema de depuració d'aigües residuals autònom.

Despeses de redacció i gestió urbanística

DESPESES DE GESTIÓ	
CONCEPTE	TOTAL (€)
Redacció Pla Parcial	45.995,00 €
Redacció Projecte d'urbanització	62.456,59 €
Direcció d'obres projecte urbanització	81.193,56 €
Projecte de Repàrcellació	25.000,00 €
Inscripció de les finques a Registr	15.000,00 €
Formalització aval	3.057,35 €
Total despeses de gestió	232.702,50 €

Total despeses d'urbanització 3.355.531,75 €
2.970.547,09

E.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 i cessió està lliure de càrregues es repercuteixen els costos sobre el 90 % del aprofitament privat, que es aquest estudi s'estimen sobre metres de sostre.

ZONIFICACIÓ			
ZONES			
Clau	Qualificació	Superfície (m²)	Sostre (m²st)
SM4a7	Plurifamiliar antic 15/12h	9.169,70	9.958,53
SM5b9	Unifamiliar, bifamiliar aparellat	23.006,35	12.160,00
Total Zones - Sòl Privat		32.176,05	22.118,53
SISTEMES			
Clau	Qualificació	Superfície (m²)	Sostre (m²st)
V	ESPAIS LLIURES / ZONES VERDES	7.293,21	-
V1	Parcs	1.936,94	-
V6	Jardins urbans	5.356,27	-
E	EQUIPAMENTS	12.068,86	12.068,86
E1	Docent	10.051,18	10.051,18
E7	Reserva sense ús assignat	2.017,68	2.017,68
X	VIARI	18.926,77	-
X2	Vialitat local bàsica	5.434,54	-
X3	Xarxa complementària	13.492,23	-
T	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	885,22	-
T2	Energia	100,00	-
T3	Depuració	785,22	-
Total Sistemes - Sòl Públic		39.174,06	12.068,86
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT		71.350,11	

Superfície de sòl net (90 % aprofitament)..... 28.958,84 m² de sòl d'aprofitament privat
Sostre edificable net (90 % aprofitament)..... 19.968,96 m² de sostre

Per tant la repercussió serà:

$$3.355.531,75 \text{ €} / 28.958,84 \text{ m}^2 \text{ de sòl} = 115,87 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl}$$
$$3.355.531,75 \text{ €} / 19.968,96 \text{ m}^2 \text{ de sostre} = 168,04 \text{ €/m}^2 \text{ de sostre}$$

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

E.3 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Des del punt de vista de l'administració local, el Pla Parcial proposat i la conseqüent transformació ha de garantir la sostenibilitat econòmica de l'actuació, tant pel que fa a la seva execució com al posterior manteniment.

Donat que les càrregues d'urbanització corren a càrrec íntegrament dels propietaris del sector, ja que l'Ajuntament no participa en aquestes, i que el seu desenvolupament no necessita cap infraestructura externa que depengui de l'administració, l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica es limita al manteniment i conservació dels espais públics que es generen a l'àmbit.

Les noves despeses anuals que generaria la transformació d'aquest sector serien les següents:

- Cost de manteniment del vial: $1,5 \text{ €/any} \times 18.926,77 \text{ m}^2 = 28.390,15 \text{ €}$
- Cost d'enllumenat del vial: $0,6 \text{ €/any} \times 18.926,77 \text{ m}^2 = 11.356,06 \text{ €}$
- Cost de manteniment d'espais lliures: $1,2 \text{ €/any} \times 7.293,21 \text{ m}^2 = 8.751,85 \text{ €}$

TOTAL DESPESES ANUALS: 48.498,06 €

Tenint en compte l'escenari futur en que s'hagi consolidat tot el sector, es consideren els següents ingressos estimats provinents del sector:

- Impost sobre Béns Immobles: $2 \text{ €/m}^2 \times 22.118,53 \text{ m}^2 = 44.237,06 \text{ €}$
- Taxa residus: $80 \text{ €/hab} \times 192 \text{ hab} = 15.360 \text{ €}$
- Impost de vehicles de tracció mecànica: $192 \text{ hab} \times 1 \text{ vehicle/hab} \times 100 \text{ €/vehicle} = 19.200 \text{ €}$

TOTAL INGRESOS ANUALS ESTIMATS: 78.797,06 €

Fent el balanç entre despeses generades i ingressos, el resultat és positiu i la proposta no genera desequilibris econòmics per l'Administració. Per tant, es pot garantir la sostenibilitat econòmica de l'ordenació plantejada que resulta del Pla Parcial.

Sant Cugat del Vallès, 18 de març de 2025

L'Equip redactor

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

Pedro Miguel Sánchez Torres. Arquitecte

F. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES

F.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.

F.2 PLA D'ETAPES

Les determinacions del Pla Parcial 7 Mestral 1, es desenvoluparan en un únic polígon d'actuació que queden degudament descrites en el present document.

Les condicions de gestió seguirà la programació prevista en l'agenda del POUM, que determina el sector com a de prioritat de desenvolupament mitja en el 1r i 2n quadrienni.

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT								3.2
Sectors objecte de pla parcial urbanístic								
PPU-1	Carretera del Botxí / La Mugueta	nucli	PRcb	privats	1er. i 2n.	Alta	habitatge	
PPU-2	Hort d'en Negre/ Tià de l'Estantol	nucli	PRcb	privats	1er. i 2n.	Alta	habitatge	
PPU-3	Industrial El Pla Sud	castelló nou	CU+PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja	industrial	
PPU-4	Les Calandrieres	empuriabrava/ cast	PRcb	privats	1er. i 2n.	Alta	habitatge	
PPU-6	El Poliol	empuriabrava	PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja	activitats/recreatiu	
PPU-7	Mestral-1	empuriabrava	CU+PRcb	privats	1er. i 2n.	Mitja	habitatge	
PPU-9	Envas Nou Est-1	mas nou	CU+PRcb	privats	2n. i 3r.	Mitja	habitatge	
PPU-12	La Muga Sud	castelló nou	PRcb	privats	1er. i 2n.	Mitja	activitats/habitatge	

Les etapes d'actuació es desenvoluparà en 3 etapes. Els terminis, començaran a comptar una vegada l'acord de l'aprovació definitiva del present Pla Parcial sigui publicat al DOGC, que tindran la consideració de màxims, són els següents:

- 1) **Redacció i aprovació del Projecte d'urbanització i reparcel·lació. Dos anys**, com a màxim, a comptar des de la data de publicació al DOGC del Pla Parcial.
- 2) **Obres d'urbanització. Tres anys** a comptar des de publicació al DOGC del Pla Parcial.
- 3) **Pel que fa a l'edificació.** El sostre assignat al polígon haurà d'estar construït en un termini de **vuit anys** a comptar des de publicació al DOGC del Pla Parcial.

Les unitats d'edificació que acullen els habitatges amb protecció oficial, i d'acord amb l'article 83.2.e del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

F.3 ESPECIFICITATS PER ALS PLANS PARCIAIS 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 A.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 D 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.

F.4 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.

F.5 GARANTIES DEL COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRETES

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.

F.6 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.

Sant Cugat del Vallès, 18 de març de 2025

L'Equip redactor

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

Pedro Miguel Sánchez Torres. Arquitecte

G. NORMATIVA

TÍTOL I NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art. 1.- Naturalesia

El present document té la condició de Pla Parcial Urbanístic i desenvolupa les determinacions del POUM per al desenvolupament del sector urbanitzable PPU-7 Mestral

Art. 2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial Urbanístic del sector del sector urbanitzable PPU-7 Mestral, 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 II 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 / zones verdes
Equipaments
Serveis tècnics i ambientals

ZONES

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.

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 clau.

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, para-sols i d'altres similars, es regula a cada clau.

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. 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.

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 98 i següents de la normativa urbanística del POUM vigents del municipi.

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.

TÍTOL VI REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Art. 20.- Tipus de Zones

Les àrees d'aprofitament privat es qualifiquen en dos zones residencials diferenciades en funció a la seva tipologia, d'acord amb els paràmetres generals que estableix el POUM en l'article 124 i art. 125 del POUM per la clau 4a, així com les

- Zona d'habitatges en illa oberta ciutat jardí – clau SM4a7 (antiga 15/12h. Mestral fase-2 Plurifamiliar)
- Zona d'habitatges unifamiliar ciutat jardí – clau SM5B9 (antiga 15/150. Pla Parcial Mestral Fase-2)

Art. 21.- Zona d'ordenació en illa oberta (clau 4a)

Aquesta clau comprèn l'article: 124. Zona d'ordenació en illa oberta del POUM, concretament l'article: 125. Subzona 4a de blocs de densitat alta.

1. Definició

Aquesta clau comprèn els creixements en edificació aïllada o semiaïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats que correspon als blocs o torres plurifamiliars, normalment amb jardí comunitari.

2. Subtipus

Es d'aplicació les determinacions per a la regulació del Subtipus 4a7 (antiga 15/12h. Mestral fase-2. Plurifamiliar), amb algunes variacions tal i com es recull en la fitxa de la subzona SM4a7.

3. Condicions edificatòries

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

Clau SM4a7.

Les prescripcions són bàsicament les mateixes que el POUM determina per la clau 4a7 amb alguns paràmetre modificats.

Clau SM4a7 Illa oberta ciutat jardí

Parcel·la mínima	No es fixa
Ocupació màxima	40%
Edificabilitat màxima	Segons paràmetres del PP en plànol 0.03A
Nombre màxim d'habitatges	Segons paràmetres del PP en plànol 0.03A
Alçada màxima de l'edificació / nombre plantes	13,60m. PB+3 / Alçada màxima PB 4,50 m; Alçada màx. paviment PB 1,50 m (pres en el punt de referència de l'alçada reguladora de l'edifici)
Volats màxims façana vials i façanes posteriors	1,5 m
Separació mínima edificació a vials	5 m a vials, excepte planta soterrani que serà lliure
Separació mínima edificació a veïns posteriors	3,00 m, entre l'extrem volat posterior i la mitgera del veí posterior
Edifici auxiliar	Es permeten en l'espai interior d'illa amb una ocupació màxima d'un 20% de l'espai lliure.
Alçada màxima edifici complementari	3,00m. en cas de separar l'edificació complementària 3,00m als veïns l'alçada podrà ajustar a l'edificació principal fins un màxim de 4,5m.
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatges cada 107 m ² de sostre principal
Edificació auxiliar	En l'espai interior de l'illa l'ocupació màxima es d'un 20% i una alçada màxima de 3,00 m en cas de separar l'edificació auxiliar un mínim de 3,00 m dels veïns. Aquesta alçada es podrà ajustar a l'edificació principal fins a un màxim de 4,50 m.
Façana mínima	6 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 0,80m sobre la cota natural del terreny i per damunt d'aquesta, fins a una alçada de 1,80 m o de 1,10 m per sobre de la coronació del pàrquing, 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 principal 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 plurifamiliar / Comercial / Hotel·er / Hostaler / Sociocultural / Sanitari-assistencial / Garatges particulars i públics.
------	---

Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castelló d'Empúries. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge unifamiliar i una plaça i mitja 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 2,40m d'amplada per 5,00m 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 cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids amb una superfície mínima de 3,50m per 5,00 m. Per als locals on s'autoritzin usos recreatius i lúdics la reserva exigible serà d'una plaça d'estacionament de vehicles 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 d'usos diferents a l'habitatge. Per a l'aparcament de bicicletes, dues places per unitat d'habitatge o per cada 100 m ² de sostre o fracció d'usos diferents a l'habitatge.
--	---

4. 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, la seva regulació atindrà, a més de les normes genèriques pròpies d'aquesta zona a les determinacions específiques següents:

- Usos admesos. Seran els propis dels previstos a la legislació sectorial actualment vigent i la que en el seu defecte la puguin modificar:
– Habitatge públic protegit de règim ordinari, clau SM4a7(HPP)
- 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.

En resposta al conveni signat entre l'Ajuntament i els propietaris de l'àmbit es determina el lloc on s'ubicarà l'habitatge de protecció pública provinent de la cessió del 10% de l'aprofitament mig. Si bé, s'ha tingut en compte la seva ubicació en el Pla Parcial que es redacta, serà el Projecte de Reparcel·lació el que determinarà les parcel·les que recullen el 10% d'aprofitament mig.

Plurifamiliar								
Unitat Edificatoria	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab
1.2	1308,12	40%	523,25	PB+3	1105,93	cessió 10% HPP	78,99	14
1.3	2113,54	40%	845,42	PB+3	1986,14	HPP	82,76	24
1.4	1515,49	40%	606,20	PB+3	1105,93	cessió 10% HPP	78,99	14
5.3	1053,12	40%	421,25	PB+3	1549,80	HPP	96,86	16
5.4	1065,56	40%	426,22	PB+3	1111,12	HLL	79,37	14
5.6	1053,40	40%	421,36	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17
5.7	1060,47	40%	424,19	PB+3	1549,80	HPP	91,16	17
Total	9169,70	m²s			9958,53	m²st		116

Art. 22.- Zona de cases agrupades (clau 5b)

Aquesta clau comprèn l'article 127 "Zona de cases agrupades" del POUM, concretament l'article 129. Subzona 5b de cases de configuració flexible.

1. Definició

Aquesta clau comprèn les agrupacions de cases en filera unifamiliars o bifamiliars en alineació de vial o retirades d'alineació que conformen volums importants., ordenant la parcel·la i els espais lliures privats, normalment amb jardí individual.

2. Subtipus

Es d'aplicació les determinacions per a la regulació del Subtipus 5b9 (antiga 15/5c Pla parcial Mestral fase 2), amb algunes variacions tal i com es recull en la fitxa de la subzona SM5b9.

3. Condicions edificatòries.

Les condicions edificatòries per aquesta subzona i el subtipus relacionat vindran regulats pels paràmetres que s'assenyala a la fitxa següent:

Clau SM5b9 Cases de configuració flexible-Sector Mestral fase -1

Parcel·la mínima	450 m ²
Ocupació màxima	40%
Intensitat màxima	0,60 m ² st/m ² s
Alçada màxima de l'edificació / nombre plantes	7,00 PB+1
Separació mínima edificació a vials	5,00 m
Separació mínima edificació a laterals veïns	3,00 m
Separació mínima d'edificació auxiliars	5,00 a vials; s'admet adossar-se a les mitgeres laterals.
Densitat màxima d'habitatges	1 habitatge cada 225 m ² parcel·la
Alçada màxima edifici auxiliar	3,00m.

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 0,80m 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 aparellat / Garatges particulars / Oficines
------	--

Aparcament	De forma general són d'aplicació les determinacions de l'article 239 de la normativa urbanística del POUM. És obligatori preveure una superfície coberta destinada a aparcament en la proporció d'una plaça per habitatge. La superfície mitjana mínima per plaça d'aparcament incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 25 m², i amb unes dimensions mínimes de 2,40m d'amplada per 5,00m 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 cada vehicle. El 2% de les places seran per usuaris minusvàlids amb una superfície mínima de 3,50m per 5,00 m. 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 diferent a l'habitatge.
------------	--

Unifamiliar								
Il·les	Sup. de sòl	Ocupació max	Ocupació max	ARM	Edificabilitat	Règim d'habitatge	m2/hab	Total hab
3.2	3690,34	40%	1476,14	PB+1	1920,00	HLL	160,00	12
3.3	3754,37	40%	1501,75	PB+1	2240,00	HLL	160,00	14
4.2	2724,77	40%	1089,91	PB+1	1280,00	HLL	160,00	8
4.3	2725,79	40%	1090,32	PB+1	1600,00	HLL	160,00	10
5.2	651,47	40%	260,59	PB+1	320,00	HLL	160,00	2
5.5	651,64	40%	260,66	PB+1	320,00	HLL	160,00	2
6.1	3165,57	40%	1266,23	PB+1	1280,00	HLL	160,00	8
6.2	5642,40	40%	2256,96	PB+1	3200,00	HLL	160,00	20
Total	23006,35	m²s			12160,00	m²st		76
Total	32176,05	m²s			22118,53	m²st		192

*La Unitat Edificatoria correspon a la Unitat de Parcel·la

Art. 23.- Sector PPU-7 Mestral-1

Condicions particulars:

En cas de realitzar-se una depuradora pròpia dins el sector, la superfície coberta haurà de ser d'us de sistema d'espais lliures, sense cap tipus de tanca i amb tractament enjardinat adequat.

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de data 10/12/2024 :

1) El projecte d'urbanització haurà de justificar i descriure les actuacions necessàries, si escau, fora de l'àmbit del sector per ampliar i millorar les xarxes municipals d'abastament i clavegueram. Aquestes actuacions han de garantir el manteniment de les condicions tècniques exigides reglamentàriament per ambdues xarxes.

2) Pel que fa al sanejament, el sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi, conforme a les consideracions de l'informe. No obstant això, l'Agència avaluarà la viabilitat de connectar el sector a la xarxa pública de sanejament. En cas que la connexió sigui possible, s'aplicarà una taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Tant si s'opta per la connexió a la xarxa pública com per la construcció d'un sistema de sanejament autònom, el projecte d'urbanització haurà d'incloure el cost total de la solució global del sanejament. Aquest cost formarà part de les despeses a assumir pels propietaris, d'acord amb l'article 120.1a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3) En el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, s'haurà d'acreditar que el subjecte passiu ha satisfet la taxa corresponent a l'Agència Catalana de l'Aigua, de conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, introduït per la Llei 5/2007, de 28 de març.

4) L'inici de les obres d'urbanització requerirà l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua. El promotor haurà de tramitar aquesta autorització aportant el projecte d'urbanització adaptat a les prescripcions establertes en els punts anteriors.

Sant Cugat del Vallès, 18 de març de 2025

L'Equip redactor

PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA S.L.P

Pedro Miguel Sánchez Torres. Arquitecte