

PLA DE MILLORA URBANA PMU-16
MAS LLEBRER. EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPÚRIES



El projecte de millora urbana s'ajusta en el seu contingut a les prescripcions del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya articles 84-91.

1. MEMÒRIA

1.1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1.1 Àmbit actuació.
- 1.1.2 Estructura de la propietat.
- 1.1.3 Planejament vigent.
- 1.1.4 El territori.
- 1.1.5 Objecte del Pla.

1.2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1 Marc legal
- 1.2.2 Objectius generals. Estat actual.
- 1.2.3 Descripció de la solució proposada.
- 1.2.4. Justificació de l'ordenació i adequació al planejament vigent.
- 1.2.5 Quadres comparatius entre les determinacions previstes en el planejament vigent i la proposta.
- 1.2.6 Càlcul del valor de l'aprofitament. Valoració estimativa.
- 1.2.7 Pla d'etapes.
- 1.2.8 Documentació ambiental.

2. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

4. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.

- 1 SITUACIO, EMLAÇAMENT, PLANEJAMENT.
- 2 AMBIT PMU.
- 3 TOPOGRAFIC MAS LLEBRER.
- 4 TOPOGRÀFIC ROTONDA.
- 5 ESTAT ACTUAL MAS LLEBRER.
 - 5.1 PLANTA BAIXA.
 - 5.2 PLANTA BAIXA. FORJATS.
 - 5.3 PLANTA 1ª.
 - 5.4 PLANTA 1ª. FORJATS
 - 5.5 FAÇANES N - E.
 - 5.6 FAÇANES S - O.

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.

- 6 PROPOSTA VOLUMETRIA.
- 7 PROPOSTA VOLUMETRIA. COTES
- 8 PROPOSTA FAÇANA MASIA
- 9 PROPOSTA ROTONDA.
- 10 URBANITZACIO ROTONDA.

1. MEMÒRIA.

1.1 MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.1 Àmbit actuació.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU-16 Mas Llebrer, es la finca denominada MAS LLEBRER, situada a la zona del Trabuc d'Empuriabrava, al terme municipal de Castelló d'Empúries.

Es tracta d'una única finca amb un terreny de 4.890,60 m2 dins la qual existeix una edificació anomenada Mas Llebrer.

A la fitxa de la finca cadastral amb referència 8577401EG0787N0001WM la superfície de parcel·la és de 4.854,00 m2 i la superfície construïda es de 676,00 m2 (2 plantes de 338,00 m2 cadascuna).

1.1.2 Estructura de la propietat.

La propietat de la finca es única des del 16 de juny 2006 sota el nom de TECHOTEL ROOMS S.L. amb NIF B64134083 i domicili al carrer Nicaragua 48, 3º-5º, 08029 Barcelona.

1.1.3 Planejament vigent.

El marc legal ens ve donat, en primer lloc, pel Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLU), pel Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol (RLU).

A nivell municipal, el planejament vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) del municipi de Castelló d'Empúries, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de desembre de 2013 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 6664 de 15 de juliol de 2014.

El POUM de Castelló d'Empúries inclou la finca dins l'àmbit del Pla de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat PMU-16.

El POUM a l'article 76.4 indica que els Plans de millora urbana (PMU) tenen com a objectius els definits a l'article 70 del TRLUC, i específicament en desenvolupament del present POUM, entre d'altres:

En sòl urbà no consolidat: completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, remodelació o reconversió urbana, transformació d'usos, reurbanització, ordenació del subsòl o sanejament de poblacions i altres de similars.

Els PMU que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

- Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
- Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

A l'article 153 del POUM de Castelló d'Empúries es defineixen les condicions de gestió dels àmbits objecte de Pla de Millora Urbana.

El POUM de Castelló d'Empúries, a la fitxa del PMU-16 marca com objectius:

- L'ordenació de l'àmbit per la seva transformació per a serveis hotelers.
- La rehabilitació i adaptació de l'edificació principal del Mas Llebrer actualment existent als nous usos proposats.

- També indica que el PMU garantirà l'execució de les càrregues d'urbanització i/o connexió a serveis urbans necessaris per al desenvolupament de l'àmbit del polígon. S'imputarà com a càrrega urbanística del sector la construcció de la nova rotonda a situar en l'encreuament entre el carrer Orlina i l'Avinguda Marinada.

Les dades del PMU son:

SUPERFÍCIES.

La superfície total de l'àmbit	5.025,00 m2.
- Sistemes mínims.	
- Vials i aparcaments	-
- Espais lliures	-
- Equipaments	-
- Superfície neta edificable màxima	5.025,00 m2

GESTIO URBANÍSTICA.

La gestió urbanística prevista pel desenvolupament del polígon es:

- Pla de Millora urbana.
- Projecte de reparcel·lació.
- Projecte d'urbanització.

El sistema d'actuació es per reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica. Es preveu la cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Els paràmetres urbanístics que marca el planejament son:

- Àmbit.	0,50 Ha
- Edificabilitat. Índex d'edif. bruta	0,85 m2 st./m2 s.
- Cessió d'aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector.
- Tipus d'ordenació	Volumetria específica.
- Alçada màxima.	14,00 m. (PB+2PP+1P àtic)
- Us predominant.	Hoteler / Hosteleria.
- Usos compatibles.	Terciari - comercial / Aparcament

És també d'aplicació el Pla Director Urbanístic de revisió dels sols no sostenibles del litoral gironí. Aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 28 de gener de 2001.

El Mas Llebrer no està inclòs al Catàleg de Bens Protegits si be es preveu com a un dels objectius del PMU la rehabilitació de l'edificació principal.

1.1.4 El territori.

La finca objecte del PMU es una edificació denominada Mas Llebrer situada dins d'una parcel·la envoltada per una tanca que es situa al mig de la zona verda pública del Trabuc. Te l'accés des del carrer Orlina.

El parc que l'envolta te la qualificació urbanística V1 Sistemes d'espais oberts. Espais lliures / Zones verdes. Parcs.

Límits i superfície. La parcel·la te una forma rectangular i limita al Nord amb el carrer Orlina, a l'Est amb un aparcament improvisat, a l'Oest i al Sud amb la zona verda pública del Trabuc. La superfície de la parcel·la que s'obté del topogràfic fet és de 4.880,40 m2.

La zona on s'ubica la finca objecte del PMU es un parc públic al costat del riu Muga al límit Oest de d'urbanització Empuriabrava.

A la finca existeix una edificació antiga, el Mas Llebrer, que en un primer moment era una explotació agrícola, fa temps que es va transformar en un restaurant.

Des de fa uns 20 anys està en desús, a l'any 2013 es van enderrocar una sèrie de coberts de nova construcció sense cap valor, deixant l'edificació principal.

Es tracta d'una edificació aïllada de 2 plantes amb una superfície de 682,00 m² entre les 2 plantes a la que es van fer diferents remodelacions.

La masia no està inclosa dins del catàleg de bens de les edificacions històriques o d'interès. No obstant, el PMU preveu la rehabilitació i adaptació de l'edificació principal.

Topografia. El terreny es pla. Les diferències de nivells entre tots els punts de la parcel·la són com a màxim de 50 cm.

La parcel·la queda enfonsada respecte del carrer Orlina. I l'edificació, queda encara més enfonsada. Respecte del terreny que l'envolta està entre 30 cm. i 60 cm. més baix.

Vegetació. La finca del Mas Llebrer no té vegetació destacable. Per contra es situa al costat del parc públic de la zona verda del Trabuc.

Es un parc amb exemplars bàsicament de pollancre i àlbers, espècies de creixement ràpid i fusta relativament tova majoritàriament arbres de fulla caduca i de gran alçada.

1.1.5 Objecte del Pla.

Els objectius que marca el planejament com objectius del PMU són:

A.- Ordenació de l'àmbit per la seva transformació per a serveis hotelers.

Els paràmetres fixats al PMU són:

- Es fixa una edificabilitat màxima de 4.271,25 m² per tot l'àmbit. Però donat que la superfície del topogràfic és de 4.880,40 m², s'adoptarà aquesta pel càlcul de edificabilitat.

El PMU fixa una edificabilitat de 0,85 m² s./m² s.

L'edificabilitat que dona es de 4.148,35 m².

- Actualment existeix una edificació, el Mas Llebrer, de 683,00 m² construïts. Es preveu destinar-la a usos hotel·ler/hostaleria.

- Resten 3.465,35 m² per edificar en una nova edificació destinada igualment a serveis hotel·ler/hostaleria.

Es tracta d'ordenar la nova edificació (volumetria, superfícies) en relació a la existent per tal de destinar-les pels usos hotel·ler/hostaleria.

B.- Rehabilitació i adaptació de l'edificació principal del Mas Llebrer actualment existent als nous usos proposats.

Actualment, l'edificació principal del Mas Llebrer, que està en desús i en mal estat de conservació. Es preveu fer els treballs de rehabilitació necessaris per tal de que sigui apte pels usos hotel·ler/hostaleria.

C.- El Pla garantirà l'execució de les càrregues d'urbanització necessaris per al desenvolupament de l'àmbit del polígon. S'imputarà com a càrrega urbanística la construcció de la nova rotonda a l'encreuament dels carrers Orlina i Av. Marinada.

El detall d'aquests treballs es desenvoluparan al projecte d'urbanització que marca el PMU dins de la gestió urbanística.

D.- Sistema de cessió del 10% del aprofitament urbanístic del sector.

El Pla de Millora Urbana determina la cessió del 10% d'aprofitament del sector en concepte d'aprofitament urbanístic. Donada la dificultat de fer la cessió del 10% del sol destinat a us hotel·ler/hostaleria, sobretot amb un àmbit tan definit i de tan poca superfície, es preveu una compensació econòmica.

Per saber el valor econòmic de l'aprofitament urbanístic s'ha previst fer una valoració estimativa del solar.

1.2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 Marc legal.

L'article 70 del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i l'article 90 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, preveu la redacció de plans de millora urbana en sol urbà no consolidat amb l'objectiu de *completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

1.2.2 Objectius generals. Estat actual.

Dins dels objectius que s'han fet esment prèviament:

A.- Ordenació de l'àmbit per la seva transformació per a serveis hotelers.

Actualment existeix l'edificació principal del Mas Llebrer. Es tracta de definir la volumetria de la nova edificació de manera que:

- Sigui respectuosa amb l'entorn.

- Que la nova edificació s'integri i es complementi amb l'edificació existent.

- Posar en valor l'edifici principal del Mas Llebrer. Que no perdi el protagonisme dins del conjunt.

B.- Rehabilitació i adaptació de l'edificació principal del Mas Llebrer actualment existent als nous usos proposats.

L'edifici principal del Mas Llebrer és una edificació de 2 plantes, de planta rectangular, de coberta inclinada a 2 aigües. Actualment l'edificació es troba en molt mal estat de conservació, té una sèrie de problemes constructius i estructurals:

- La estructura. Es de parets de càrrega amb forjats de voltes i unidireccionals de diferents tipologies.

És antiga i s'han anat fent diverses reformes i modificacions sense cap criteri. No és una estructura original a conservar. No té cap valor arquitectònic o històric.

- Els fonaments. S'han fet proves per veure l'estat dels fonaments i si s'han fet reforços

- Les parets de façana. Són de diferents materials: murs de pedra amb totxo ceràmic massís, parets reformades amb parets de ceràmica tipus gero o totxana i pedaçes de formigó. Hi ha llocs on està revestit amb morter i d'altres sense revestiment.

L'estat en general és deficient. Amb desploms, fissures i esquerdes.

Com elements a mantenir o recuperar a les cantonades i a algunes obertures, té carreus de pedra aparentment originals.

- Les parets de càrrega interiors. Al igual que les de façana, n'hi ha d'originals, reformades i noves. Són de pedra, ceràmiques.

No tenen cap valor, exceptuant algunes voltes amb carreus de pedra no originals afegides recentment.

- Els forjats. Són també de diferents característiques. Originals, reformats i nous. Hi ha: voltes amb rajol ceràmic, biguetes de fusta, biguetes de formigó, reforços amb bigues metàl·liques i de formigó. No tenen cap valor arquitectònic o històric.

En general estan en mal estat i no són segurs. Algunes parts estan derruïdes.

- La coberta. És nova de teula amb estructura de biguetes de formigó. Es va aixecar tota la coberta. Es veu la nova paret al perímetre de ceràmica. Aquesta reforma dona una alçada lliure correcta a la planta pis.

- Nivell de l'edificació. L'edifici del Mas Llebrer consta de 2 nivells: planta baixa i planta pis.

El nivell actual de la planta baixa està molt baix. En concret es situa entre 50-130 cm. per sota del nivell de la parcel·la i fins a 150 cm. més baix que el carrer.

Això fa que sigui fàcilment inundable i provoca humitats a la planta baixa.

No es podria fer un forjat sanitari donat que la planta baixa no té prou alçada.

La conclusió, després d'analitzar l'estat del Mas Llebrer (veure plànols de l'estat actual), es que l'edifici actual:

- No compleix els requisits mínims per a cap mena d'utilitat. Per tal de complir amb l'objectiu del PMU ("La rehabilitació i l'adaptació de l'edificació principal del Mas Llebrer actualment existent als nous usos proposats") fent factible la seva utilització com a establiment hotel·ler, i complint les normatives de seguretat actuals, es planteja la rehabilitació profunda amb la substitució de l'estructura de l'edifici, recuperant la seva fesomia original i mantenint aquells elements que pel seu especial valor mereix la pena mantenir.
- L'edificació no es original. Les diferents reformes sense criteri han desdibuixat la imatge original.

L'objectiu de la rehabilitació i adaptació que indica la normativa seria:

- Garantir que l'estructura compleix les normes actuals.
- Aixecar el nivell de la planta baixa per tal de evitar riscos d'inundabilitat.
- Mantenir la volumetria i l'essència arquitectònica actual.

C.- El Pla garantirà l'execució de les càrregues d'urbanització necessaris per al desenvolupament de l'àmbit del polígon.

-Actualment, la vorera del carrer Orlina al tram que limita amb l'àmbit del PMU, està sense urbanitzar. El PMU vol definir els detalls dels serveis i treballs d'urbanització d'aquest àmbit.

D.- S'imputarà com a càrrega urbanística la construcció de la nova rotonda a l'encreuament dels carrers Orlina i Av. Marinada.

-Actualment des de la Av. Marinada s'accedeix al carrer Orlina amb un carril d'incorporació amb un símbol de cedeix el pas de Nord a Sud i amb un gir a l'esquerra amb un stop de Sud a Nord.

-Des del carrer Orlina s'accedeix a la Av. Marinada amb un carril d'incorporació en direcció Sud. I amb un stop i un carril d'incorporació al Nord.

Per tal de millorar l'encreuament, el PMU preveu una rotonda.

1.2.3 Descripció de la solució proposada.

El que es proposa al PMU per donar resposta al objectius abans esmentats es:

A.- Ordenació de l'àmbit per la seva transformació per a serveis hotel·lers.

L'ordenació proposada preveu 2 edificacions independents:

- L'edificació principal del Mas Llebrer.

Tal com preveu el PMU es rehabilita i adapta l'edificació principal del Mas Llebrer al nous usos hotel·lers.

L'objectiu es mantenir la situació, el volum i la superfície, però es rehabilita completament, deixant l'essència de l'edificació original.

-Una nova edificació destinada a establiment hotel·ler.

Es preveu un nou edifici, independent del Mas Llebrer. Es situarà al costat Nord - Est del Mas Llebrer. Tindrà planta soterrani + planta baixa + 2 plantes pis + 1 planta àtic.

Per tal de definir la situació, els límits, el volum i la superfície de la nova edificació es marcaran uns gòlib en planta i alçat que permetin desenvolupar el conjunt amb les superfícies indicades al PMU i que compleixin amb els paràmetres descrits.

El planejament preveu una edificabilitat total del sector de 4.148,35 m². Si es descompten els 683,00 m² de la masia actual quedarien 3.465,35 m² per la nova edificació.

L'edifici tindria forma de L amb façana Nord al carrer Orlina i façana Es on actualment hi ha l'aparcament improvisat.

Estaria aïllat, sense contacte amb la masia existent, per tal de no afectar l'estètica de l'edificació existent.

El plantejament preveu una volumetria de PB + 2PP + P àtic. tindrà una forma esglaonada. Amb una forma que no pretengui imitar les formes de la masia. Que contrasti.

B.- Rehabilitació i adaptació de l'edificació principal del Mas Llebrer actualment existent als nous usos proposats.

És una edificació de 2 plantes de coberta inclinada a 2 aigües. Actualment l'edificació es troba en molt mal estat de conservació.

Te una sèrie de problemes constructius i estructurals, que a continuació es descriuen i als plànols es grafien:

- La estructura de la masia. Es de parets de càrrega amb forjats de voltes i unidireccionals de diferents tipologies.

És antiga i s'han anat fent diverses reformes i modificacions sense cap criteri. No es una estructura original a conservar. No te cap valor arquitectònic o històric.

- Els fonaments. S'han fet proves dels fonaments de l'edificació, s'ha obert una rasa al costat dels murs de façana i s'ha comprovat que el mur es recolza directament sobre el terreny natural, sense cap fonament. El terreny que s'ha trobat tenia consistència blanda.

-Les parets de façana. Son de diferents materials: murs de pedra amb totxo ceràmic massís, parets reformades amb parets de ceràmica tipus gero o totxana i pedaços de formigó. Hi llocs on està revestit amb morter i d'altres sense revestiment.

L'estat en general es deficient. Amb desploms, fissures i esquerdes.

Com elements a mantenir o recuperar a les cantonades i a algunes obertures, te carreus de pedra aparentment originals.

-Les parets de carrega interiors. Al igual que les de façana, n'hi han d'originals, reformades i noves. Son de pedra, ceràmiques.

No tenen cap valor, exceptuant algunes voltes amb carreus de pedra no originals, afegides amb posterioritat.

-Els forjats. Son també de diferents característiques. Originals, reformats i nous. Hi han: voltes amb rajol ceràmic, biguetes de fusta, biguetes de formigó, reforços amb bigues metàl·liques i de formigó. No tenen cap valor arquitectònic o històric.

En general estan en mal estat i no son segurs. Algunes parts estan

-La coberta. Es nova de teula amb estructura de biguetes de formigó. Es va aixecar tota la coberta. Es veu la nova paret al perímetre de ceràmica. Aquesta reforma dona una alçada lliure correcta a la planta pis.

- Nivell de l'edificació. L'edifici del Mas Llebrer consta de 2 nivells: planta baixa i planta pis.

El nivell actual de la planta baixa està molt baix. En concret es situa entre 50-130 cm. per sota del nivell de la parcel·la i fins a 150 cm. mes baix que el carrer.

Això fa que sigui fàcilment inundable i provoca humitats a la planta baixa.

No es podria fer un forjat sanitari donat que la planta baixa no te prou alçada.

La conclusió, després d'analitzar l'estat del Mas Llebrer (veure plànols de l'estat actual), es que l'edifici actual:

- No compleix els requisits mínims per a cap mena d'utilitat. Per tal de complir amb l'objectiu del PMU ("La rehabilitació i l'adaptació de l'edificació principal del Mas Llebrer actualment existent als nous usos proposats") fent factible la seva utilització com a establiment hotel·ler, i complint les normatives de seguretat actuals, es planteja fer una gran rehabilitació, recuperant la seva fesomia original i mantenint aquells elements que pel seu especial valor mereix la pena mantenir.

- No es original. Les diferents reformes sense cap criteri han desdibuixat la imatge original.

L'objectiu de la rehabilitació i adaptació que indica la normativa seria:

- Garantir que l'estructura compleix les normes actuals.
- Que el nivell de la planta baixa fos suficientment alt per que no hagi risc de inundabilitat.
- Mantenir la volumetria i l'essència arquitectònica de l'edificació original.

La manera de mantenir la volumetria del Mas Llebrer es preveu, tal com s'indica als plànols, de fixar unes línies a respectar, que definiran el volum.

Aquestes línies son:

- Les 4 cantonades de l'edificació (que actualment estan definides amb careus de pedra).
- Les línies de la coberta: ràfecs i carener.

Aquests eixos acotaran el volum a rehabilitar.

Per tal de mantenir l'essència del Mas Llebrer, i en general de masia, es fera un tractament de les façanes, obertures, materials, textures que s'adaptin al nou us hotel·ler i mantinguin la citada essència. Aquest punt es fixarà al projecte d'obres de rehabilitació.

Per aconseguir aquests objectius la solució proposada seria la rehabilitació de l'edificació:

- Desmuntar les parets interiors i forjats que, pel seu mal estat, no siguin aprofitables.
- Fer un suport de la façana actual per garantir l'estabilitat.
- Fer una rehabilitació dels fonaments, estructura i coberta. El nivell de la nova estructura seria més alt que el terreny de la zona verda i del carrer Orlina. Es conservaria la volumetria original adaptada al nou nivell del terreny.
- Es farien les divisions i distribucions interiors d'acord a l'ús hotel·ler.
- Els tancaments també s'adaptarien al nou us. Es faria una anàlisi i estudi del model de masia de la zona i es recuperaria l'essència de masia.
- Fer els revestiments, instal·lacions, acabats, etc. nous, d'acord a les normatives i l'ús d'establiment hotel·ler.

Es tracta d'una rehabilitació, en cap cas s'enderrocarà l'edificació actual. Les actuacions es faran de manera parcial, treballant de manera acurada sobre cada zona de la masia. No serà una actuació global.

C.- El Pla garantirà l'execució de les càrregues d'urbanització necessaris per al desenvolupament

- Definir físicament els límits de la calçada, la vorera i l'espai privat.
- Fer els serveis soterrats.
- Pavimentar.

D.- La nova rotonda de l'encreuament entre els carrers.

Es definiran les alineacions i mides de la nova rotonda així com les voreres afectades per aquesta.

1.2.4 Justificació de l'ordenació i adequació al planejament vigent.

El planejament preveu la ordenació i millora de l'àmbit del Mas Llebrer i la seva transformació per a serveis hotel·lers. Tant de l'edificació principal, que es rehabilita, com de la nova edificació que complementa l'existent i s'amplia fins el sostre màxim fixat.

Actualment hi ha l'edificació principal del Mas Llebrer amb un terreny en desús i en mal estat de conservació.

L'ordenació prevista preveu mantenir el volum i essència de la l'edificació principal del Mas Llebrer tal com indica el PMU, rehabilitar-la i destinar-la a us hotel·ler. I amb la resta de l'edificabilitat que preveu el planejament, fer un cos de l'establiment hotel·ler exempt, sense contacte amb el Mas Llebrer. Que mantingui la imatge original.

D'aquesta manera es recupera una edificació i un espai que actualment estan molt degradat i se li dona un us. I amb la urbanització de l'entorn amb una millora de tot l'àmbit.

1.2.5 Quadres comparatius entre el planejament vigent i la proposta.

	PLANEJAMENT	PMU
Superfície àmbit	5.025,00 m2	4.880,40,00 m2
Edificabilitat	0,85 m2 st. / m2 s.= 4.271,25 m2	4.148,35 m2 Mas Llebrer 683,00 m2 nou edifici 3.465,35 m2
Tipus d'ordenació	Volumetria específica.	Volumetria específica
Alçada màxima	14,00 m.	14,00 m.
Nº màx. plantes	PB + 2PP + 1P. àtic	PB + 2PP + 1P. àtic
Us predominant	Hotel·ler/Hostaleria	Hotel·ler/Hostaleria
Usos compatibles	Terciari - comercial / Aparcament	Aparcament

Per l'edificació principal del Mas Llebrer, que es existent, es preveu una rehabilitació del volum existent amb l'adaptació de les alçades.

Pel que fa a la nova edificació, el POUM de Castelló d'Empúries als articles 251 - 256 regula l'edificació en volumetria específica, que es el tipus d'ordenació previst. Els articles defineixen la volumetria a uns àmbits concrets de Empuriabrava. El sector PMU-16 MAS LLEBRER no està inclòs a la llista, però aquests criteris es prenen com referència.

A aquests articles es marca els criteris, no definits a la fitxa del PMU, que defineixen la composició o ordenació dels volums, i que es definiran al planejament derivat. En aquest cas el PMU.

L'objecte de l'ordenació serà:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b) L'ordenació precisa o flexible, però inequívoca, de l'edificació, i
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri de composició volumètrica i de creació de nous conjunts urbans.

Els paràmetres a definir al PMU, agafant com referència els del capítol IV del POUM: Regulació de l'edificació en volumetria específica, son:

-Edificabilitat neta. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat son:

- Ocupació màxima.
- Façana mínima.
- Forma i grandària de la parcel·la.

- Paràmetres de forma. Per tal de determinar la forma de l'edificació, al PMU s'adoptarà una de les dues modalitats:

- Configuració unívoca.
- Configuració flexible.

- Paràmetres de disposició.

- Separació mínima entre edificacions.

- Cossos sortints.

- Paràmetres complementaris.

Altres paràmetres:

- Reserves d'aparcament.

Segons article 239.

1.2.6 Càlcul del valor de l'aprofitament. Valoració estimativa.

El Pla de Millora Urbana determina la cessió del 10% d'aprofitament del sector en concepte d'aprofitament urbanístic.

Donada la dificultat de fer la cessió de l'aprofitament quan l'ús previst pel planejament es hotelier/hostaleria, es preveu una compensació econòmica.
Per trobar el valor d'aquest aprofitament, s'ha fet una valoració estimativa del solar.

-Valor utilitzat:

El valor a que es calcula es el valor de mercat, que es el preu que estaria disposat a pagar un possible comprador de l'immoble, en un temps prudencial.

-Mètode de valoració:

El mètode utilitzat per valorar el terreny és per comparació. S'ha fet per comparació amb solars de característiques similars amb la posterior homogeneïtzació que valori les diferents característiques dels comparables.

Els comparables tindrien que ser de característiques similars a l'immoble a valorar, es a dir:

- Solars destinats a us hotelier / hostaleria / serveis (no residencial).
- De superfície al voltant de 5.000,00 m2.
- Amb una edificabilitat d'uns 4.200,00 m2
- L' ubicació del solar ha de a una zona turística propera.

Donada la dificultat de trobar comparables amb aquestes característiques al mercat immobiliari, es fera una homogeneïtzació del comparables trobats. Es a dir s'adapten els valors del comparable al immoble a valorar.

-Comparables:

1) Solar Urbà Palau-Saverdera:

Solar urbà de 16.477 m2 a la urbanització Mas Isach. Amb qualificació serveis amb possibilitat d'edificar un hotel de 5.232 m2 sobre rasant.

Es situa a la falda de la muntanya amb vistes al mar, els Aiguamolls i la plana de l'Empordà.

OFERTA: 500.000 €

VALOR NEGOCIAT: 450.000 €

PREU UNITARI SOL: 27,31 €/m2

REPERCUSSIÓ: 86,00 €/m2

2) Solar Urbà Colera:

Solar urbà de 255 m2 amb qualificació serveis amb possibilitat d'edificar un hotel o apartaments turístics de 659 m2 sobre rasant. Està qualificat per edifici entre mitjaneres.

Es situa a prop de la N-260 a les afores de Colera.

OFERTA: 71.900 €

VALOR NEGOCIAT: 64.710 €

PREU UNITARI SOL: 253,00 €/m2

REPERCUSSIÓ: 98,19 €/m2.

3) Solar Urbà Sant Climent Sescebes:

Solar urbà de 6.847 m2 amb qualificació serveis amb possibilitat d'edificar un equipament o geriàtric de 3.423 m2 sobre rasant.

Es situa en entorn rural amb vistes a l'Albera.

OFERTA: 225.000 €

VALOR NEGOCIAT: 202.500 €

PREU UNITARI SOL: 29,57 €/m2

REPERCUSSIÓ: 59,15 €/m2

El comparable nº1 és equiparable en quant edificabilitat i entorn turístic. Te millors vistes però està a una zona menys turística.

El comparable nº2 es de pitjor qualitat per ubicació i parcel·la mes petita. La tipologia entre mitjaneres te una edificabilitat alta.

El comparable nº3 similar en quant a superfície i edificabilitat però l'ús es pitjor. La situació es pitjor també.

S'adapta una repercussió entre 80,00 i 100,00 €/m2.

-Càlcul del valor.

Edificabilitat	5.025,00 €/m2
10% aprofitament mitjà	502,50 m2
Repercussió estimada	90,00 €/m2
Valor del 10% aprofitament mitjà . 502,50 m2 x 90,00 €/m2	45.225,00 €

Valor del 10% d'aprofitament del sector **45.225,00 €**

1.2.7. Pla d'etapes.

Es preveu desenvolupar el pla en dues etapes:

- 1- En una primera etapa es faria la urbanització i construcció de la nova rotonda a l'encreuament del C. Orlina i Av. Marinada i es faria la rehabilitació i adaptació de l'edifici principal del Mas Llebrer. En aquesta primera etapa es posaria en funcionament l'establiment hotelier d'aquesta part.
- 2- En una segona etapa, una vegada estigues consolidat el funcionament de l'establiment hotelier, es faria la construcció de la nova edificació. D'aquesta manera la construcció i funcionament de l'establiment hotelier seria mes gradual.

1.2.8 Documentació ambiental.

D'acord amb la llei 16/2015, del 21 de Juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels Goversn locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

A la disposició addicional Vuitena, apartat 6 estableix les regles pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic.

Al punt c) d'aquest apartat 6 diu: No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

-Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

No es, per tant, objecte d'avaluació ambiental estratègica.

De tota manera, es tracta d'una operació de rehabilitació i construcció, no es produeix cap impacte sobre el medi natural.

2. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

Paràmetres urbanístics:

Els paràmetres urbanístics inclosos a la fitxa del PMU que es resumeixen en el següent quadre:

Superfície àmbit	4.880,40 m2	
Coeficient edificabilitat	0,85 m2 st. / m2 s.	
Edificabilitat	4.148,35 m2	Mas Llebrer 683,00 m2 nou edifici 3.465,35 m2
Tipus d'ordenació	Volumetria específica	
Alçada màxima	14,00 m.	
Nº màx. plantes	PB + 2PP + 1P. àtic	
Us predominant	Hoteler/Hostaleria	
Usos compatibles	Aparcament	

Els paràmetres urbanístics no inclosos a la fitxa i que es fixen al PMU son:

- Edificabilitat neta. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat son:
 - Ocupació màxima. segons gàlib del plànols 6 / 7
 - Façana mínima.
 - Forma i grandària de la parcel·la.
- Paràmetres de forma. Per tal de determinar la forma de l'edificació, al PMU s'adopta la configuració flexible. Aquesta fixa:
 - Perímetre regulador. segons gàlib del plànols 6 / 7
 - Perfil regulador. Nivell referència PB + 20,90. Alçada segons gàlib dels plànols 6 / 7. 14,00 m.
- Paràmetres de disposició.
 - Separació mínima entre edificacions. 4,00 m.
- Cossos sortints. Es definiran al projecte d'obres. Dins del gàlib dels plànols 6 / 7
- Paràmetres complementaris.
 - Tanques de parcel·la. A concretar al projecte d'obres.

Altres paràmetres:

- Reserves d'aparcament. Segons article 239. En planta soterrani.

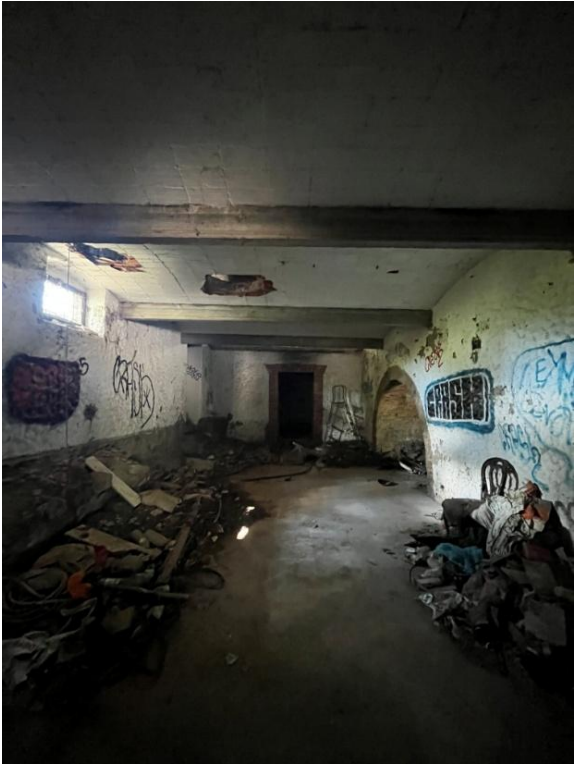
Roses 1 d'Agost de 2025.

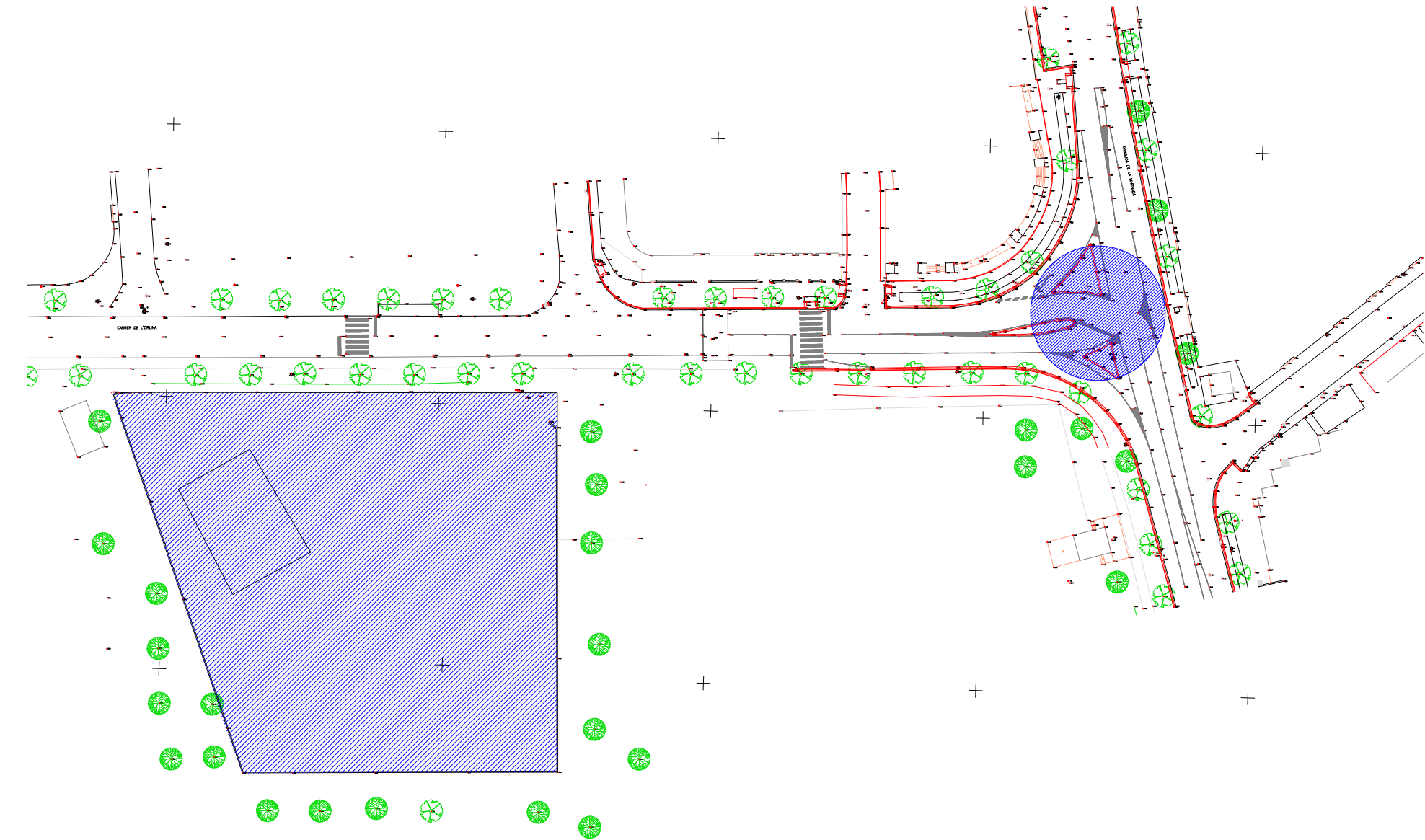
Joan Vieyra

4. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.









EMPLAÇAMENT 1/1000



SITUACIO



PLANEJAMENT. POUM

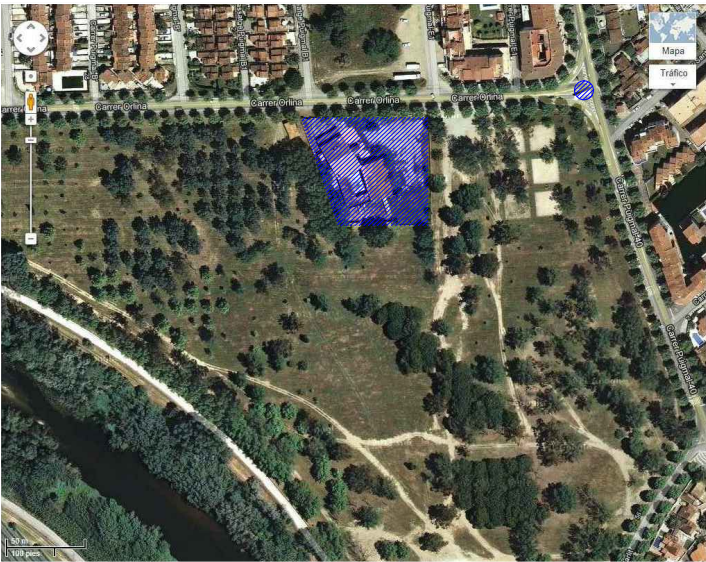
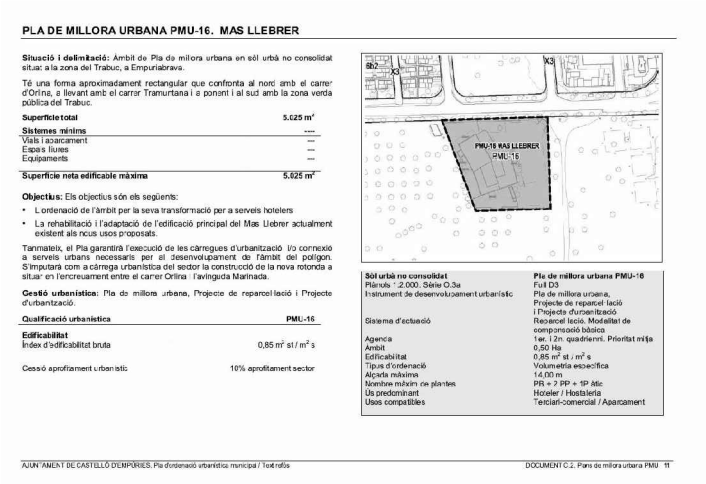


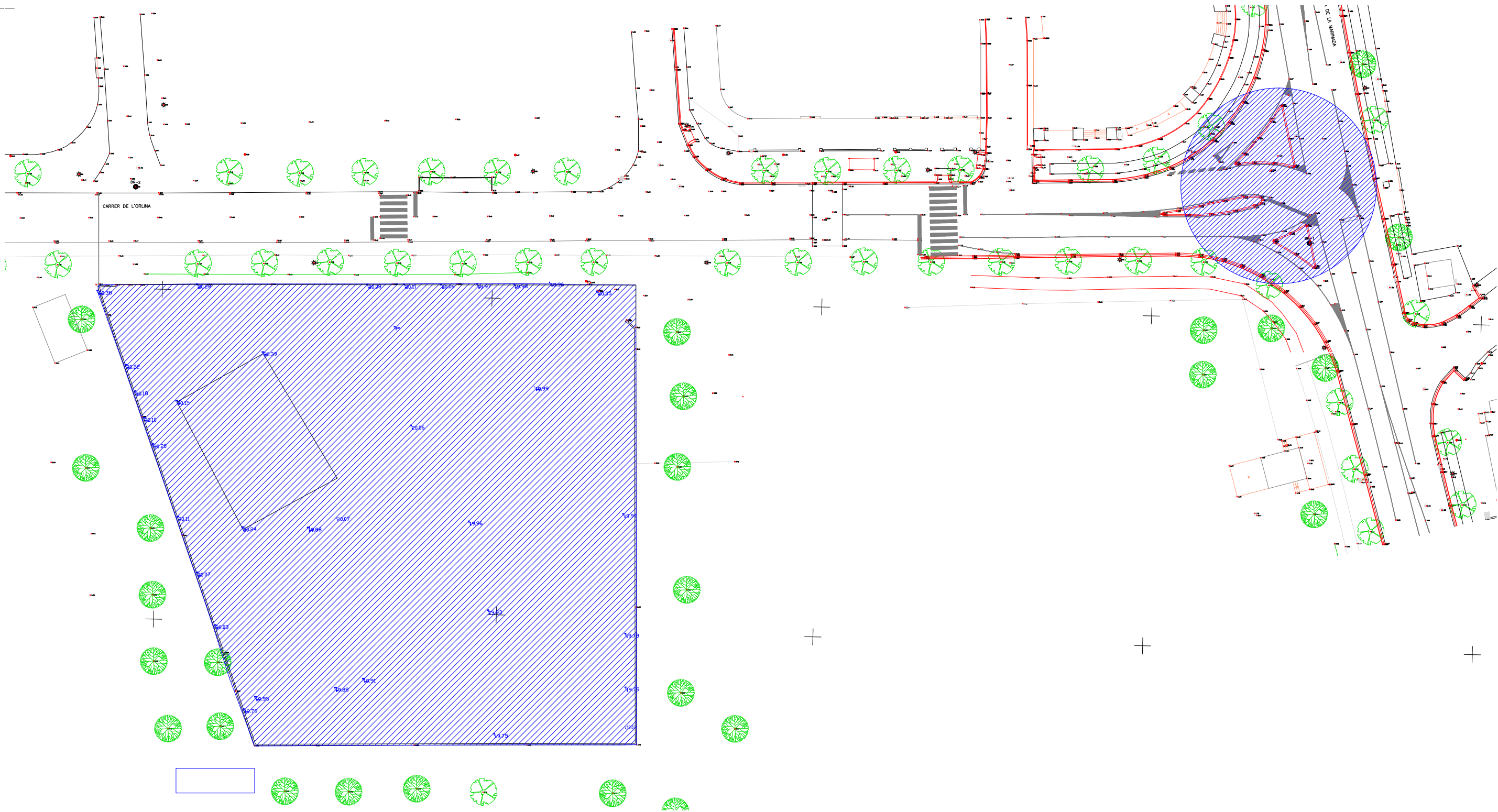
FOTO AEREA



CADASTRE



PLANEJAMENT. FITXA PMU-16



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

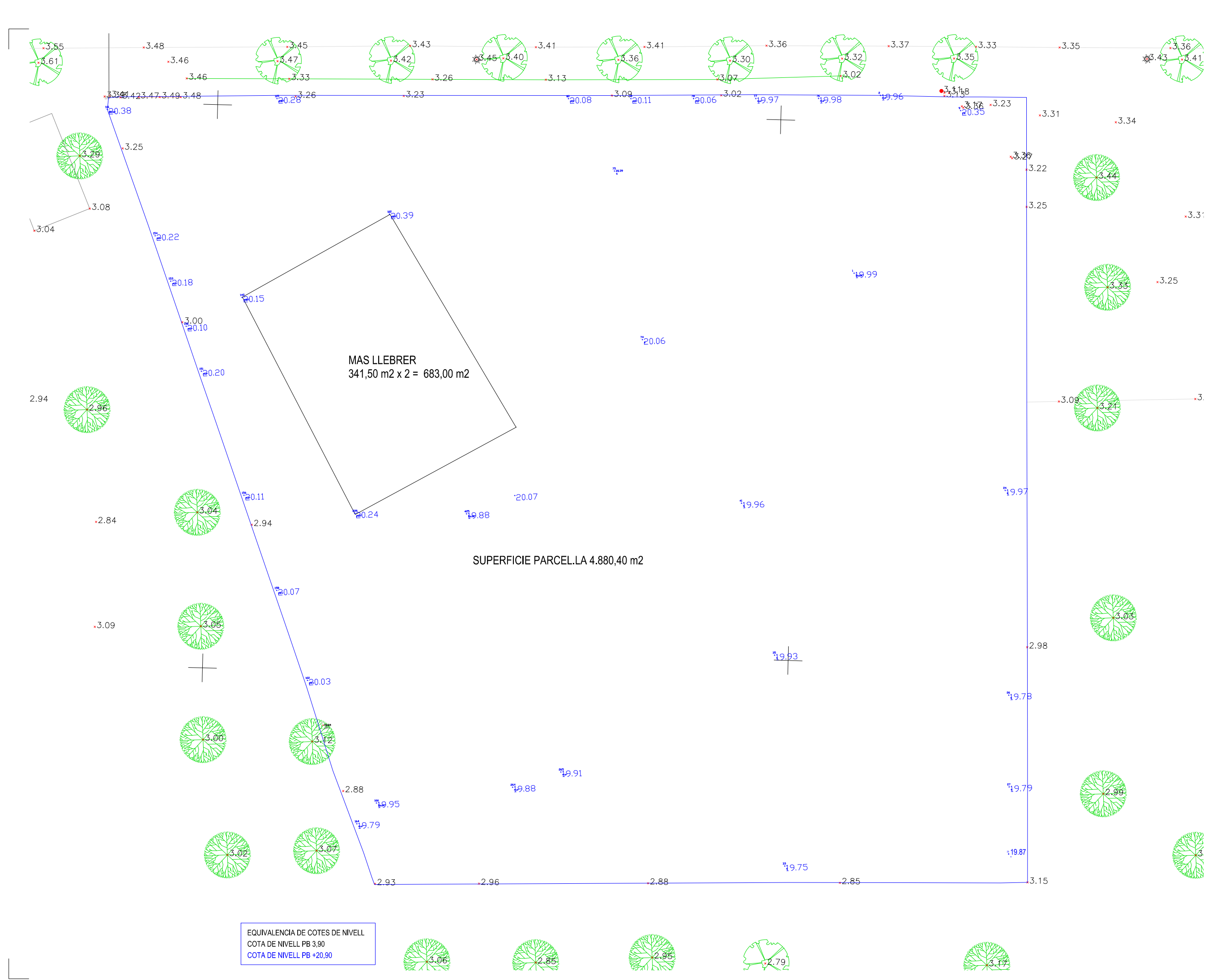
ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLO D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLO D'EMPURIES

AGOST 2025

AMBIT PMU
FOTOGRAFIES





EQUIVALENCIA DE COTES DE NIVELL
COTA DE NIVELL PB 3,90
COTA DE NIVELL PB +20,90

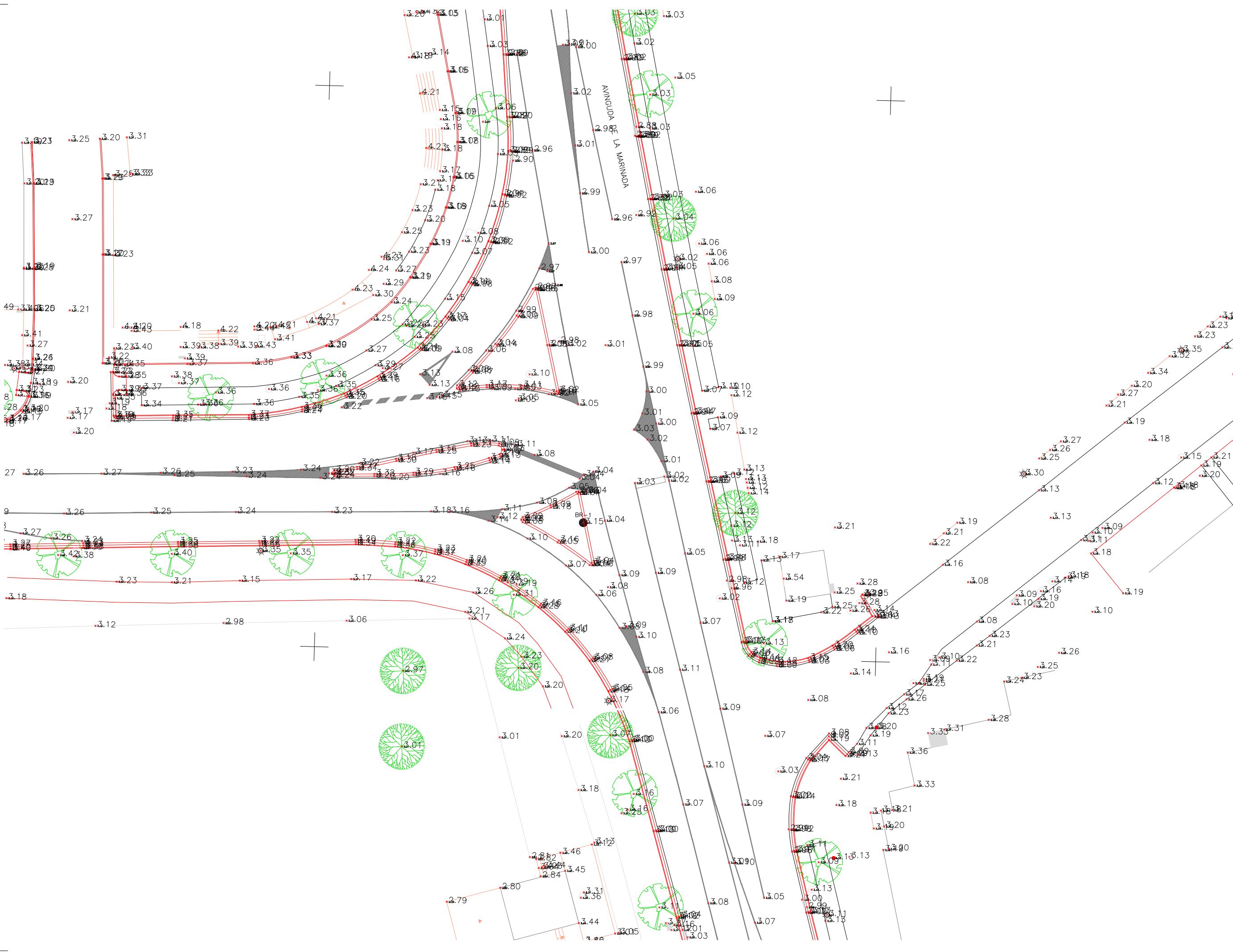
PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLO D'EMPURIES

AGOST 2025

TOPOGRAFIC
MAS LLEBRER



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

AGOST 2025

TOPOGRAFIC
ROTONDA

E 1:300

4

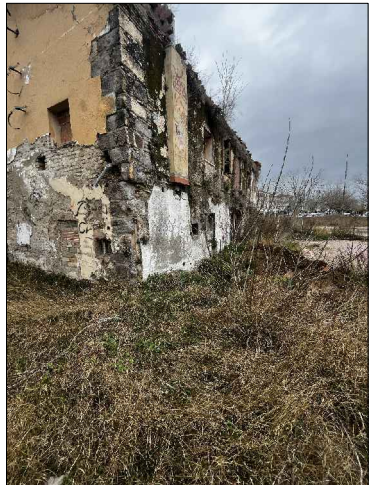
1 PARET TOTXO CERAMIC / MAMPOSTERIA
EN MAL ESTAT, AMB ESQUERDES.
REMOLINAT EN MAL ESTAT INTERIOR / EXTERIOR.

2 ARCS, BRANCALS I DINTELLS DE PEDRA
PEDRES APARENTMENT ORIGINALS. AMB VALOR HISTORIC.

3 ARCS, BRANCALS I DINTELLS DE TOTXOS CERAMICS
NO ORIGINALS. SENSE VALOR.



EXCAVACIO PER COMPROVAR LA FONAMENTACIO.
ES COMPROVA QUE EL MUR NO TE FONAMENTS.



JOAN VIEYRA BOSCH
ARQUITECTE

C/ PUIG ROM NÚM. 91-93 1º 2º TEL / FAX 972257612
17480 ROSES GIRONA joanvieyra @ coac.net

PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

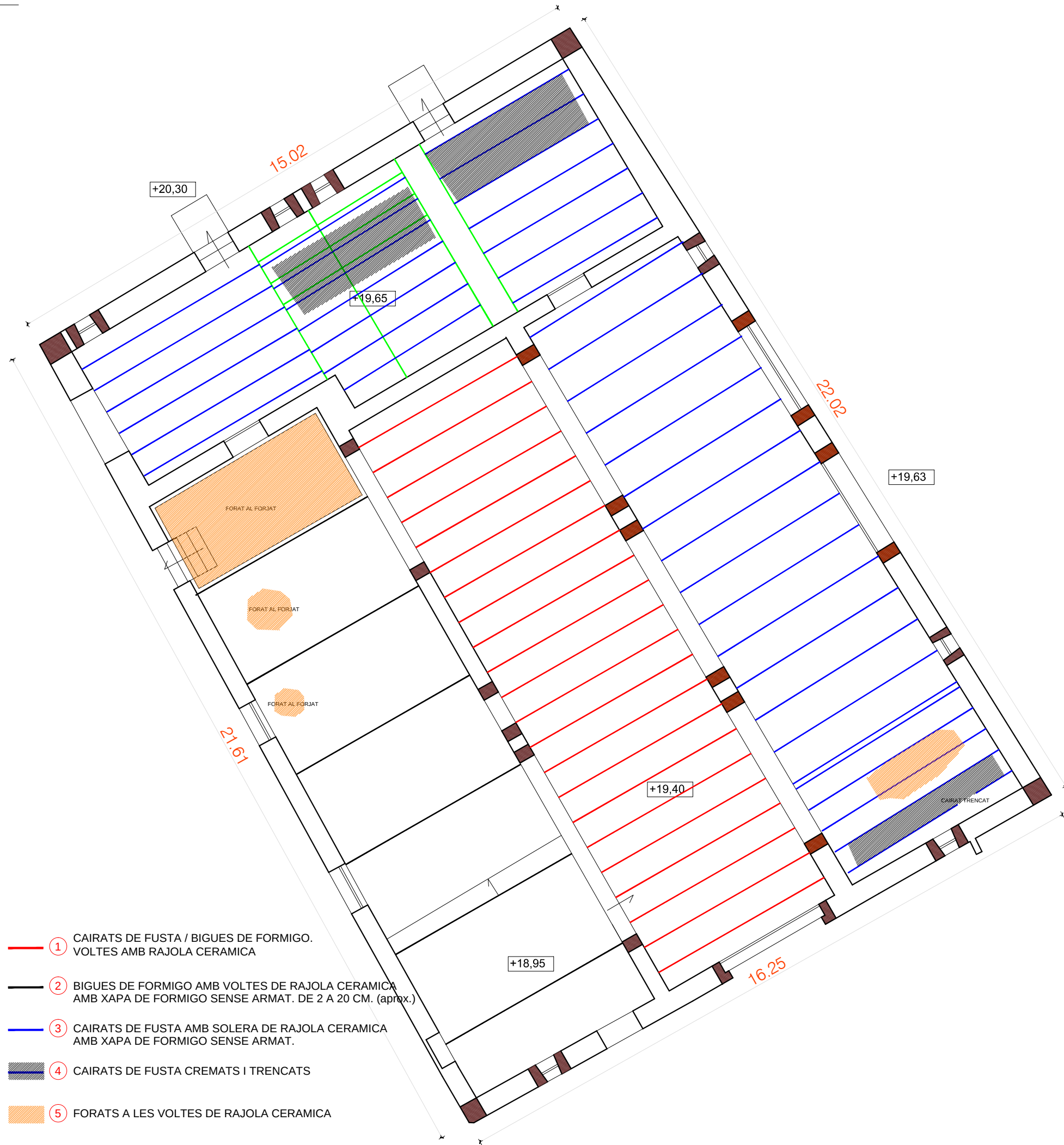
AGOST 2025

P.BAIXA

ESTAT ACTUAL
MURS INTERIORS

E:1/100

5.1



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

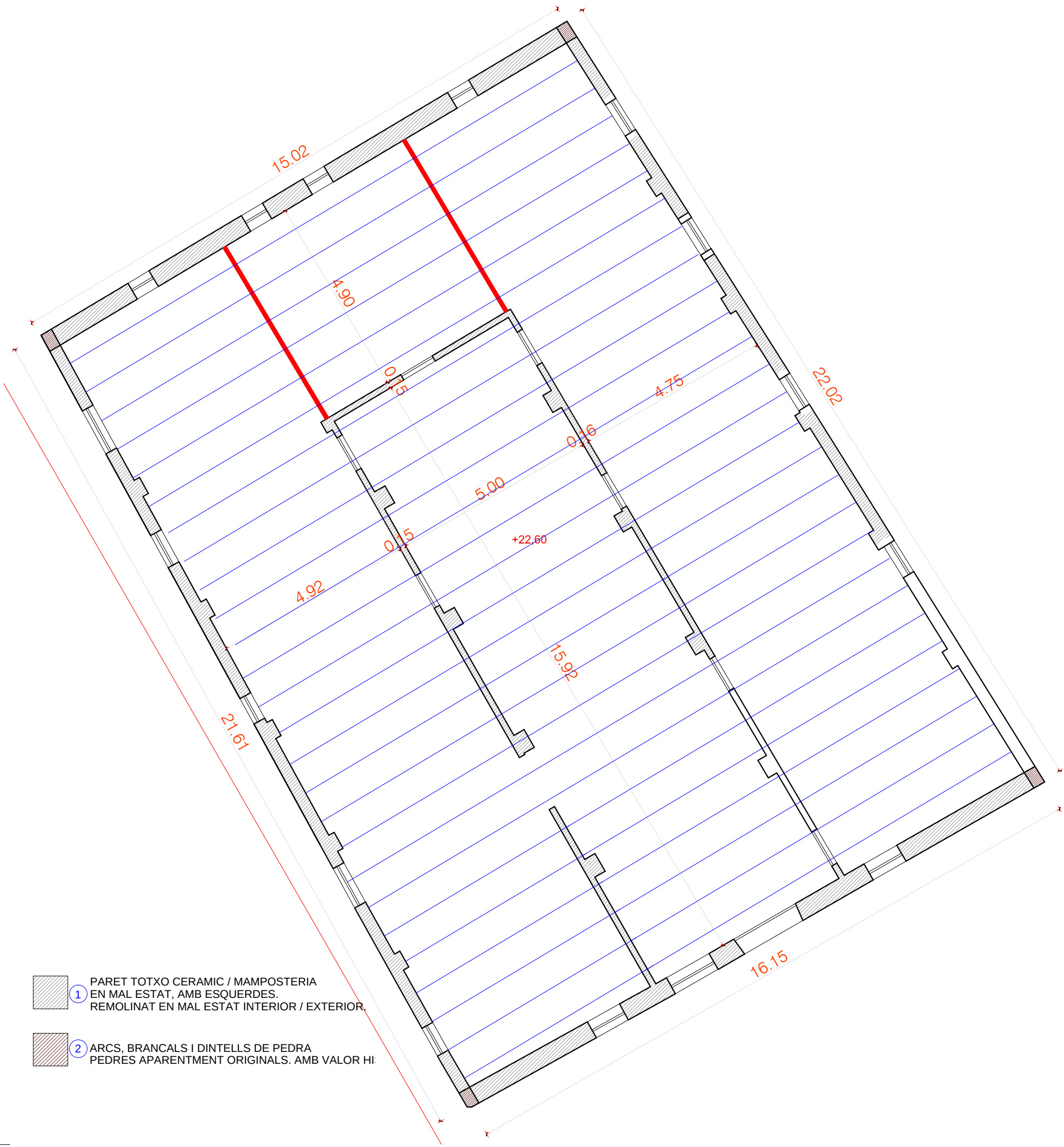
AGOST 2025

P.BAIXA

ESTAT ACTUAL
FORJATS

E:1/100

5.2



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLO D'EMPURIES

AGOST 2025

PLANTA 1ª

ESTAT ACTUAL
MURS INTERIORS

E:1/100



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLO D'EMPURIES

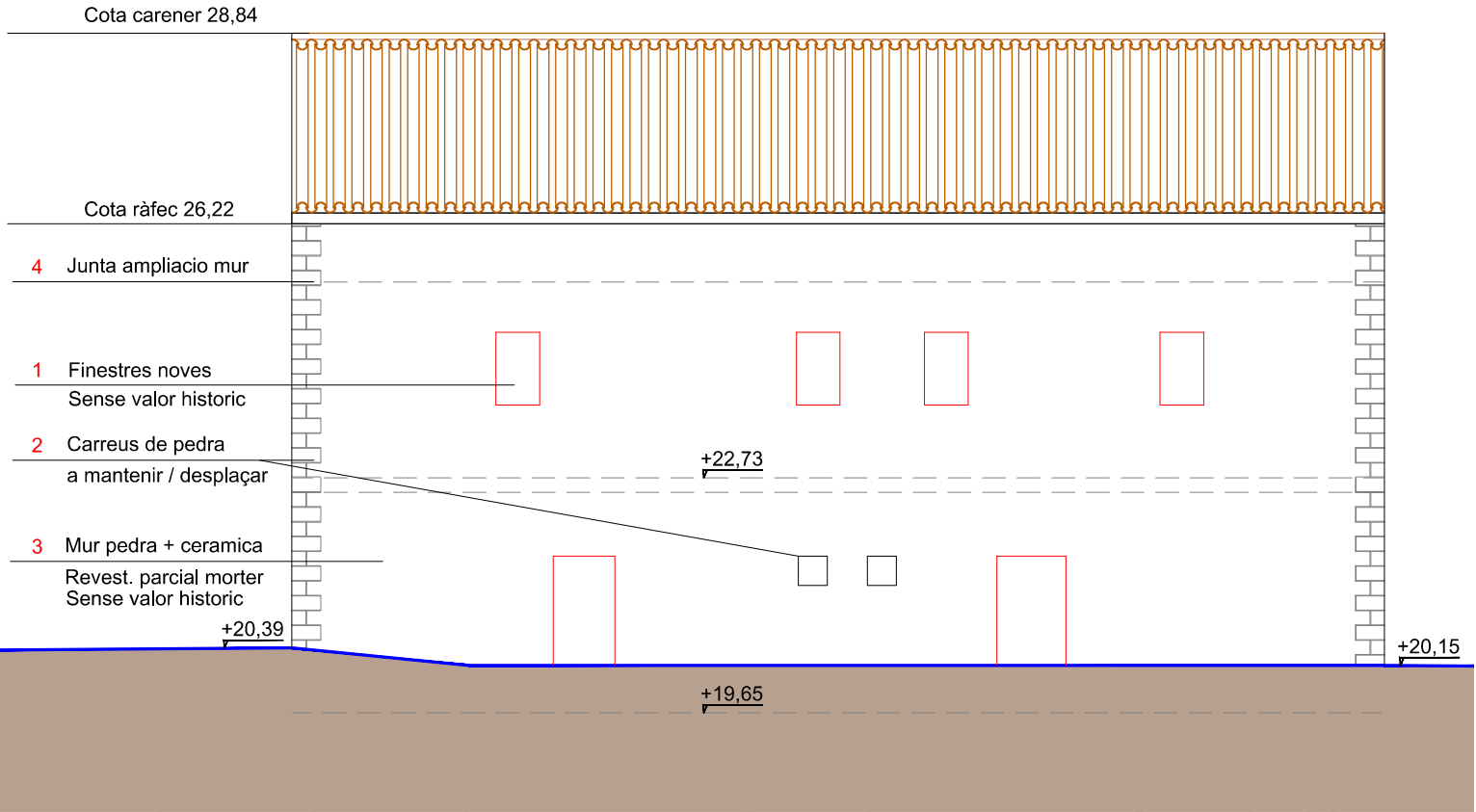
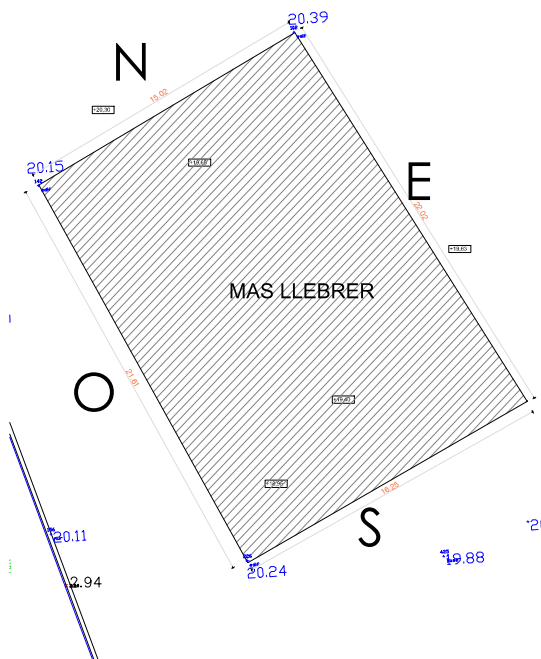
AGOST 2025

PLANTA 1ª

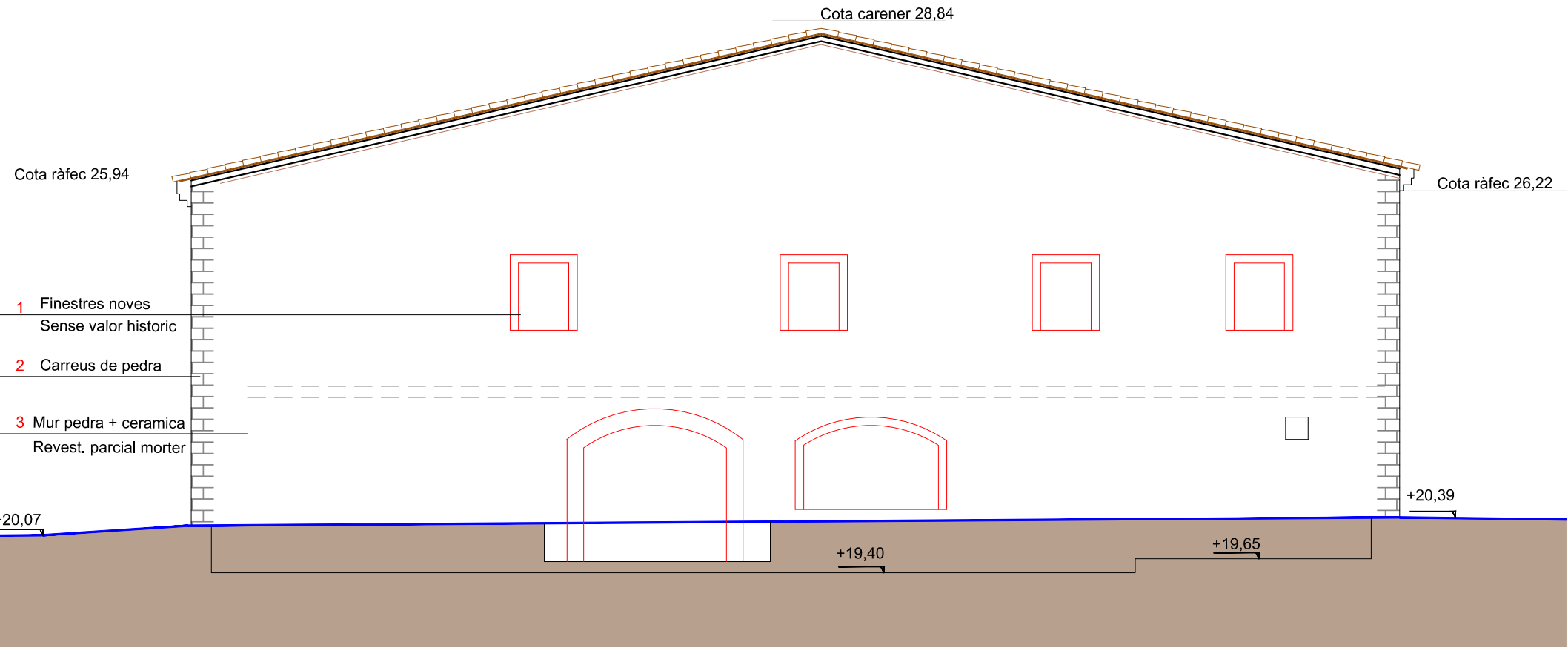
ESTAT ACTUAL
FORJATS

E:1/100

5.4

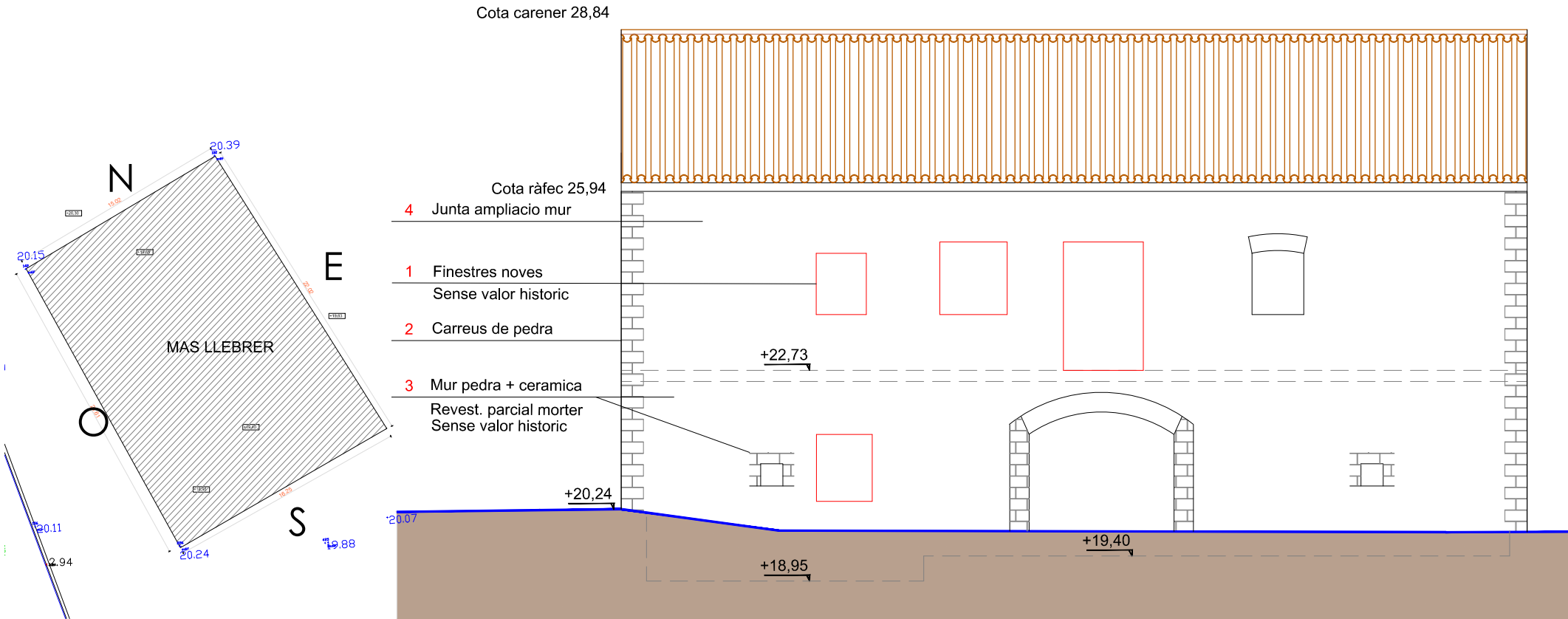


FAÇANA N

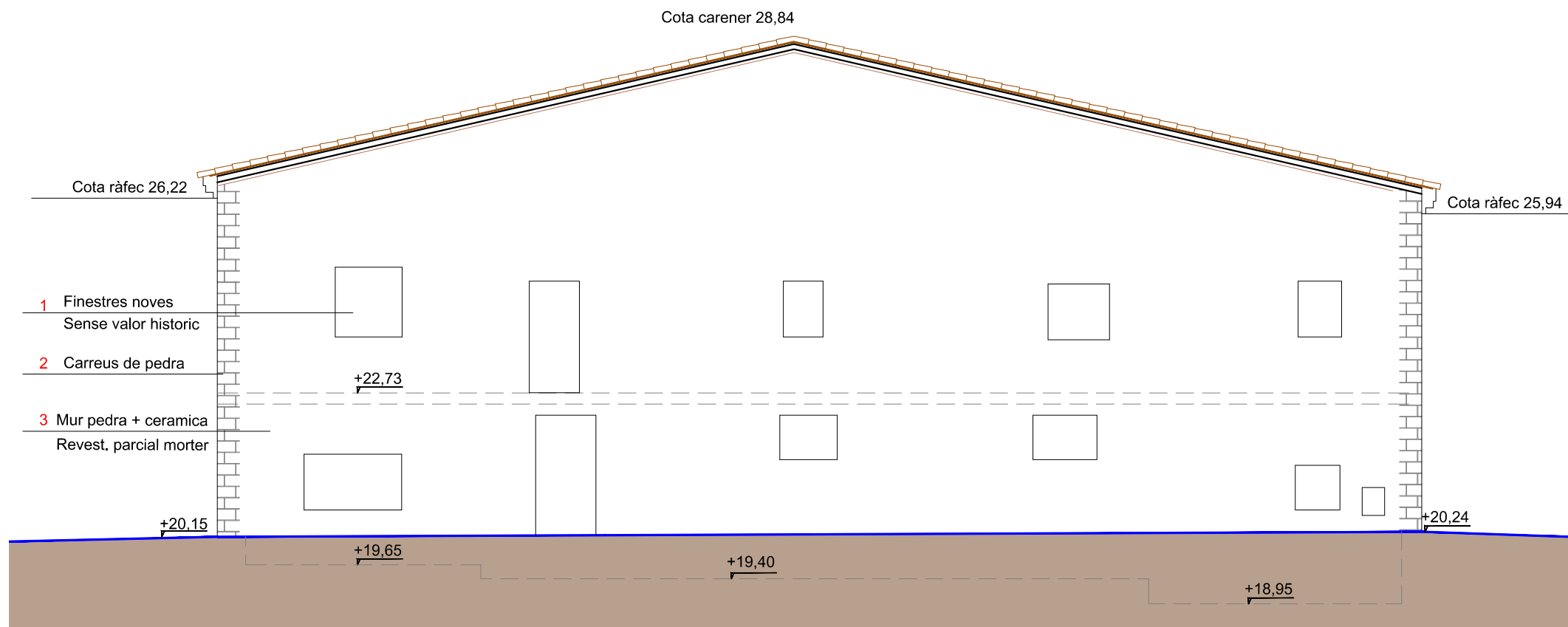


FAÇANA E



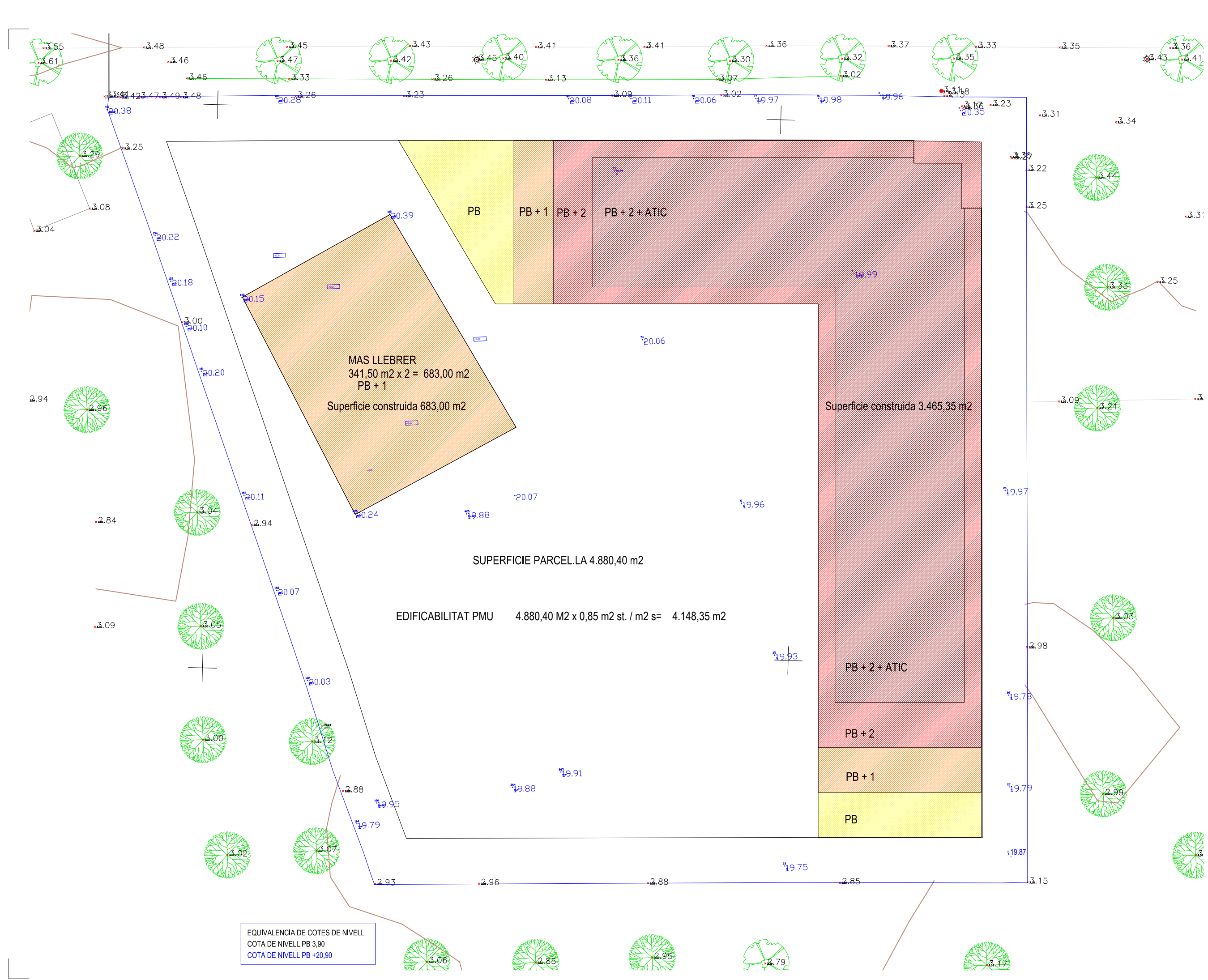


FAÇANA S



FAÇANA O



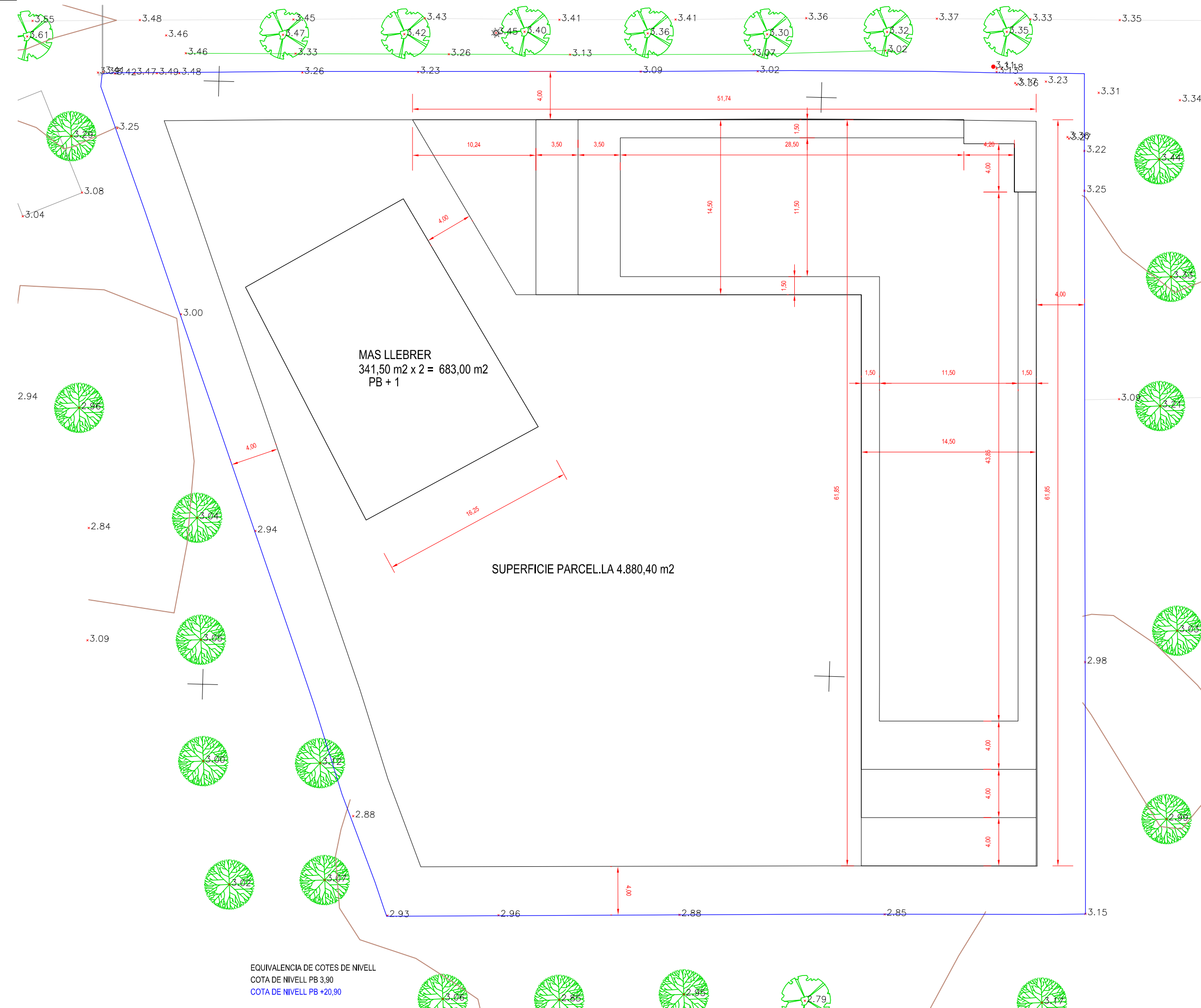


PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

AGOST 2025



LES LÍNIES MARQUEN EL GALIB MÀXIM.
L'EDIFICACIÓ TE QUE QUEDAR DINTRE
DEL GÀLIB MÀXIM.

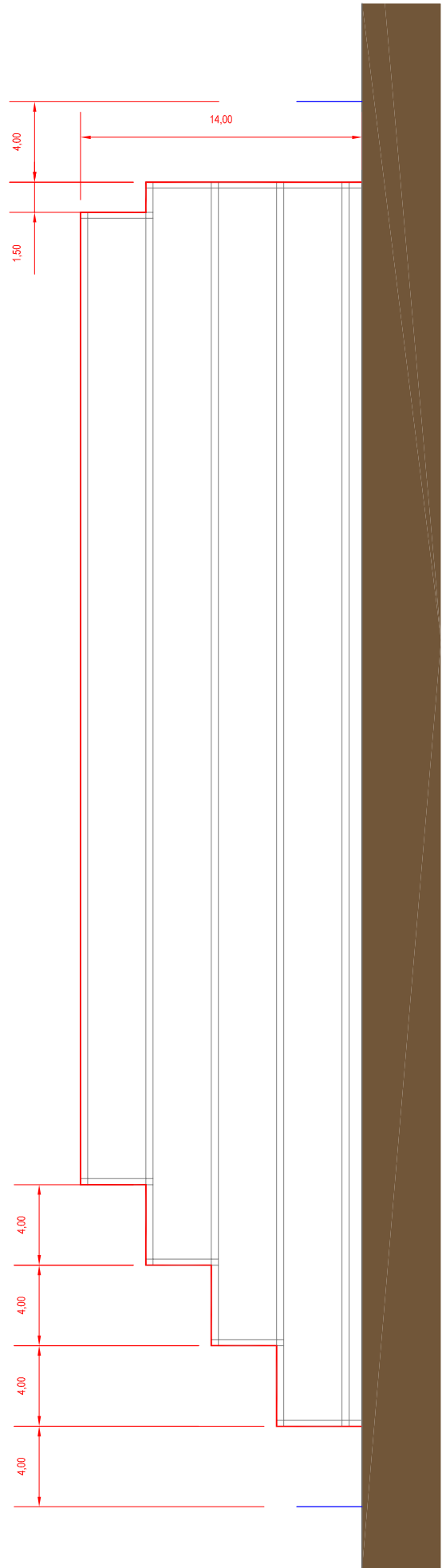
LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MÀXIMA
SUMANT TOTES LES PLANTES SOBRE RASANT
SERA DE 3.465,35 M2 A LA NOVA EDIFICACIÓ
I DE 683,00 M2 A LA EDIFICACIÓ EXISTENT

PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

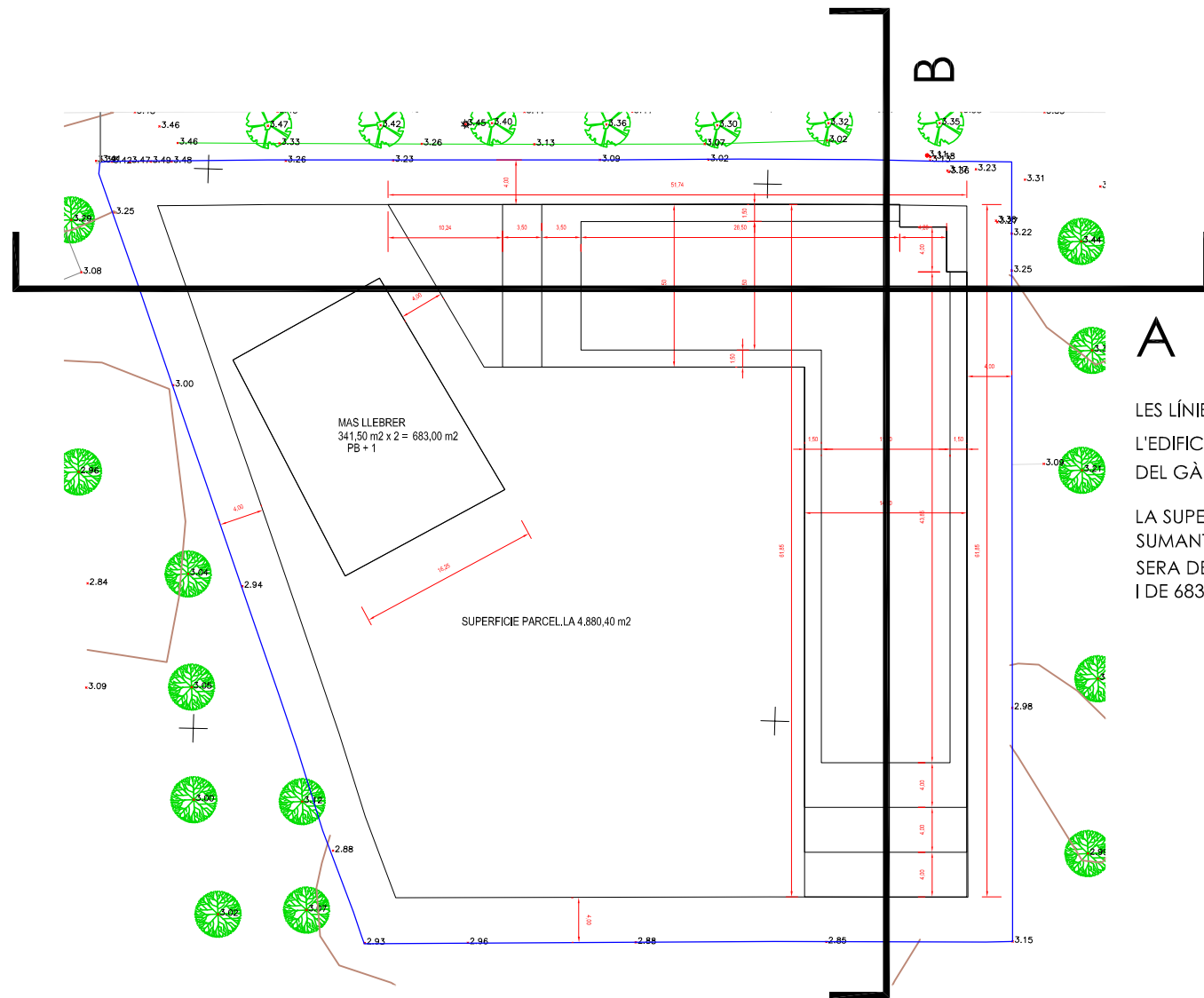
AGOST 2025



SECCIÓ B



SECCIÓ A

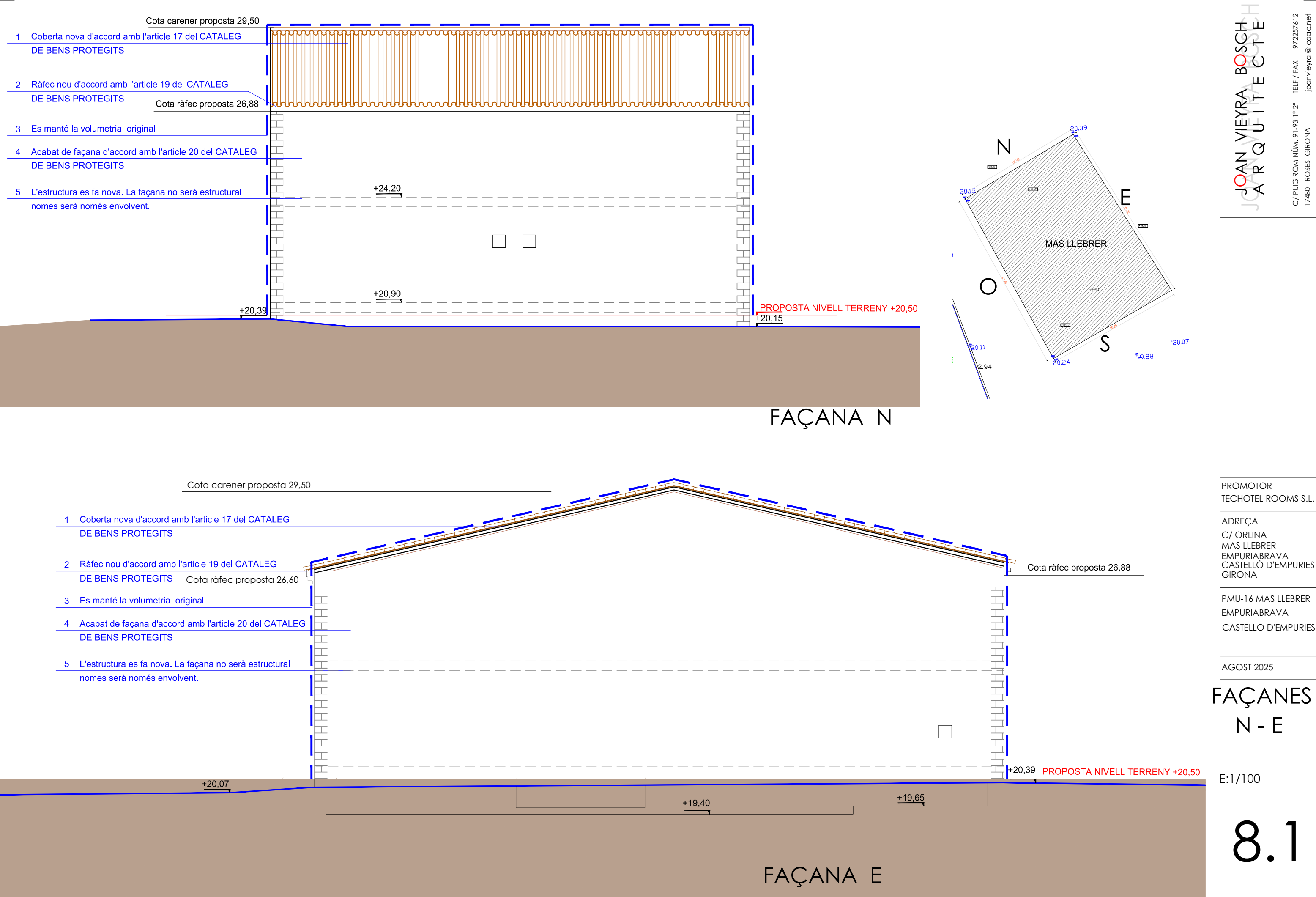


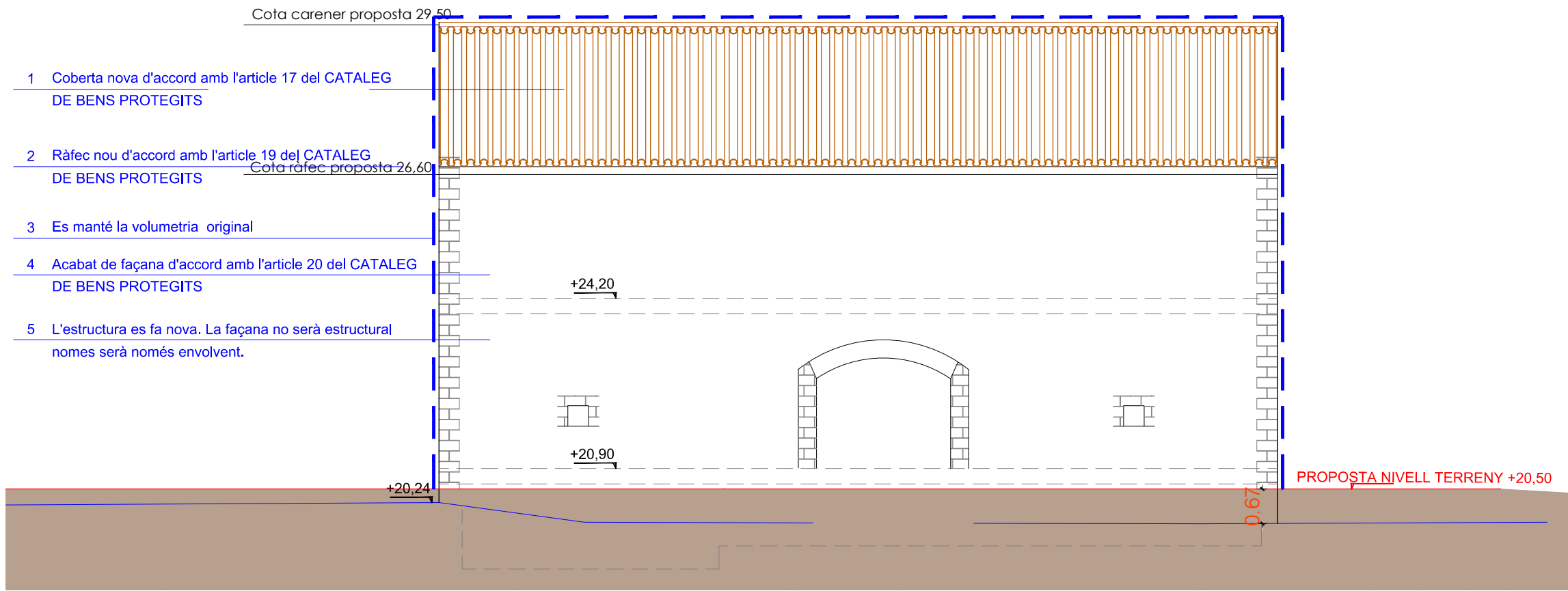
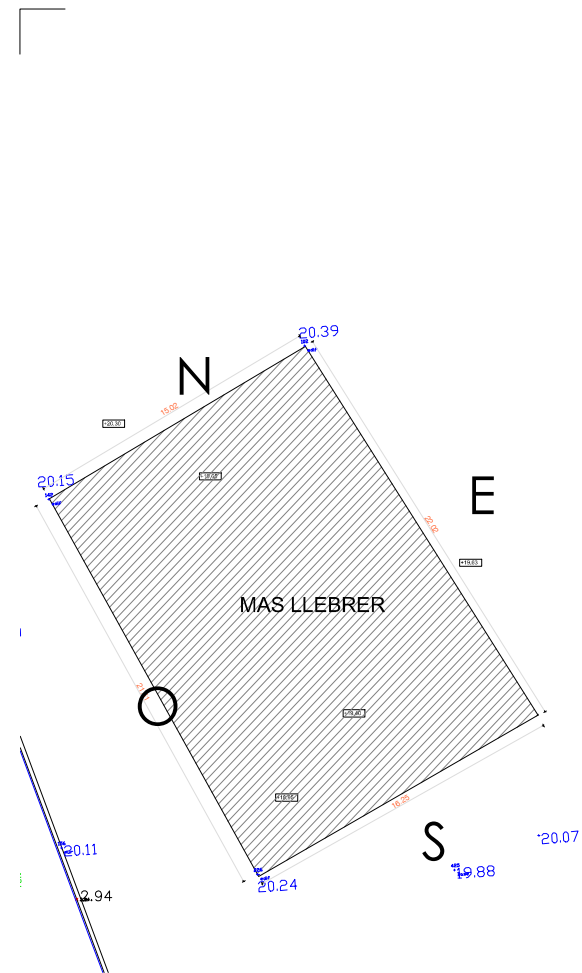
A

B

LES LÍNIES MARQUEN EL GALIB MÀXIM.
L'EDIFICACIÓ TE QUE QUEDAR DINTRE
DEL GÀLIB MÀXIM.

LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA MÀXIMA
SUMANT TOTES LES PLANTES SOBRE RASANT
SERA DE 3.465,35 M2 A LA NOVA EDIFICACIÓ
I DE 683,00 M2 A LA EDIFICACIÓ EXISTENT

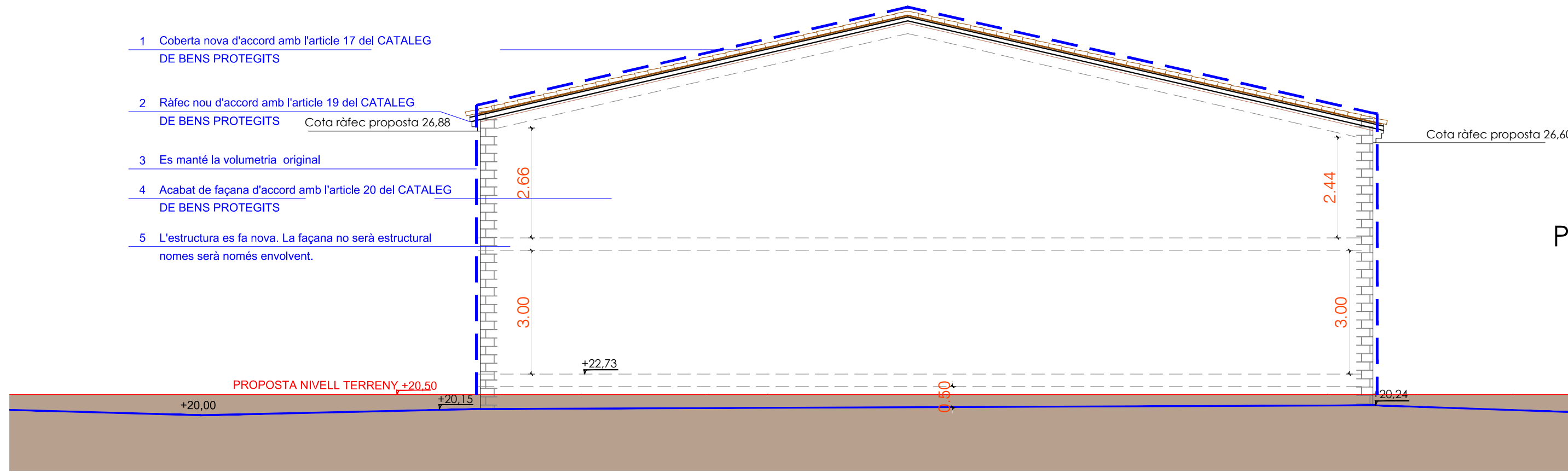




- 1 Coberta nova d'acord amb l'article 17 del CATALEG DE BENS PROTEGITS
- 2 Ràfec nou d'acord amb l'article 19 del CATALEG DE BENS PROTEGITS
- 3 Es manté la volumetria original
- 4 Acabat de façana d'acord amb l'article 20 del CATALEG DE BENS PROTEGITS
- 5 L'estructura es fa nova. La façana no serà estructural només serà només envoltent.

FAÇANA S

- 1 Coberta nova d'acord amb l'article 17 del CATALEG DE BENS PROTEGITS
- 2 Ràfec nou d'acord amb l'article 19 del CATALEG DE BENS PROTEGITS
- 3 Es manté la volumetria original
- 4 Acabat de façana d'acord amb l'article 20 del CATALEG DE BENS PROTEGITS
- 5 L'estructura es fa nova. La façana no serà estructural només serà només envoltent.



PROPOSTA NIVELL TERRENY +20,50

FAÇANA O

PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

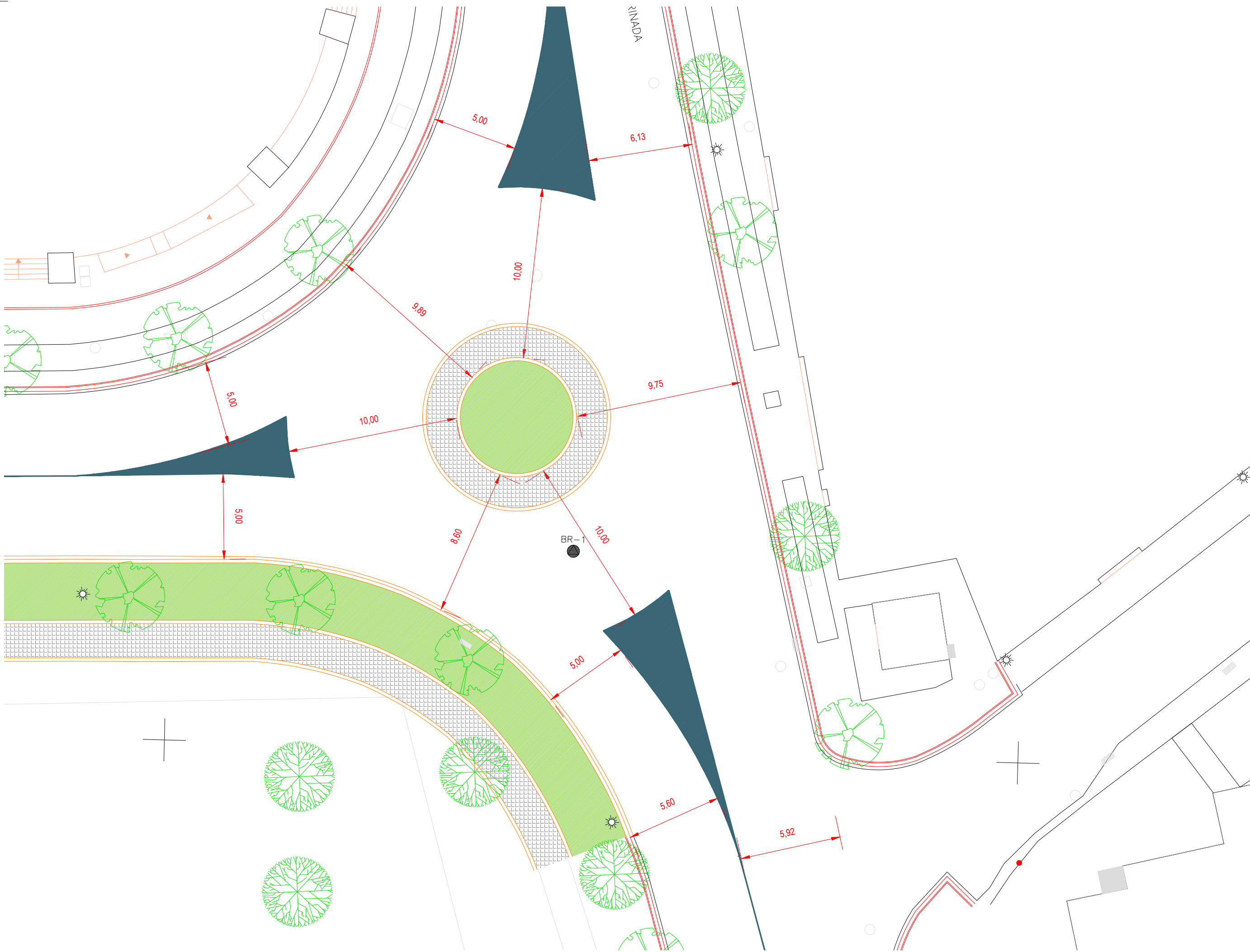
ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

AGOST 2025

PROPOSTA
FAÇANES
S - O
E:1/100

8.2



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

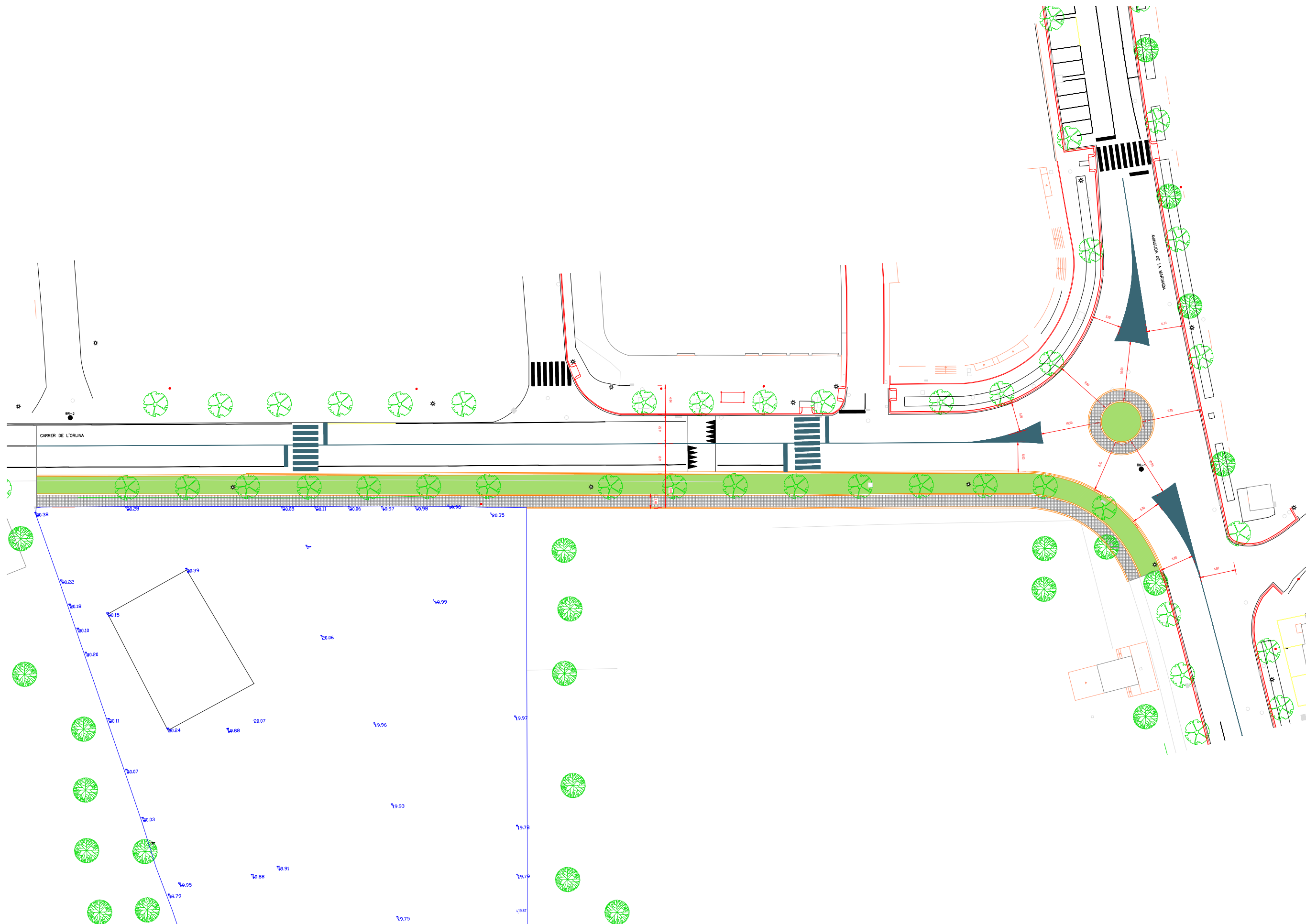
ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLO D'EMPURIES

AGOST 2025

PROPOSTA
ROTONDA

E 1:300 9



PROMOTOR
TECHOTEL ROOMS S.L.

ADREÇA
C/ ORLINA
MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES
GIRONA

PMU-16 MAS LLEBRER
EMPURIABRAVA
CASTELLÓ D'EMPURIES

AGOST 2025