

MODIFICACIÓ N° 5
DEL POUM DE PERALADA A L'ÀMBIT DEL PMU C/ ROSSEND PALMADA

Lluís Gratacós i Soler Arquitecte	PROMOTOR	SITUACIÓ	MEMÒRIA NORMES I PLÀNOS
C/ Tapis, 26 17600 FIGUERES T. 972.510.320 estudi@gratacos.cat	Ajuntament de Peralada Plaça Gran, 7 17491 PERALADA	C/ Rossend Palmada. Vilanova de la Muga. 17491 PERALADA	Març de 2019

MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1. OBJECTIU	4
2. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ	4
3. EL MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	4
4. ESTAT ACTUAL	4
CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI	4
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	5
SERVEIS URBANS	7
IMATGES DE L'ESTAT ACTUAL	7
5. EL PLANEJAMENT VIGENT	9
6. APLICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT	11
MEMÒRIA PROPOSITIVA	12
7. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	13
8. OBJECTIU I CRITERIS URBANÍSTICS	13
9. ALTERNATIVES	13
ALTERNATIVA 0	13
ALTERNATIVA 1	14
ALTERNATIVA 2	15
10. PLANEJAMENT PROPOSAT	15
PROPOSTA D'ORDENACIÓ	15
PROPOSTA DE GESTIÓ	16
11. AGENDA URBANÍSTICA	21
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	22
12. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA PROPOSTA	23
ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS	23
13. AVALUACIÓ ECONÒMICA	23
DESPESES D'URBANITZACIÓ	23
OBRES EXTERIORS	24
INDEMNITZACIONS	24
DESPESES DE GESTIÓ	25
FINANÇAMENT PREVIST I REPERCUSSIÓ	25
14. L'EQUILIBRI ENTRE POLÍGONS	26
VALOR URBANÍSTIC	26
VALORACIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT	27
JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI DELS POLÍGONS	28
15. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	29
EL MARC LEGAL	29
IMPACTE DELS INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL DE L'AJUNTAMENT	29
IMPACTE EN EL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL	29
INGRESSOS DERIVATS DE LA GESTIÓ DELS POLÍGONS	29
16. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	31
17. MESURES PER A FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE	31
18. INFORME AMBIENTAL	31
NORMATIVA URBANÍSTICA	32
19. NORMATIVA URBANÍSTICA	33
ARTICLE 1	33
ARTICLE 2	37
ANNEX NORMATIU	38
PLÀNOLS	40
20. RELACIÓ DE PLÀNOLS	41

MEMÒRIA INFORMATIVA

1. OBJECTIU

L'objectiu del present document és la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Peralada per tal de subdividir el polígon "PMU C/ ROSSEND PALMADA" de Vilanova de la Muga, a efecte de millorar-ne la gestió urbanística.

2. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La present "Modificació del POUM de Peralada a l'àmbit del PMU C/ ROSSEND PALMADA, es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Peralada amb N.I.F. nº P1714000E i seu social a la Plaça Gran, 7 del mateix municipi, codi postal 17491, representat per l'Alcalde Sr. Pere Torrent.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'arquitecte Lluís Gratacós i Soler, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, amb la col·laboració de l'enginyer tècnic d'obres públiques Fc. Xavier Clotas Torrent.

3. EL MARC JURÍDIC I URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La legislació general aplicable a Catalunya en matèria urbanística es recull en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme; Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

El Projecte de modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Peralada a l'àmbit del PMU C/ ROSSEND PALMADA, s'emmarca en les previsions dels article 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 38 i 39 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Pel que fa al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Peralada, les modificacions de planejament general venen regulades per l'article 4 del text normatiu.

4. ESTAT ACTUAL

Característiques del territori

L'àmbit de la modificació de planejament està situat a la banda nord del nucli urbà de Vilanova de la Muga. Es tracta d'un territori que abasta dues finques consolidades parcialment per l'edificació amb usos terciaris, residencials i ramaders.

Els terrenys presenten una pendent descendent en sentit oest-est i, per la banda nord-oest limiten amb el sòl no urbanitzable, per l'est amb el carrer Nou, pel sud amb el sòl urbà mitjançant el carrer Rossend Palmada i per l'oest amb el carrer Major, carretera de Peralada.



Imatge aèria de la banda nord del nucli de Vilanova de la Muga

Estructura de la propietat

D'acord amb el que determina l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, es relacionen les finques incloses en l'àmbit del PAU1:

Finca 1



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3613401EG0831S0001ZY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL MAJOR 26
17492 PERALADA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 1.212

PARCELA CATASTRAL

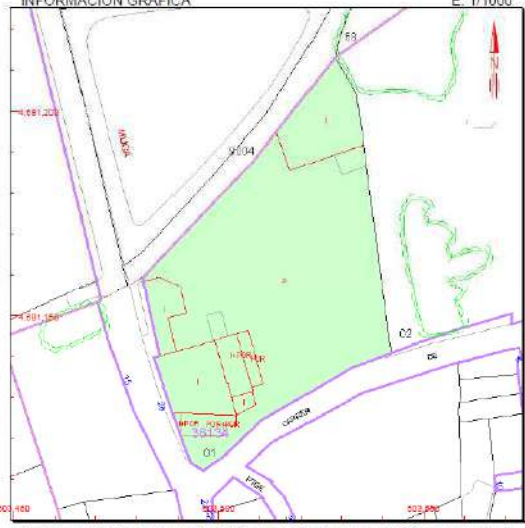
SITUACIÓN:
CL MAJOR 26
PERALADA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 1.212 SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m²): 3.423 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Exterior	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	330
ALMACEN	1	00	02	115
SOPORT. 50%	1	00	03	20
OCIO HOSTEL	1	00	04	357
PORCHE 100%	1	00	05	64
SOPORT. 50%	1	01	01	35
SOPORT. 50%	1	01	02	40
VIVIENDA	1	01	03	251

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 15 de Noviembre de 2018

503.000 Coordenadas U.T.M. Hujo 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Finca 2



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE ENHUEENNA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3613402EG0831S0001UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
BO VILANOVA MUGA	
17492 PERALADA (GIRONA)	
USO PRINCIPAL	ASR CONSTRUCCION
Residencial	1950
CORFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	1.312

PARCELA CATASTRAL

SITUACION	
BO VILANOVA MUGA	
PERALADA (GIRONA)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) 100 DE ZONA
1.312	9.113

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	168
ALMACEN	2	00	01	314
ALMACEN	3	00	01	235
ALMACEN	4	00	01	131
ALMACEN	4	01	02	131
ALMACEN	6	00	01	99
PORCHE 100%	6	00	02	47
VIVIENDA	6	01	01	127
PORCHE 100%	6	01	02	20
DEPORTIVO	5	00	EX	40

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



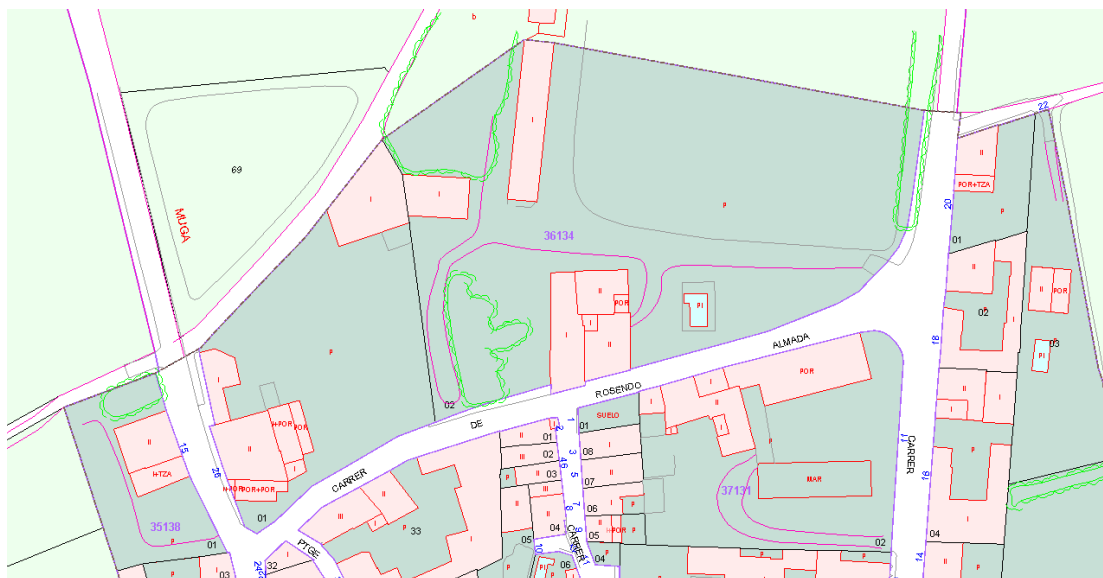
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 15 de Noviembre de 2018

003.000 Coordenadas U.T.M. Haza 31 ETR890

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y asientos
- Límite zona verde
- Hidrografía

Plànol cadastral de la zona



Plànol cadastral de la zona

Serveis urbans

L'àmbit no està urbanitzat pels carrers perimetrals: Major, Rossend Palmada i Nou. Aquests carrers disposen de subministrament elèctric, enllumenat, aigua potable, sanejament i paviment asfàltic. A la zona nord, al costat mateix del camí de finques hi trobem una torre de suport d'una línia elèctrica i transformador aeri per al subministrament de l'activitat de restauració implantada a la finca de la cantonada entre el carrer Rossend Palmada i el carrer major. Per aquesta zona també hi discorre la línia telefònica aèria, amb suport de fusta.



Imatges de la infraestructura elèctrica i serveis de la zona

Imatges de l'estat actual



Imatge de l'àmbit des del nord-oest



Imatge de l'àmbit des del sud-oest. Confluència dels carrers Major i Rossend Palmada



El carrer Rossend Palmada en direcció est



El carrer Rossend Palmada en direcció oest



Imatge de l'àmbit des del sud-est. Confluència dels carrers Nou i Rossend Palmada

5. EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent en aquest àmbit d'actuació és el següent:

Planejament general:	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Peralada Publicat al DOGC nº 4922 de 19 de gener de 2015
Classificació:	Sòl urbà no consolidat PMU Rossend Palmada

Els paràmetres urbanístics per al desenvolupament de l'àmbit són:



PLA DE MILLORA URBANA C/ ROSSEND PALMADA

0.- Objectiu

L'objectiu d'aquest Pla és ordenar el sector est del nucli de Vilanova de la Muga, obrir un carrer perimètric que uneixi el c/ Major amb el c/ Nou i donar continuïtat al c/ de Roses.

L'ordenació de l'edificació serà equivalent a la de les illes veïnes.

1.- Aprofitament urbanístic

Superfície total: 12.455,22 m².

Índex d'edificabilitat net: 0,5 m²st/m²s.

Densitat neta: 16 hab/Ha.

Usos permesos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes

Viari	30%
TOTAL	30%

Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.- Condicions urbanístiques:

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del pla es farà a través de l'obertura d'un carrer perimètric que uneixi el c/ Major amb el c/ Nou i la continuïtat i obertura del c/ de Roses, des del c/ Rossend Palmada al nou carrer perimètric.
- L'aparcament es posarà en forma de cordó al llarg dels carrers.

3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R prevista en aquest POUM, a la que es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- Dins de la casa rural o masia, els habitatges resultants tindran una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.

3.3 L'ordenació del sector haurà de complir les determinacions establertes per a les xarxes generals de serveis.

3.4 Condicions d'ordenació introduïdes per l'Agència Catalana de l'Aigua:

- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les Normes de pla i es remetrà per l'informe de la mateixa.
- El programa per a l'execució, de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.
- El PMU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.

4.- Terminis d'execució i sistema d'actuació

4.1 Termini d'execució del pla: vuit anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

4.3 Passat aquest termini, si no s'ha iniciat la tramitació del planejament, l'Ajuntament podrà prorrogar el termini d'execució quatre anys més i canviar el sistema d'actuació pel de compensació per concertació o pel de cooperació.



Plànol POUM vigent (dibuix sense escala)

6. APLICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

La delimitació d'un únic polígon entre dues finques amb usos i activitats tant diferenciades, una es destina a restaurant i l'altra a usos agrícoles i ramaders, dificulta en gran mesura l'execució coordinada i simultània del planejament urbanístic. Així, mentre l'activitat agrícola manté les seves característiques i un ritme lent de creixement, el restaurant precisa d'actualitzacions permanents de la pròpia activitat i, alhora, complementar-la amb la incorporació d'usos residencials turístics.

Així mateix, l'aplicació dels objectius previstos en el POUM representen un element afegit a les dificultats de desenvolupament perquè, per una banda comporten la divisió de la finca agrícola per la seva part central amb la prolongació del carrer Roses i per altra, comporten l'enderrocament de part de les edificacions auxiliars del restaurant per l'execució del vial perimetral previst en el pla urbanístic.

Figueres, març de 2019

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

MEMÒRIA PROPOSITIVA

7. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

En el context urbanístic exposat, l'Ajuntament de Peralada considera necessari procedir a la modificació del Pla per tal de dividir el Pla de Millora urbana en dos àmbits que permetin adaptar-se als ritmes i necessitats de cada activitat, sense renunciar als objectius del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Així, la divisió en dos àmbits coincidents amb les finques i ajustant els traçats viaris, ha de permetre garantir l'execució del planejament i, fins i tot, millorar-ne la disposició viària i la ordenació del conjunt.

La conveniència i oportunitat del present Projecte de modificació puntual del POUM de Peralada a l'àmbit del PMU ROSSEND PALMADA ve donada per la voluntat municipal de possibilitar l'execució del planejament de forma esglaonada, tot adaptant-lo als ritmes de les diferents activitats però sense renunciar a la millora dels sistemes públics i, en aquest cas, del sistema viari.

Existeixen per tant, d'una banda interessos municipals en la concreció, adaptació i desenvolupament d'aquesta modificació per tal de garantir una ordenació correcta i possible de la vialitat urbana i, de l'altra, interessos privats en possibilitar l'adaptació i ampliació d'unes activitats i la preservació d'altres.

8. OBJECTIU I CRITERIS URBANÍSTICS

1-. Per tal de facilitar el desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit, l'objectiu principal d'aquest document és procedir a la subdivisió en dos àmbits del PMU C/ ROSEND PALMADA per tal de facilitar la gestió urbanística, ajustar la vialitat i permetre l'execució més àgil.

2-. Els criteris sobre els que se sustenta la modificació són els següents:

a-. Ordenació de l'àmbit a partir de la redefinició del vial perimetral nord que defineix el POUM i discorre en sentit est-oest i que configura la nova façana nord del nucli urbà.

b-. Delimitació de dos àmbits de gestió de manera que, tot mantenint la ordenació general, permeti una gestió separada.

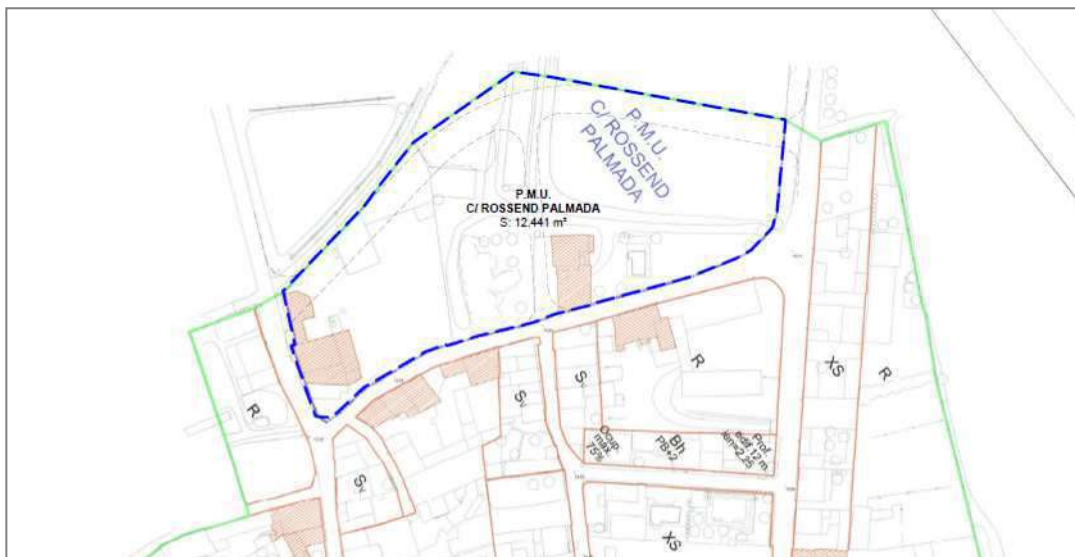
c-. Manteniment dels paràmetres urbanístics generals que fixa el POUM, proporcionals a la superfície actualitzada dels àmbits.

9. ALTERNATIVES

Per tal d'avaluar amb major objectivitat la conveniència de la nova ordenació es proposen tres alternatives que, amb diferències en la ordenació o la gestió, comporten resultats urbans relativament similars.

Alternativa 0

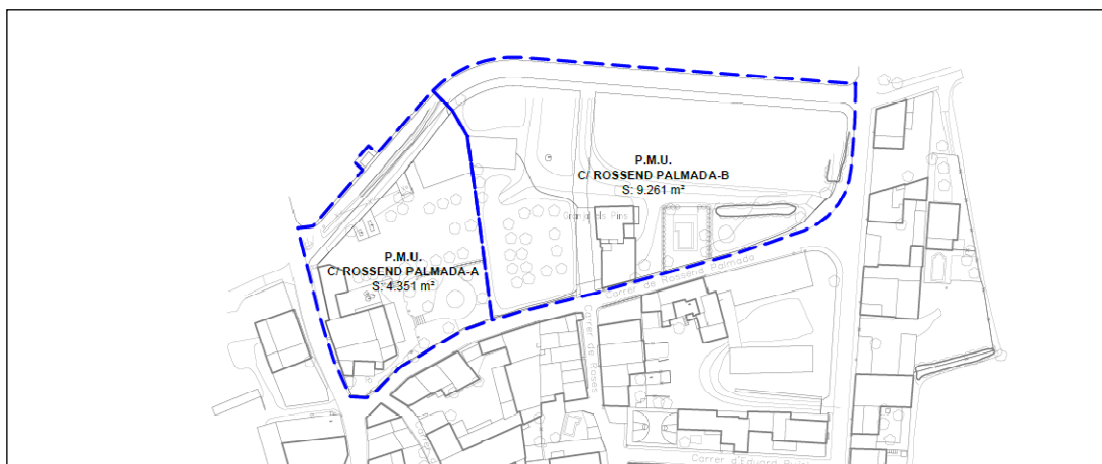
Es manté la ordenació, el sistema de gestió i els paràmetres urbanístics previstos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Peralada.



Aquesta alternativa no resol la necessitat plantejada inicialment de permetre la gestió diferenciada en cadascuna de les finques i no resol l'afectació del vial perimetral sobre edificacions existents.

Alternativa 1

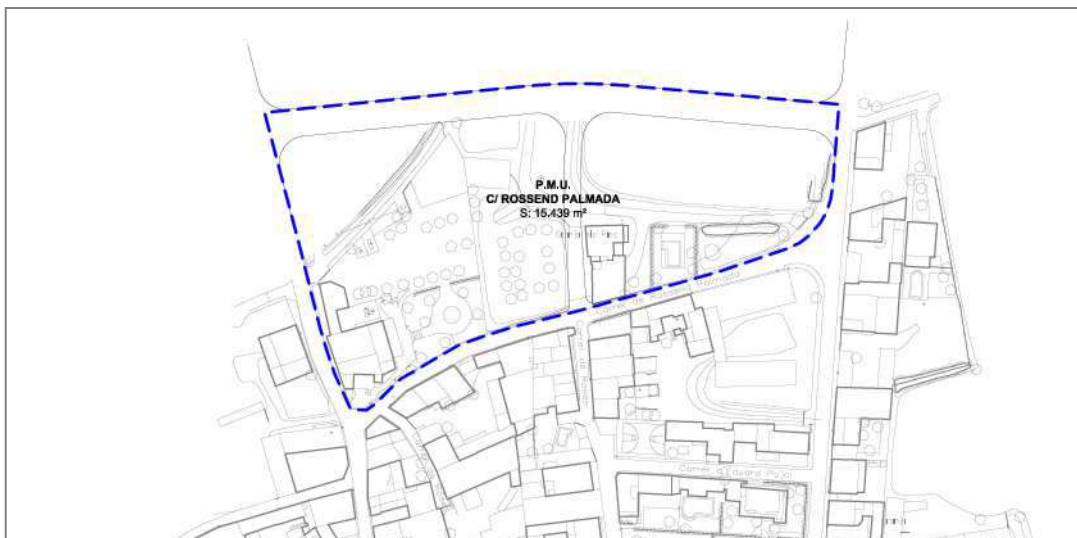
Es proposa el manteniment dels paràmetres urbanístics previstos en el POUM amb l'ajust del traçat del vial perimetral de la banda nord i la divisió de l'àmbit en dos polígons a fi i efecte de facilitar la gestió i el desenvolupament urbanístic tot garantint el manteniment de la ordenació general.



Aquesta alternativa permet una ordenació més endreçada del sistema viari que, tot mantenint l'objectiu principal d'unió del carrer Major amb el carrer Nou, ajusta el traçat per no afectar edificacions existents i, per tant, facilitar l'execució del planejament. Aquesta facilitat, també ve donada per la divisió del polígon en dos, de manera que cada una de les activitats i propietats que actualment es desenvolupen en aquest sòl, puguin mantenir els seus ritmes de desenvolupament o creixement sense posar en qüestió la ordenació general.

Alternativa 2

Es proposa un traçat més rectilini del vial perimetral nord, que comporta una ocupació del sòl no urbanitzable de l'extrem nord-oest. Es manté la delimitació d'un únic polígon de gestió donat que l'ampliació de l'àmbit comportaria la incorporació d'una nova finca.



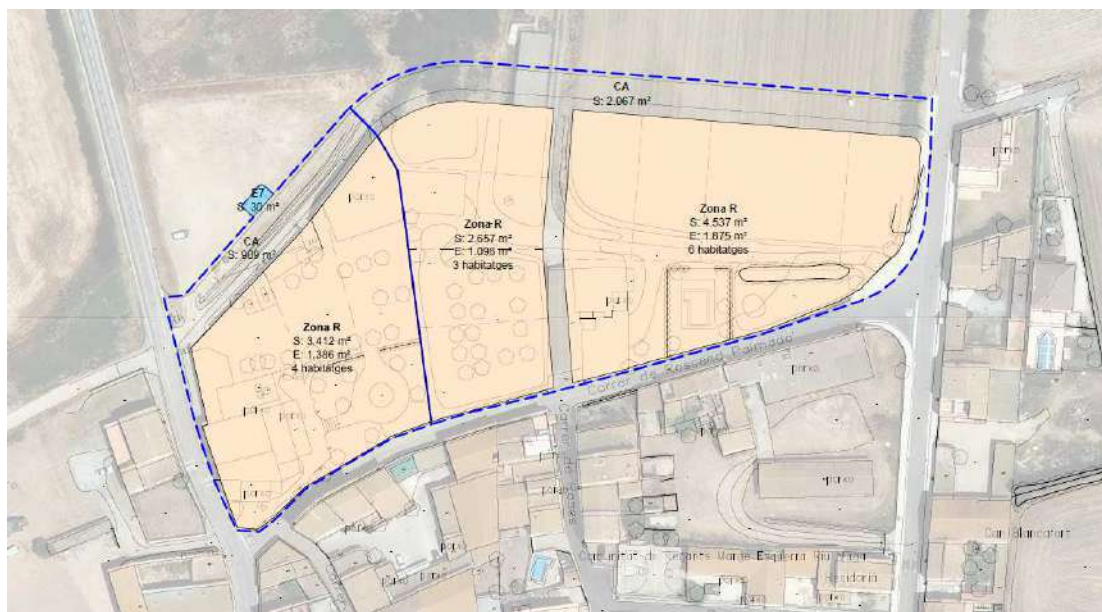
Aquesta alternativa es presenta com una opció interessant pel que fa al traçat del vial perimetral i de la delimitació nord del nucli urbà. A més, la incorporació del nou terreny podria permetre, en el futur, majors possibilitats de creixement de l'activitat de restauració i turística. Aquesta opció, però, presenta un traçat viari que no dona continuïtat als camins rurals actuals i la ocupació de sòl no urbanitzable no es justifica amb les necessitats de creixement actuals de les activitats implantades en aquest àmbit ni del conjunt del nucli urbà.

10. PLANEJAMENT PROPOSAT

Analitzades les alternatives elaborades, es conclou que la més convenient en el context socioeconòmic i urbanístic actual és la alternativa 1 que comporta una millor facilitat de gestió, no incorpora nou sòl agrícola, garanteix la continuïtat dels camins rurals, redueix les afectacions sobre edificacions existents i manté els paràmetres urbanístics vigents del POUM.

Proposta d'ordenació

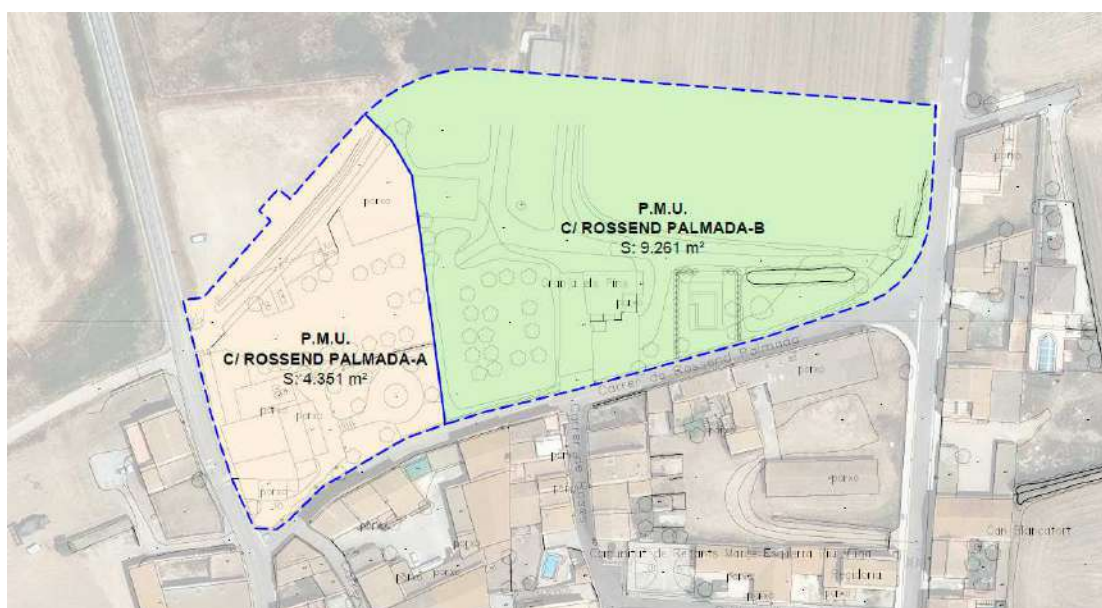
La modificació del PMU C/ ROSSEND PALMADA de Vilanova de la Muga proposa el manteniment de la ordenació general prevista en el planejament urbanístic vigent però ajustant l'alineació del vial perimetral de la banda nord per tal d'evitar les afectacions a les edificacions auxiliars de la finca destinada restauració i ajustar, també, els paràmetres urbanístics de la regulació de les edificacions existents, així com incorporar els espais necessaris per a serveis tècnics. El percentatge de cessions que el Pla vigent fixa al sistema viari, es veurà reduït al 20% per tal d'ajustar-lo al que resulta del traçat viari previst per POUM.



Plànol de la ordenació proposada per la modificació del POUM (dibuix sense escala)

Proposta de gestió

Per tal d'assolir els objectius de la ordenació urbanística descrits en aquest document, es proposa subdividir el polígon actual en dos àmbits de gestió. El polígon situat a ponent comprèn la finca ocupada actualment per una activitat de restauració i un tram del camí rural de la banda nord. El polígon de la banda est ocupa una part de la finca agrícola que dona façana al carrer Rossend Palmada i carrer Nou, que conté una edificació destinada a habitatge i una part de les granges situades a la zona nord de la finca.



Plànol de la delimitació dels àmbits de gestió de la modificació del POUM (dibuix sense escala)

Amb aquesta delimitació es pretén facilitar la gestió i el desenvolupament urbanístic d'aquesta part del nucli urbà de manera que s'hi puguin implantar les activitats residencials i turístiques previstes pel planejament urbanístic vigent. La incorporació del tram de vial de la banda nord al polígon de ponent permet, també, facilitar l'execució i equilibrar les carregues i beneficis de cada àmbit.

Els dos àmbits resultants de la proposta s'anomenen Pla de Millora Urbana C/ ROSSEND PALMADA-A i Pla de Millora Urbana C/ ROSSEND PALMADA –B. Les condicions de desenvolupament i els paràmetres urbanístics de cada àmbit es recullen en les fitxes següents:

Pla de Millora Urbana (PMU) C/ ROSSEND PALMADA-A

0.- Objectiu

L'objectiu d'aquest Pla es ordenar el sector nord-oest del nucli de Vilanova de la Muga i obrir un tram del carrer perimetral que, per la banda nord, ha d'unir el carrer major amb el carrer Nou.

1.- Aprofitament urbanístic

Superfície total:	4.351 m ²
Sostre màxim edificable:	1.393 m ²
Nombre màxim habitatges:	4 habitatges
Usos permesos:	habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes

Viari mínim:	20%
--------------	-----

Els propietaris del sòl urbà no consolidat ha de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.- Condicions urbanístiques

3.1.- Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del Pla es farà a través de l'obertura d'un tram de carrer perimetral que ha d'unir el carrer Major amb el carrer Nou.
- L'aparcament es posarà en forma de cordó al llarg dels carrers.
- El polígon haurà d'assumir haurà d'assumir les obres exteriors necessàries per al desenvolupament dels dos polígons (A i B), que garanteixin la connexió a les xarxes existents i el subministrament futur de cada servei.

3.2.- Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R prevista en el POUM, a la que es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- Dins de la casa rural o masia, els habitatges resultants, tindran una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.

- 3.3.- L'ordenació del sector haurà de complir les determinacions establertes per a les xarxes generals de serveis.
- 3.4.- Condicions d'ordenació introduïdes per l'Agència Catalana de l'Aigua:
- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les normes del pla i es remetrà per informe de la mateixa.
 - El programa per a l'execució de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.
 - El PMU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla del Districte de la conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.
- 3.5.- Criteris per la reducció de l'impacte ambiental:
- Els projectes d'urbanització que desenvolupin els polígons donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes
 - L'enllumenat públic serà eficaç i causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi.
 - Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació o goteig
 - En fase d'urbanització s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
 - Es disposarà, com a mínim, una bateria de contenidors de recollida selectiva (rebuig, envasos, vidre i cartró) en l'espai públic, segons els criteris del servei municipal, de manera que es garanteixi la màxima accessibilitat als usuaris.
 - Les edificacions i activitats que s'implantin en aquest àmbit, donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes.
 - L'enllumenat dels jardins privats causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi..
 - Disposar de reguladors de pressió d'aigua de manera que la pressió màxima no superi els 2,5 kg/cm² tot l'any.
 - Disposar d'airejadors per a aixetes i dutxes de manera que el cabal màxim sigui de 8 l/mn per a les aixetes i de 10 l/mn per a les dutxes.
 - Col·locar cisternes de vàters amb un volum de descàrrega màxim de 6 litre i que permetin aturar la descàrrega o disposar d'un sistema de doble descàrrega.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació, goteig o aspersors amb programació horària o detecció d'humitat.
 - Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
 - Els colors dels paraments de façana i coberta seran terrosos i es realitzaran amb materials tradicionals. L'arbrat i enjardinament es disposarà de manera que es minimitzi l'impacte de les noves edificacions des de l'exterior del nucli urbà.

- Els edificis i les activitats que s'hi implantin es dissenyaran tenint en compte uns valors límits d'immissió acústica de 57 dBA diürns i 47 dBA nocturns.
- En fase d'edificació s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
- Les edificacions es disposaran, preferiblement, amb orientació sud i es vetllarà per l'aplicació dels criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis recollits al Decret 21/2006 o en la legislació que el substitueixi.

4.- Terminis d'execució i sistema d'actuació

- 4.1.- Terminis d'execució del Pla: 1 any des de la publicació al DOGC
- 4.2.- Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica
- 4.3.- Passat aquest termini, si no s'ha iniciat la tramitació del planejament, l'Ajuntament podrà prorrogar el termini d'execució 1 any més i canviar el sistema de compensació bàsica pel de cooperació.

Pla de Millora Urbana (PMU) C/ ROSSEND PALMADA-B

0.- Objectiu

L'objectiu d'aquest Pla es ordenar el sector nord-oest del nucli de Vilanova de la Muga, obrir un tram del carrer perimetral que, per la banda nord, ha d'unir el carrer major amb el carrer Nou i obrir i prolongació del carrer Roses fins al carrer perimètric.

1.- Aprofitament urbanístic

Superfície total:	9.261 m ²
Sostre màxim edificable:	2.966 m ²
Nombre màxim habitatges:	9 habitatges
Usos permesos:	habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes

Viari mínim: 20%

Els propietaris del sòl urbà no consolidat ha de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.- Condicions urbanístiques

- 3.1.- Criteris d'ordenació de l'espai públic:
- L'ordenació viària del Pla es farà a través de l'obertura d'un tram de carrer perimètric que ha d'unir el carrer Major amb el carrer Nou.
 - L'aparcament es posarà en forma de cordó al llarg dels carrers.
 - El polígon haurà d'assumir les indemnitzacions resultants de l'enderrocament de les edificacions de caràcter agrícola/ramader necessàries per a l'execució dels sistemes urbanístics.

3.2.- Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R prevista en el POUM, a la que es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.3.- L'ordenació del sector haurà de complir les determinacions establertes per a les xarxes generals de serveis.

3.4.- Condicions d'ordenació introduïdes per l'Agència Catalana de l'Aigua:

- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les normes del pla i es remetrà per informe de la mateixa.
- El programa per a l'execució de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.
- El PMU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla del Districte de la conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.

3.5.- Criteris per la reducció de l'impacte ambiental:

- Els projectes d'urbanització que desenvolupin els polígons donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes
 - L'enllumenat públic serà eficaç i causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi.
 - Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació o goteig
 - En fase d'urbanització s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
 - Es disposarà, com a mínim, una bateria de contenidors de recollida selectiva (rebuig, envasos, vidre i cartró) en l'espai públic, segons els criteris del servei municipal, de manera que es garanteixi la màxima accessibilitat als usuaris.
- Les edificacions i activitats que s'implantin en aquest àmbit, donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes.
 - L'enllumenat dels jardins privats causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi.
 - Disposar de reguladors de pressió d'aigua de manera que la pressió màxima no superi els 2,5 kg/cm² tot l'any.
 - Disposar d'airejadors per a aixetes i dutxes d manera que el cabal màxim sigui de 8 l/mn per a les aixetes i de 10 l/mn per a les dutxes.
 - Col·locar cisternes de vàters amb un volum de descàrrega màxim de 6 litre i que permetin aturar la descàrrega o disposar d'un sistema de doble descàrrega.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació, goteig o aspersors amb programació horària o detecció d'humitat.

- Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
- Els colors dels paraments de façana i coberta seran terrosos i es realitzaran amb materials tradicionals. L'arbrat i enjardinament es disposarà de manera que es minimitzi l'impacte de les noves edificacions des de l'exterior del nucli urbà.
- Els edificis i les activitats que s'hi implantin es dissenyaran tenint en compte uns valors límits d'immissió acústica de 57 dBA diürns i 47 dBA nocturns.
- En fase d'edificació s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
- Les edificacions es disposaran, preferiblement, amb orientació sud i es vetllarà per l'aplicació dels criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis recollits al Decret 21/2006 o en la legislació que el substitueixi.

4.- Terminis d'execució i sistema d'actuació

- 4.1.- Termini d'execució del Pla: 8 anys des de la publicació al DOGC
- 4.2.- Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica
- 4.3.- Passat aquest termini, si no s'ha iniciat la tramitació del planejament, l'Ajuntament podrà prorrogar el termini d'execució 1 any més i canviar el sistema de compensació bàsica pel de cooperació.

11. AGENDA URBANÍSTICA

A la vista de l'interès privat i municipal per procedir al desenvolupament urbanístic del PMU C/ ROSSEND PALMADA-A, i atès que cadascun dels dos polígons delimitats es poden desenvolupar de forma independent sense que es produeixin interferències per raó de l'ordre d'execució, els PAU C/ ROSSEND PALMADA-A haurà d'iniciar el seu desenvolupament urbanístic en el termini màxim d'un any des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva d'aquest document i el PMU C/ ROSSEND PALMADA-B, disposarà d'un termini de vuit anys per iniciar la tramitació urbanística d'aquest àmbit. En aquest sentit, haurà d'assumir les obres exteriors necessàries per al desenvolupament dels dos polígons, que garanteixin la connexió a les xarxes existents i el subministrament futur de cada servei.

Figueres, març de 2019

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

12. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA PROPOSTA

Els paràmetres urbanístics

1-. El Pla d'Ordenació Urbanística de Peralada fixa els següents paràmetres bàsics per a l'àmbit del PMU C/ ROSSEND PALMADA:

Superfície: 12.455,22 m²
Cessions mínimes: 30% per viari. (3.736,56 m)

El sòl net d'aprofitament privat resultant, és, per tant, 8.718,66 m²
Edificabilitat neta: 0,5 m²/m² x 8.718,66 m² = 4.359,28 m² de sostre
Densitat neta: 16 habitatges/Ha x 0,8718 Ha = 13,94 habitatges

2-. La proposta de nova ordenació fixa els següents paràmetres:

	Àmbit A	Àmbit B	Total	POUM	Diferència
Superfície:	4.351 m ²	9.261 m ²	13.612 m ²	12.455 m ²	* + 1.157 m ²
Cessions:	939 m ²	2.067 m ²	3.006 m ²	3.736 m ²	- 730 m ²
Sostre edificable:	1.393 m ²	2.966 m ²	4.359 m ²	4.359 m ²	0 m ²
Densitat habitatges:	4 hab.	9 hab.	13 hab.	13 hab.	0 hab.

(*) La diferència és deguda a la incorporació d'un tram de vial i a l'ajust dels límits de la banda nord.

A partir del quadre anterior es pot comprovar que, si be s'ha incrementat la superfície de l'àmbit amb la incorporació d'un tram de sol no urbanitzable per situar-hi el vial nord a fi i efecte d'evitar afectacions a les edificacions, els sostre edificable i la densitat d'habitatges no superen els valors del POUM vigent.

13. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Per tal d'avaluar la viabilitat econòmica de l'actuació es procedeix a analitzar les despeses d'implantació de serveis i urbanització necessaris per a dotar les finques de la condició de solar.

Despeses d'urbanització

El cost estimat de les obres d'urbanització incloses dins dels PMU ROSSENT PALMADA-A i PMU ROSSEND PALMADA-B es calcula a partir de l'estimació dels costos unitaris d'execució d'obres de vialitat d'acord amb valors d'urbanitzacions recents en àmbits propers.

PMU ROSSEND PALMADA-A

Superfície sistemes:	939 m ²	
Cost unitari estimat:	120 euros/m ²	
Aplicació de preus:	939 m ² x 120 euros/m ² =	112.680,00 euros
IVA (21%):		23.662,80 euros
Total obra d'urbanització:		136.342,80 euros

PMU ROSSEND PALMADA-B

Superfície sistemes:	2.067 m2	
Cost unitari estimat:	120 euros/m2	
Aplicació de preus:	2.067 m2 x 120 euros/m2 =	248.040,00 euros
IVA (21%):		52.088,40 euros
Total obra d'urbanització:		300.128,40 euros
Total obra d'urbanització conjunta		432.115,20 euros

Obres exteriors

Per tal de procedir al desenvolupament d'aquests àmbits, serà necessari procedir a la connexió dels serveis urbans a les xarxes exteriors. Aquesta actuació comportarà la connexió a la xarxa d'aigua potable, sanejament, electricitat i enllumenat públic. La valoració estimada d'aquestes actuacions és la que segueix:

Servei	Actuació	Cost estimat
Xarxa aigua potable:	La xarxa d'aigua potable es troba a peu de polígon, en el carrer R. Palmada	1.800,00 euros
Xarxa de sanejament:	La xarxa de sanejament es troba a peu de polígon, en els carrers R. Palmada, Major i Nou	3.250,00 euros
Electricitat:	El desenvolupament dels dos polígons comportarà una potència mínima estimada entorn dels 150 kW, per la qual cosa es requerirà la implantació d'una estació transformadora d'electricitat	9.600,00 euros
Enllumenat públic:	L'enllumenat públic es troba a peu de polígon, en els carrers R. Palmada, Major i Nou	1.229,34 euros
El cos total de les obres exteriors s'estima en:		15.879,34 euros
IVA (21%)		3.334,66 euros
Total obres exteriors		19.214,00 euros

Indemnitzacions

Per a l'execució dels polígons caldrà procedir a l'enderroc de les edificacions agrícoles i ramaderes situades a la finca de la banda de llevant.

Per trobar el valor d'aquestes edificacions partirem de considerar el cost de construcció actual i li aplicarem els coeficients reductors per raó de l'antiguitat i l'estat de conservació. Per trobar el cost de l'edificació actual de les mateixes característiques utilitzarem el valor unitari de la construcció que resulta d'aplicar els mòduls i coeficients orientatius del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per aquest tipus d'obra:

Mòdul:	504 euros/m2	
Cg (coeficient geogràfic):	0,95	
Ct (coeficient tipològic):	1,1	
Cq (coeficient de qualitat):	0,7	
Cu (coeficient d'ús):	0,8	
Valor unitari construcció:	$504 \times 0,95 \times 1,1 \times 0,8 \times 0,8 =$	337,07 euros/m2
Cc (coeficient conservació):	0,55	
Ce (coeficient envelliment):	0,5	
Valor unitari construcció actual:	$337,07 \times 0,6 \times 0,5 =$	92,69 euros/m2

Superfícies de l'edificació:

Edificació	Superfície parcial	Superfície total
Cobert / granja adossat a l'habitatge:	168 m2	
Cobert / granja de la banda nord:	235 m2	403 m2

Valoració de les edificacions:

El valor de les edificacions afectades per l'execució del planejament s'estima en:	$403 \text{ m2} \times 92,69 \text{ euros/m2} =$	37.354,07 euros
IVA (21%)		7.844,35 euros
Total indemnitzacions:		45.198,42 euros

Despeses de gestió

Comprèn els documents urbanístics, topografia, direcció d'obra, geotècnics i altres despeses de gestió. Cost estimat (15% pressupost d'execució material):

Obra d'urbanització:	PMU Rossend Palmada A	109.080,00 euros
	PMU Rossend Palmada B	248.040,00 euros
Obres exteriors:		10.400,00 euros
Indemnitzacions:		40.751,36 euros
Total:		408.271,36 euros
Despeses gestió:	15%	61.240,70 euros
IVA (21%)		12.860,54 euros
Total despeses de gestió:		74.101,24 euros

Finançament previst i repercussió

Les despeses d'implantació de serveis i urbanització aniran a càrrec dels propietaris inclosos en l'àmbit corresponent que n'obtinguin aprofitament privat. Les despeses inclouran, d'acord amb les determinacions del Decret 1/2010 de 3 d'agost, les obres exteriors necessàries pel desenvolupament urbanístic de cada àmbit.

El cost global del desenvolupament urbanístic dels polígons d'actuació PMU ROSSEND PALMADA-A i PMU ROSSEND PALMADA-B, és de **568.109,58** euros, que considerant que la superfície de 13.612 m2 representa una repercussió sobre sòl brut de 41,73 euros/m2 de sòl i, considerant una edificabilitat de 4.359 m2, representa una repercussió de 130,33 euros/m2 de sostre.

14. L'EQUILIBRI ENTRE POLÍGONS

En aquest apartat es procedeix a la justificació de l'equilibri entre els dos polígons resultants de la modificació del POUM, a partir de les cessions del sòl, de l'aprofitament urbanístic i de les despeses d'urbanització, indemnitzacions i gestió.

El repartiment del sostre edificable i el nombre d'habitatges s'ha fet proporcional a la superfície de cada polígon respecte del total.

	Àmbit A		Àmbit B		Total	
Superfície:	4.351 m2	31,96%	9.261 m2	68,04%	13.612 m2	100%
Cessions:	939 m2	31,24%	2.067 m2	68,76%	3.006 m2	100%
Sostre edificable:	1.393 m2	31,95%	2.966 m2	68,05%	4.359 m2	100%
Habitatges:	4 hab.	30,76%	9 hab.	69,23%	13 hab.	100%

D'aquesta manera, l'equilibri dels polígons, pel que fa al sostre edificable, les cessions per sistemes urbanístics i el nombre d'habitatges és pràcticament total ja que la diferència màxima es produeix en el nombre d'habitatges i és d'un 1,19.

Valor urbanístic

Caldrà ara, analitzar l'equilibri de sectors des del punt de vista econòmic. Així, trobarem el valor urbanístic i li restarem els costos imputables a cadascun.

VALORACIÓ DEL SÒL

Valor en venda: El valor resulta de la classificació urbanística, situació, característiques de la finca i de l'entorn. Així mateix, vista la situació actual del mercat immobiliari, per tal de prendre una mesura conservadora a nivell de preus, es pren com a referència el valor en venda de productes immobiliaris similars als habitatges que es poden edificar en aquest àmbit.

El preu màxim de venda d'habitatges es considera de 1.773,72 euros/m2 de superfície útil ja que s'assimila al valor dels habitatges de preu concertat a fi i efecte de fer una valoració conservadora des del punt de vista del mercat immobiliari. Considerant que la relació entre la superfície útil i la construïda és del 0,80 obtenim que el valor en venda, referit a la superfície construïda és de 1.418,97 euros/m2.

D'acord amb els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, per a edificacions d'aquesta tipologia, el cost de construcció és el següent:

Mòdul cost unitari construcció:	504 euros/m2	
Cg (coeficient geogràfic):	0,95	
Ct (coeficient tipològic):	1,2	
Cq (coeficient de qualitat):	1	
Cu (coeficient d'ús):	1,6	
Cm (coeficient de mercat):	1	
Valor unitari construcció:	$504 \times 0,95 \times 1,2 \times 1 \times 1,6 \times 1 =$	919,30 euros/m2

Valor de repercussió del sòl/m2 edificable:

$V_v =$	$1,40 (V_r + V_c) F1$	
$V_v =$	$1,4 \times (V_r + V_c) 0,85 =$	$1,19 (V_r + 919,30) =$
$V_v =$	$1,19 V_r + 1.093,96 =$	
$1.418,97 =$	$1,19 V_r + 1.093,96 =$	
$1.418,97 - 1.093,96 =$	$1,19 V_r =$	
$325,01 =$	$1,19 V_r =$	
Valor de repercussió del sòl per m2 de sostre ($325,01 / 1,19$) =		273,11 euros/m2

Valor urbanístic

Per tal de trobar el valor urbanístic del polígon, al valor de repercussió del sòl se li extreu el valor del sòl inicial i així en resulta el valor pròpiament imputable als condicionants urbanístics que fixa el planejament. En el cas que ens ocupa, el valor inicial es considera assimilable al sòl no urbanitzable però amb expectatives urbanístiques per la seva contigüitat amb el sòl urbà. Així es pren un valor inicial de 18 euros/m2 que resulta de la capitalització de les rendes agrícoles possibles, incrementades amb les expectatives urbanístiques resultants de la posició territorial.

Valor de repercussió del sostre construït:	273,11 euros/m2
Valor inicial:	18,00 euros/m2
Benefici industrial (13%):	35,50 euros/m2
Valor urbanístic unitari del sostre inclòs en polígons:	219,61 euros/m2
IVA (21%):	46,12 euros/m2
Total valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2

Aplicació de preus

PMU ROSSEND PALMADA-A

Valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2	
Sostre màxim:	1.393 m2	
Valor urbanístic teòric:	$265,73 \times 1.393 \text{ m}^2 =$	370.161,89 euros

PMU ROSSEND PALMADA-B

Valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2	
Sostre màxim:	2.966 m2	
Valor urbanístic teòric:	$265,73 \times 2.966 \text{ m}^2 =$	788.155,18 euros

Valoració del 10% d'aprofitament

PMU ROSSEND PALMADA-A

Valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2	
Sostre màxim:	1.393 m2	
10% sostre edificable:	139,30 m2	
Valor urbanístic 10%:	$265,73 \times 139,30 \text{ m}^2 =$	37.016,19 euros

PMU ROSSEND PALMADA-B

Valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2	
Sostre màxim:	2.966 m2	
10% sostre edificable:	296,60 m2	
Valor urbanístic 10%:	265,73 x 296,60 m2 =	78.815,52 euros

Justificació de l'equilibri dels polígons

Per trobar l'equilibri dels polígons a partir del valor urbanístic de cadascun, es pren el valor urbanístic teòric i s'hi descompten els diferents conceptes valorats anteriorment que representen despeses directes o reducció del valor. Així es prenen en consideració els costos d'urbanització, les obres exteriors als àmbits, les indemnitzacions i el valor de la cessió de l'aprofitament urbanístic.

En el cas que ens ocupa, vist que el desenvolupament del polígon A està programat pel primer any de vigència d'aquesta modificació, es considera que ha d'assumir les obres exteriors necessàries per la connexió a les xarxes de serveis i, si cal, la implantació de l'estació transformadora d'electricitat. Així mateix, atès que les edificacions afectades pel sistema viari es situen en el polígon B, el cost de les indemnitzacions s'imputa en aquest polígon. En resulten els següents quadres resum:

PMU ROSSEND PALMADA-A

Valor urbanístic teòric:			370.161,89 euros
Despeses i reduccions:	Obra d'urbanització:	136.342,80 euros	214.256,61 euros
	Obres exteriors:	19.214,00 euros	
	Gestió (15%):	21.685,62 euros	
	10% aprofitament	37.016,19 euros	
Valor urbanístic:			155.905,28 euros
Sostre edificable:		1.393 m2	
Repercussió per sostre edificable:		111,92 euros/m2	

PMU ROSSEND PALMADA-B

Valor urbanístic teòric:			788.155,18 euros
Despeses i reduccions:	Obra d'urbanització:	300.128,40 euros	476.557,96 euros
	Indemnitzacions:	45.198,42 euros	
	Gestió (15%):	52.415,62 euros	
	10% aprofitament	78.815,52 euros	
Valor urbanístic:			311.579,22 euros
Sostre edificable:		2.966 m2	
Repercussió per sostre edificable:		105,05 euros/m2	

Els valors de repercussió del valor urbanístic de cada un dels polígons són:

PMU Rossend Palmada-A: 111,92 euros/m2 de sostre
PMU Rossend Palmada-B: 105,05 euros/m2 de sostre

La diferència, per tant, és d'un 6,14 %, és a dir, inferior al 15 % que fixa el marc urbanístic vigent per a garantir l'equilibri entre polígons.

15. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El marc legal

El Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de la Generalitat de Catalunya, estableix que els plans han d'incorporar, en la memòria descriptiva i justificativa, un informe de sostenibilitat econòmica que ha de contenir la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i la prestació de serveis. En aquest marc es redacta el present informe.

Impacte dels ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament

Els possible impacte econòmic que pugui generar les actuacions relacionades amb el desenvolupament del Pla, fan referència als nous ingressos i despeses de capital i inversions de caràcter extraordinari que es troben vinculades a la implantació i desenvolupament dels polígons i actuacions municipals.

Tots els polígons i plans de millora urbana estan previstos amb sistema d'actuació per compensació, és a dir, amb càrregues urbanístiques a càrrec dels propietaris. Resulta, per tant, que l'ajuntament no ha de preveure noves inversions per aquest concepte, en canvi cal que prengui en consideració les despeses de manteniment que han de comportar les noves àrees urbanitzades.

En aquest sentit, el manteniment de la xarxa viària i espais lliures previstos serà de **116.345 m2** quan actualment estem entorn dels 85.000 m2. Les despeses actual en concepte de manteniment de serveis estan al voltant del 80.000 euros a l'any i, per tant, l'increment de despeses ha de ser proporcional, entorn dels 100.000 euros, cost perfectament assumible amb l'evolució estimada dels pressupostos municipals tot i la reducció dels darrers dos anys.

Impacte en el desenvolupament urbanístic municipal

El desenvolupament de les diferents polígons previstos en aquest Pla, especialment els destinats a activitats industrials i la regulació dels usos i activitats de cadascuna de les zones, on es preveu una convivència entre l'activitat residencial i d'habitatge amb la comercial, terciària i petites activitats productives, han de proporcionar al municipi l'oportunitat per a la implantació de noves activitats en l'àmbit urbà i rural que propiciïn una millora significativa de l'activitat econòmica ordenada i harmoniosa amb el territori, el medi ambient i les persones, resultant, d'aquesta manera una millora de la qualitat de vida dels vilatans.

Ingressos derivats de la gestió dels polígons

a-. Cessió del 10% de l'aprofitament

Es valora únicament el sòl d'aprofitament i no es valora el sòl destinat a sistemes.

PMU ROSSEND PALMADA-A

Valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2	
Sostre màxim:	1.393 m2	
10% sostre edificable:	139,30 m2	
Valor urbanístic 10%:	265,73 x 139,30 m2 =	37.016,19 euros

PMU ROSSEND PALMADA-B

Valor urbanístic unitari:	265,73 euros/m2	
Sostre màxim:	2.966 m2	
10% sostre edificable:	296,60 m2	
Valor urbanístic 10%:	265,73 x 296,60 m2 =	78.815,52 euros

Ingrés estimat pel 10 % de l'aprofitament dels polígons:	115.831,71 euros
Considerant una vigència del Pla de 12 anys i repartint, obtenim:	9.652,64 euros/any

b-. Recaptació de l'Impost de Béns Immobles

L'IBI pels habitatges nous previstos en els polígons, amb un sostre privat total de 4.359,00 m2, d'acord amb els mòduls i percentatges estimats és de:

4.359 m2 x 250 euros/m2 x 0,057:	62.115,75 euros
Considerant una vigència del Pla de 12 anys, obtenim:	5.176,31 euros/any

c-. Recaptació de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres

L'ICIO previst pels habitatges nous previstos en el Pla, d'acord amb els mòduls i percentatges estimats, considerant un pressupost d'obra a raó de 700 euros per m2, és de:

4.359 m2 x 700 euros/m2 x 0,035:	106.795,50 euros
Considerant una vigència del Pla de 12 anys, obtenim:	8.899,63 euros/any

d-. Ingressos per la Taxa de l'aigua

Si apliquem una quota estimada, promig dels diferents trams i consums dels habitatges del municipi, obtenim:

9 habitatges x 170 euros/habitatge per any:	1.530 euros/any
---	-----------------

e-. Ingressos per taxa de clavegueram

Si apliquem una quota estimada per taxa de clavegueram, obtenim:

9 habitatges x 18,5 euros/habitatge per any:	166,50 euros/any
--	------------------

f-. Ingressos per taxa d'escombraries

Si apliquem una quota estimada, promig de l'actual i considerant una mitjana de 3 habitants per habitatge, obtenim:

9 habitatges x 140 euros/habitatge per any:	1.260,00 euros/any
---	--------------------

Per tant, el total dels ingressos estimats, considerant el desenvolupament total de l'àmbit, és de: **26.685,08 euros/any**.

Aquest import es considera del tot suficient per afrontar les despeses resultants de l'increment del manteniment d'instal·lacions i serveis municipals per raó del creixement del teixit urbà.

16. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La proposta de modificació del PMU C/ ROSSEND PALMADA de Vilanova de la Muga, per dividir-lo en dos, no comporta cap modificació de les condicions de sostenibilitat del planejament municipal ja que no es modifica la ordenació ni els paràmetres principals de desenvolupament.

17. MESURES PER A FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'actuació contemplada en la present modificació no comporta cap canvi en l'estructura dels sistemes urbanístics municipals prevista en el POUM.

18. INFORME AMBIENTAL

S'adjunta l'informe ambiental redactat pel geòleg i consultor ambiental Miquel Fort i Costa on s'avaluen les incidències ambientals i es detallen les mesures de minimització dels efectes de la present modificació. En la normativa urbanística s'han recollit els extrems d'aquest informe que han de tenir caràcter normatiu en el desenvolupament d'aquest polígons.

Figueres, març de 2019

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

NORMATIVA URBANÍSTICA

19. NORMATIVA URBANÍSTICA

Per al desenvolupament de les edificacions i activitats previstes en aquesta modificació del POUM de Peralada, regiran les condicions generals establertes en la normativa del planejament general del municipi però amb les especificacions que es detallen:

Article 1

Es modifica la fitxa de Plans de Millora Urbana, en concret la corresponent al PMU C/ ROSSEND PALMADA, que es desglossa en dues, PMU C/ ROSSEND PALMADA-A i C/ ROSSEND PALMADA-B. Queda amb el següent redactat:

“Pla de Millora Urbana (PMU) C/ ROSSEND PALMADA-A

0.- Objectiu

L'objectiu d'aquest Pla es ordenar el sector nord-oest del nucli de Vilanova de la Muga i obrir un tram del carrer perimetral que, per la banda nord, ha d'unir el carrer major amb el carrer Nou.

1.- Aprofitament urbanístic

Superfície total:	4.351 m ²
Sostre màxim edificable:	1.393 m ²
Nombre màxim habitatges:	4 habitatges
Usos permesos:	habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes

Viari mínim:	20%
--------------	-----

Els propietaris del sòl urbà no consolidat ha de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.- Condicions urbanístiques

3.1.- Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del Pla es farà a través de l'obertura d'un tram de carrer perimetral que ha d'unir el carrer Major amb el carrer Nou.
- L'aparcament es posarà en forma de cordó al llarg dels carrers.
- El polígon haurà d'assumir haurà d'assumir les obres exteriors necessàries per al desenvolupament dels dos polígons (A i B), que garanteixin la connexió a les xarxes existents i el subministrament futur de cada servei.

3.2.- Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R prevista en el POUM, a la que es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- Dins de la casa rural o masia, els habitatges resultants, tindran una superfície mitjana superior a 125 m² construïts.

- 3.3.- L'ordenació del sector haurà de complir les determinacions establertes per a les xarxes generals de serveis.
- 3.4.- Condicions d'ordenació introduïdes per l'Agència Catalana de l'Aigua:
- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les normes del pla i es remetrà per informe de la mateixa.
 - El programa per a l'execució de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.
 - El PMU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla del Districte de la conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.
- 3.5.- Criteris per la reducció de l'impacte ambiental:
- Els projectes d'urbanització que desenvolupin els polígons donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes
 - L'enllumenat públic serà eficaç i causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi.
 - Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació o goteig
 - En fase d'urbanització s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
 - Es disposarà, com a mínim, una bateria de contenidors de recollida selectiva (rebuig, envasos, vidre i cartró) en l'espai públic, segons els criteris del servei municipal, de manera que es garanteixi la màxima accessibilitat als usuaris.
 - Les edificacions i activitats que s'implantin en aquest àmbit, donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes.
 - L'enllumenat dels jardins privats causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi..
 - Disposar de reguladors de pressió d'aigua de manera que la pressió màxima no superi els 2,5 kg/cm² tot l'any.
 - Disposar d'airejadors per a aixetes i dutxes d manera que el cabal màxim sigui de 8 l/mn per a les aixetes i de 10 l/mn per a les dutxes.
 - Col·locar cisternes de vàters amb un volum de descàrrega màxim de 6 litre i que permetin aturar la descàrrega o disposar d'un sistema de doble descàrrega.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació, goteig o aspersors amb programació horària o detecció d'humitat.
 - Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
 - Els colors dels paraments de façana i coberta seran terrosos i es realitzaran amb materials tradicionals. L'arbrat i enjardinament es disposarà de manera que es minimitzi l'impacte de les noves edificacions des de l'exterior del nucli urbà.

- Els edificis i les activitats que s'hi implantin es dissenyaran tenint en compte uns valors límits d'immissió acústica de 57 dBA diürns i 47 dBA nocturns.
- En fase d'edificació s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
- Les edificacions es disposaran, preferiblement, amb orientació sud i es vetllarà per l'aplicació dels criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis recollits al Decret 21/2006 o en la legislació que el substitueixi.

4.- Terminis d'execució i sistema d'actuació

- 4.1.- Terminis d'execució del Pla: 1 any des de la publicació al DOGC
- 4.2.- Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica
- 4.3.- Passat aquest termini, si no s'ha iniciat la tramitació del planejament, l'Ajuntament podrà prorrogar el termini d'execució 1 any més i canviar el sistema de compensació bàsica pel de cooperació.

Pla de Millora Urbana (PMU) C/ ROSSEND PALMADA-B

0.- Objectiu

L'objectiu d'aquest Pla es ordenar el sector nord-oest del nucli de Vilanova de la Muga, obrir un tram del carrer perimetral que, per la banda nord, ha d'unir el carrer major amb el carrer Nou i obrir i prolongació del carrer Roses fins al carrer perimètric.

1.- Aprofitament urbanístic

Superfície total:	9.261 m ²
Sostre màxim edificable:	2.966 m ²
Nombre màxim habitatges:	9 habitatges
Usos permesos:	habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes

Viari mínim: 20%

Els propietaris del sòl urbà no consolidat ha de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3.- Condicions urbanístiques

- 3.1.- Criteris d'ordenació de l'espai públic:
- L'ordenació viària del Pla es farà a través de l'obertura d'un tram de carrer perimètric que ha d'unir el carrer Major amb el carrer Nou.
 - L'aparcament es posarà en forma de cordó al llarg dels carrers.
 - El polígon haurà d'assumir les indemnitzacions resultants de l'enderrocament de les edificacions de caràcter agrícola/ramader necessàries per a l'execució dels sistemes urbanístics.

3.2.- Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R prevista en el POUM, a la que es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

3.3.- L'ordenació del sector haurà de complir les determinacions establertes per a les xarxes generals de serveis.

3.4.- Condicions d'ordenació introduïdes per l'Agència Catalana de l'Aigua:

- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les normes del pla i es remetrà per informe de la mateixa.
- El programa per a l'execució de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.
- El PMU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla del Districte de la conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.

3.5.- Criteris per la reducció de l'impacte ambiental:

- Els projectes d'urbanització que desenvolupin els polígons donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes
 - L'enllumenat públic serà eficaç i causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi.
 - Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació o goteig
 - En fase d'urbanització s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
 - Es disposarà, com a mínim, una bateria de contenidors de recollida selectiva (rebuig, envasos, vidre i cartró) en l'espai públic, segons els criteris del servei municipal, de manera que es garanteixi la màxima accessibilitat als usuaris.
- Les edificacions i activitats que s'implantin en aquest àmbit, donaran compliment als següents extrems:
 - Disposar de xarxa separativa per a aigües residuals i plujanes.
 - L'enllumenat dels jardins privats causarà la mínima contaminació lumínica. S'adaptarà a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn o a la legislació que la substitueixi.
 - Disposar de reguladors de pressió d'aigua de manera que la pressió màxima no superi els 2,5 kg/cm² tot l'any.
 - Disposar d'airejadors per a aixetes i dutxes de manera que el cabal màxim sigui de 8 l/mn per a les aixetes i de 10 l/mn per a les dutxes.
 - Col·locar cisternes de vàters amb un volum de descàrrega màxim de 6 litre i que permetin aturar la descàrrega o disposar d'un sistema de doble descàrrega.
 - El reg de l'enjardinament es farà amb mecanismes estalviadors tipus, micro-irrigació, goteig o aspersors amb programació horària o detecció d'humitat.

- Les espècies d'arbres, arbusts i altra vegetació ornamental, seran autòctones i es prohibeixen expressament les espècies exòtiques invasores recollides en l'annex normatiu.
- Els colors dels paraments de façana i coberta seran terrosos i es realitzaran amb materials tradicionals. L'arbrat i enjardinament es disposarà de manera que es minimitzi l'impacte de les noves edificacions des de l'exterior del nucli urbà.
- Els edificis i les activitats que s'hi implantin es dissenyaran tenint en compte uns valors límits d'immissió acústica de 57 dBA diürns i 47 dBA nocturns.
- En fase d'edificació s'adoptaran els criteris establerts al Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus, o la legislació que la substitueixi. Així mateix, els residus es classificaran d'acord amb la reglamentació vigent en cada moment.
- Les edificacions es disposaran, preferiblement, amb orientació sud i es vetllarà per l'aplicació dels criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis recollits al Decret 21/2006 o en la legislació que el substitueixi.

4.- Terminis d'execució i sistema d'actuació

- 4.1.- Terminis d'execució del Pla: 8 anys des de la publicació al DOGC
- 4.2.- Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica
- 4.3.- Passat aquest termini, si no s'ha iniciat la tramitació del planejament, l'Ajuntament podrà prorrogar el termini d'execució 1 any més i canviar el sistema de compensació bàsica pel de cooperació."

Article 2

Com a conseqüència del canvi normatiu es modifica el plànol 02.13 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Peralada.

Annex normatiu

RELACIÓ D'ESPÈCIES EXÒTIQUES INVASORES

Arbres

acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americana (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amorpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*)
Cotoneaster tomentosus
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina* ssp *glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants

Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanooides*)
lilagabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / *Senecio tamoides*
Sicyos angulatus
tradescantia *Tradescantia fluminensis*
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica* = *Bilderdyckia aubertii*= *Polygonum aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses i assimilables

aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
figueres de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O. maxima* *O. stricta* i *O. linguiformis*)
Einadia nutans

Plantes aquàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludwigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula

Paspalum sauræ

"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)

Arctotheca calendula

bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,

canya (*Arundo donax*)

Erigeron karvinskianus

gasània (*Gazania sp.*)

herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

nyàmera *Helianthus tuberosus*

raïm de moro *Phytolacca americana*

Senecio angulatus

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus

Aster squamatus

Datura stramonium

Oxalis pes-caprae

Tabac de jardí *Nicotiana glauca*

Seneci del Cap *Senecio inaequidens*

Solanum chrysotrichum

Figueres, març de 2019

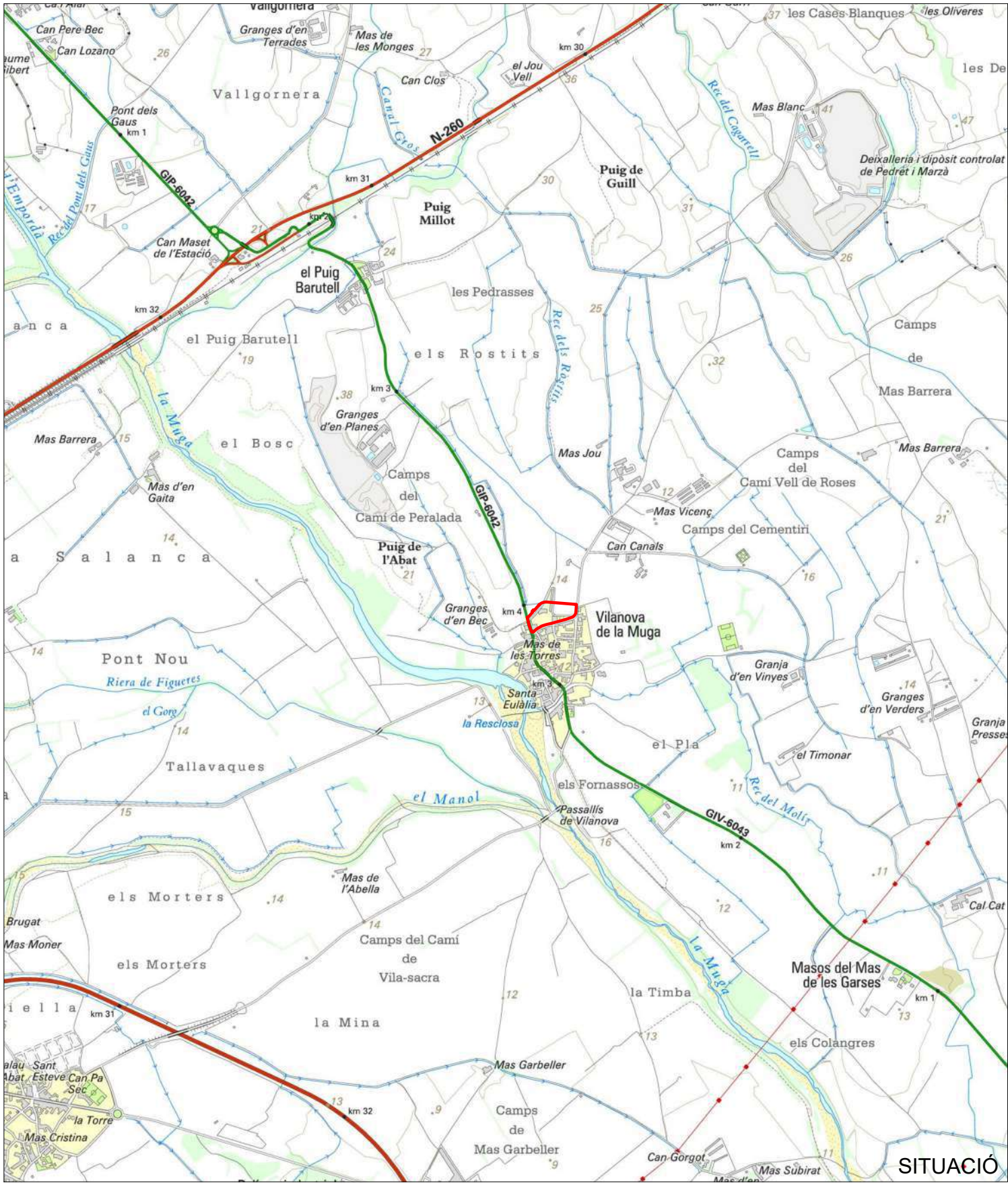
Lluís Gratacós i Soler

Arquitecte

PLÀNOLS

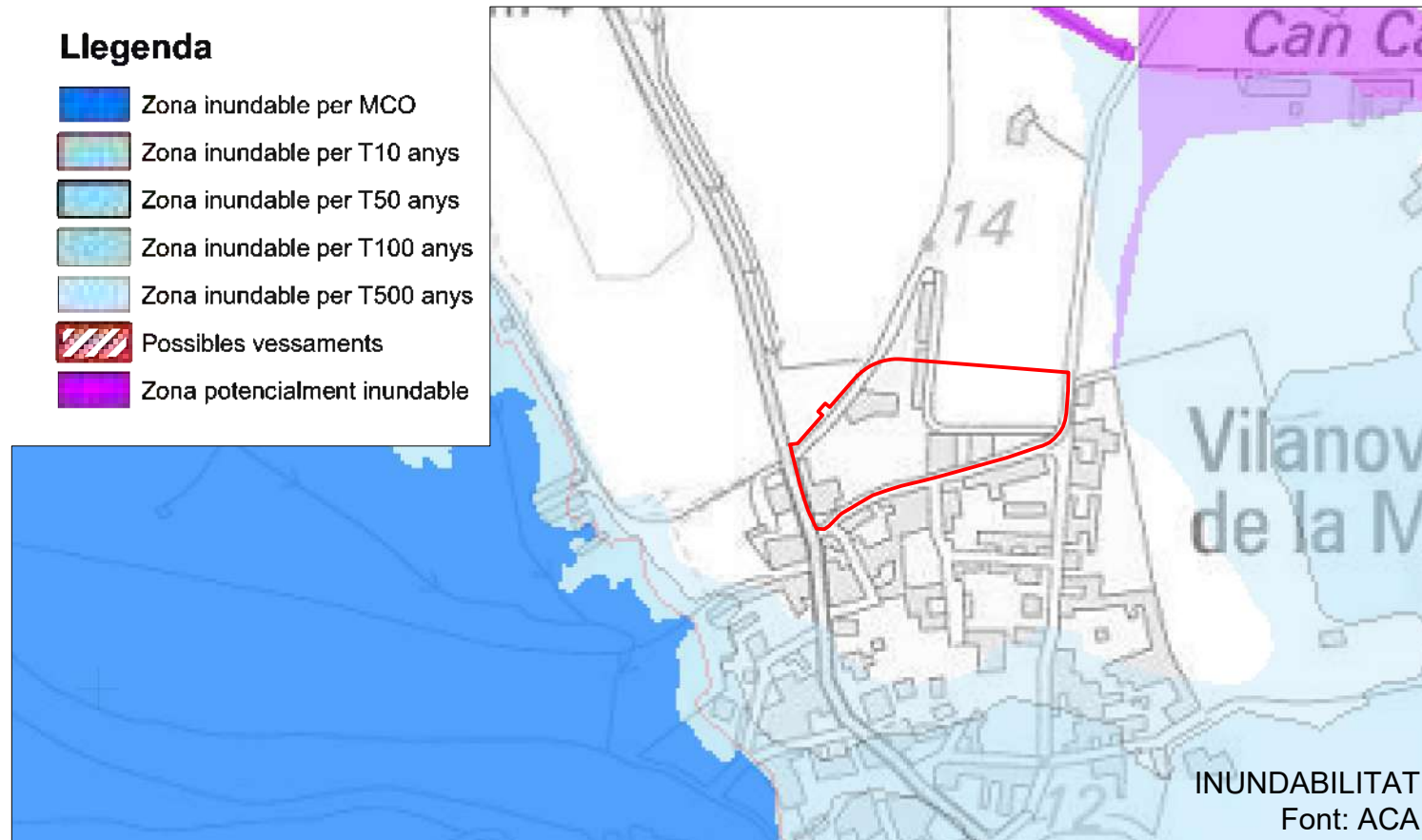
20. RELACIÓ DE PLÀNOLS

Nº plànol	Nom plànol	Escala
	Plànols d'informació	
1	SITUACIÓ, EMPLAÇAMENT	1:20000 – 1:2000
2	POUM, CADASTRE, INUNDABILITAT	1:2000 – 5000
3	CARTOGRAFIA I ALTERNATIVES	1:2000
	Plànols d'ordenació	
4	PROPOSTA DE GESTIÓ	1:1000
5	PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ	1:1000
6	PROPOSTA D'ORDENACIÓ	1:1000



Llegenda

-  Zona inundable per MCO
-  Zona inundable per T10 anys
-  Zona inundable per T50 anys
-  Zona inundable per T100 anys
-  Zona inundable per T500 anys
-  Possibles vessaments
-  Zona potencialment inundable



Ajuntament de Peralada

PLÀNOL D'INFORMACIÓ DEL POUM DE PERALADA

1.- Objecte
L'objecte d'aquest Pla d'Urbanisme és establir les normes i condicions que han de regir l'ordenament i desenvolupament urbanístic del municipi de Peralada, així com la regulació de l'ús del sòl i la gestió dels recursos urbanístics.

2.- Finalitat
El Pla d'Urbanisme té per finalitat establir les normes i condicions que han de regir l'ordenament i desenvolupament urbanístic del municipi de Peralada, així com la regulació de l'ús del sòl i la gestió dels recursos urbanístics.

3.- Àmbit d'aplicació
Aquest Pla d'Urbanisme s'aplica a tot el territori municipal de Peralada, així com a les zones de desenvolupament urbanístic que es troben dins del seu àmbit d'aplicació.

4.- Estructura
Aquest Pla d'Urbanisme està estructurat en quatre parts: la primera parteix dels principis i objectius, la segona parteix dels instruments d'ordenament i desenvolupament urbanístic, la tercera parteix dels instruments de gestió i control, i la quarta parteix dels instruments de gestió i control.

5.- Estructura
Aquest Pla d'Urbanisme està estructurat en quatre parts: la primera parteix dels principis i objectius, la segona parteix dels instruments d'ordenament i desenvolupament urbanístic, la tercera parteix dels instruments de gestió i control, i la quarta parteix dels instruments de gestió i control.

Ajuntament de Peralada

PLÀNOL D'INFORMACIÓ DEL POUM DE PERALADA

1.- Objecte
L'objecte d'aquest Pla d'Urbanisme és establir les normes i condicions que han de regir l'ordenament i desenvolupament urbanístic del municipi de Peralada, així com la regulació de l'ús del sòl i la gestió dels recursos urbanístics.

2.- Finalitat
El Pla d'Urbanisme té per finalitat establir les normes i condicions que han de regir l'ordenament i desenvolupament urbanístic del municipi de Peralada, així com la regulació de l'ús del sòl i la gestió dels recursos urbanístics.

3.- Àmbit d'aplicació
Aquest Pla d'Urbanisme s'aplica a tot el territori municipal de Peralada, així com a les zones de desenvolupament urbanístic que es troben dins del seu àmbit d'aplicació.

4.- Estructura
Aquest Pla d'Urbanisme està estructurat en quatre parts: la primera parteix dels principis i objectius, la segona parteix dels instruments d'ordenament i desenvolupament urbanístic, la tercera parteix dels instruments de gestió i control, i la quarta parteix dels instruments de gestió i control.

5.- Estructura
Aquest Pla d'Urbanisme està estructurat en quatre parts: la primera parteix dels principis i objectius, la segona parteix dels instruments d'ordenament i desenvolupament urbanístic, la tercera parteix dels instruments de gestió i control, i la quarta parteix dels instruments de gestió i control.

SIGNATURA DIGITAL

MODIFICACIÓ N°5 DEL POUM DE PERALADA A L'ÀMBIT DEL PMU c/ROSSEND PALMADA

Lluís Gartacós i Soler
ARQUITECTE

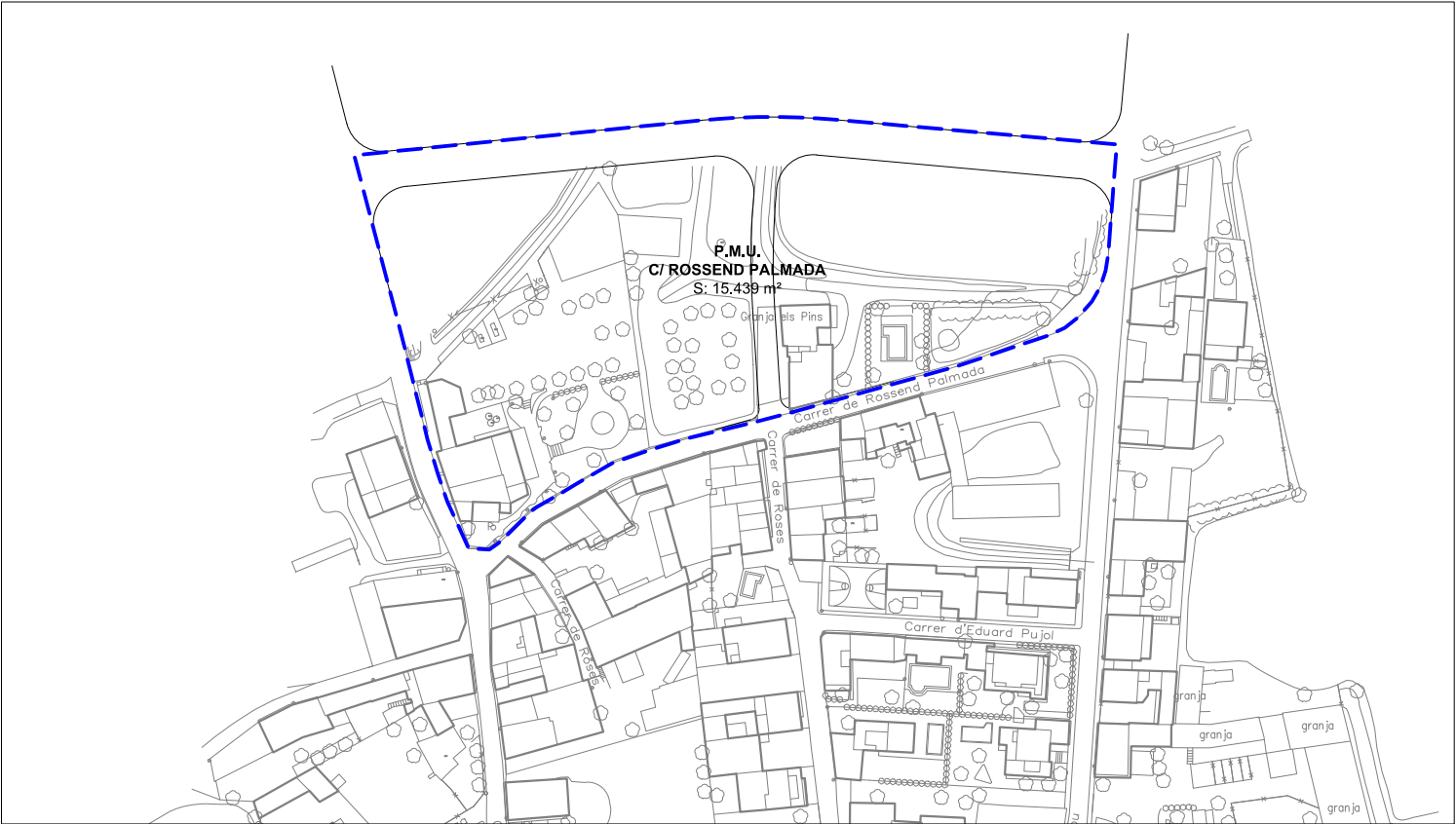
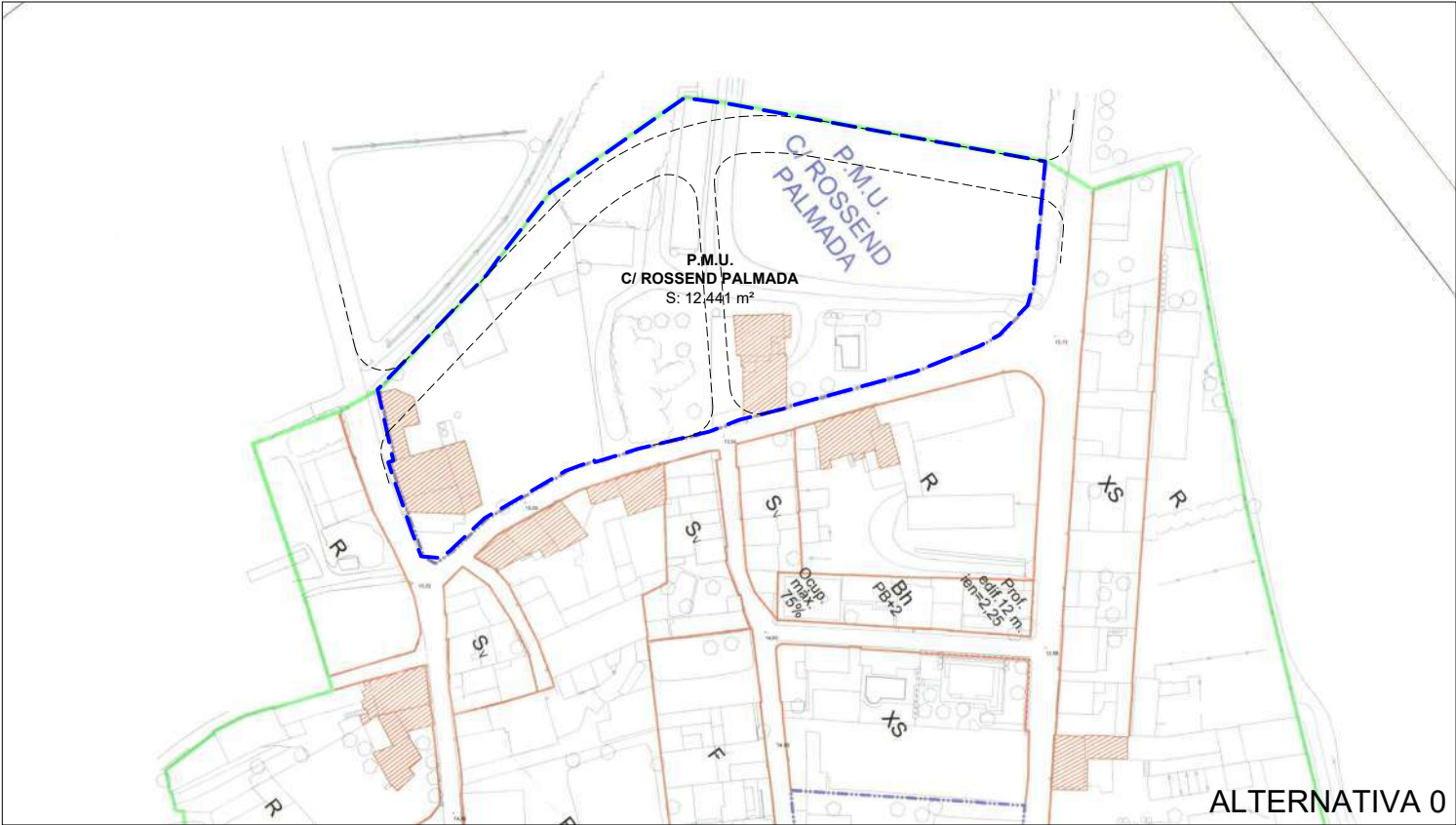
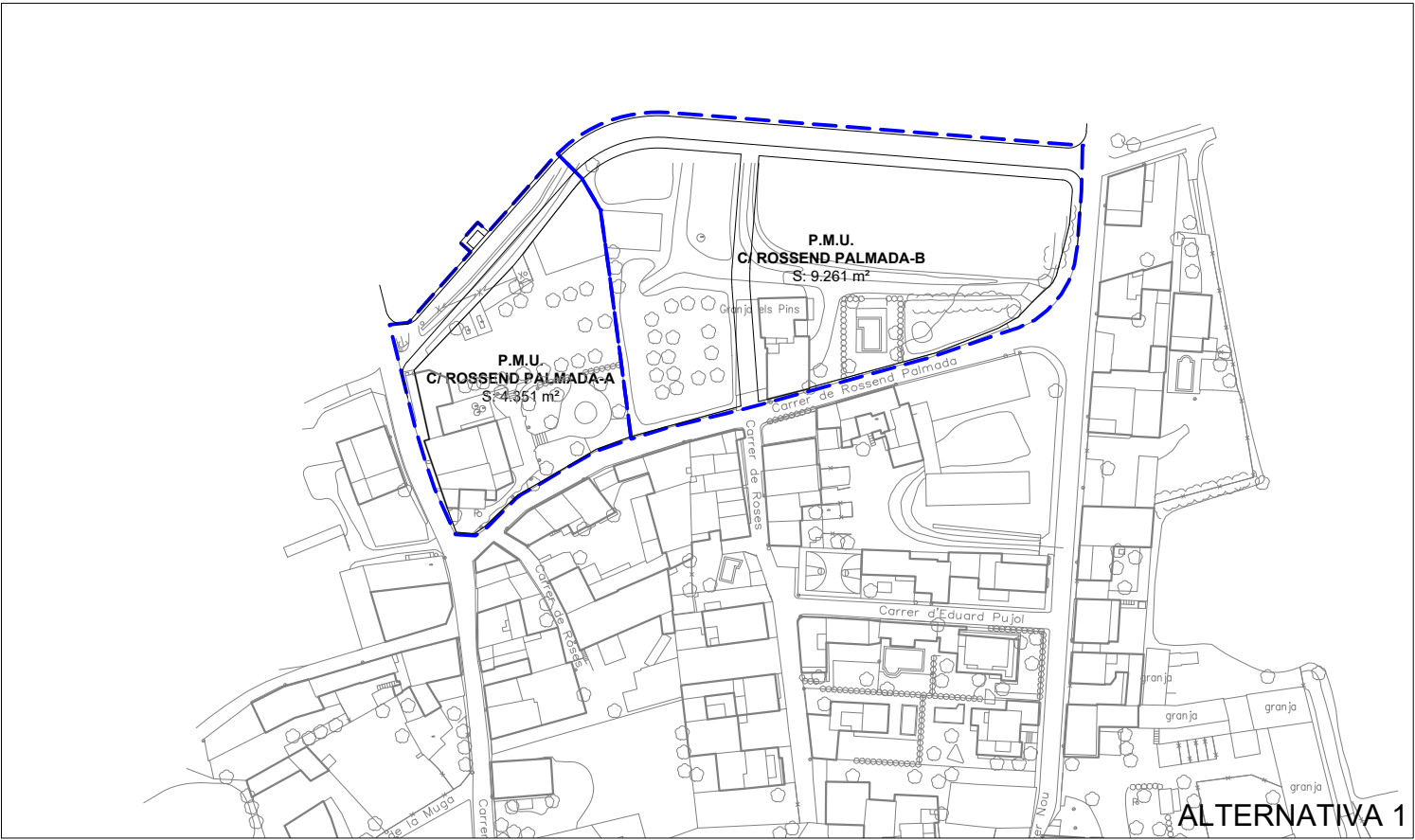
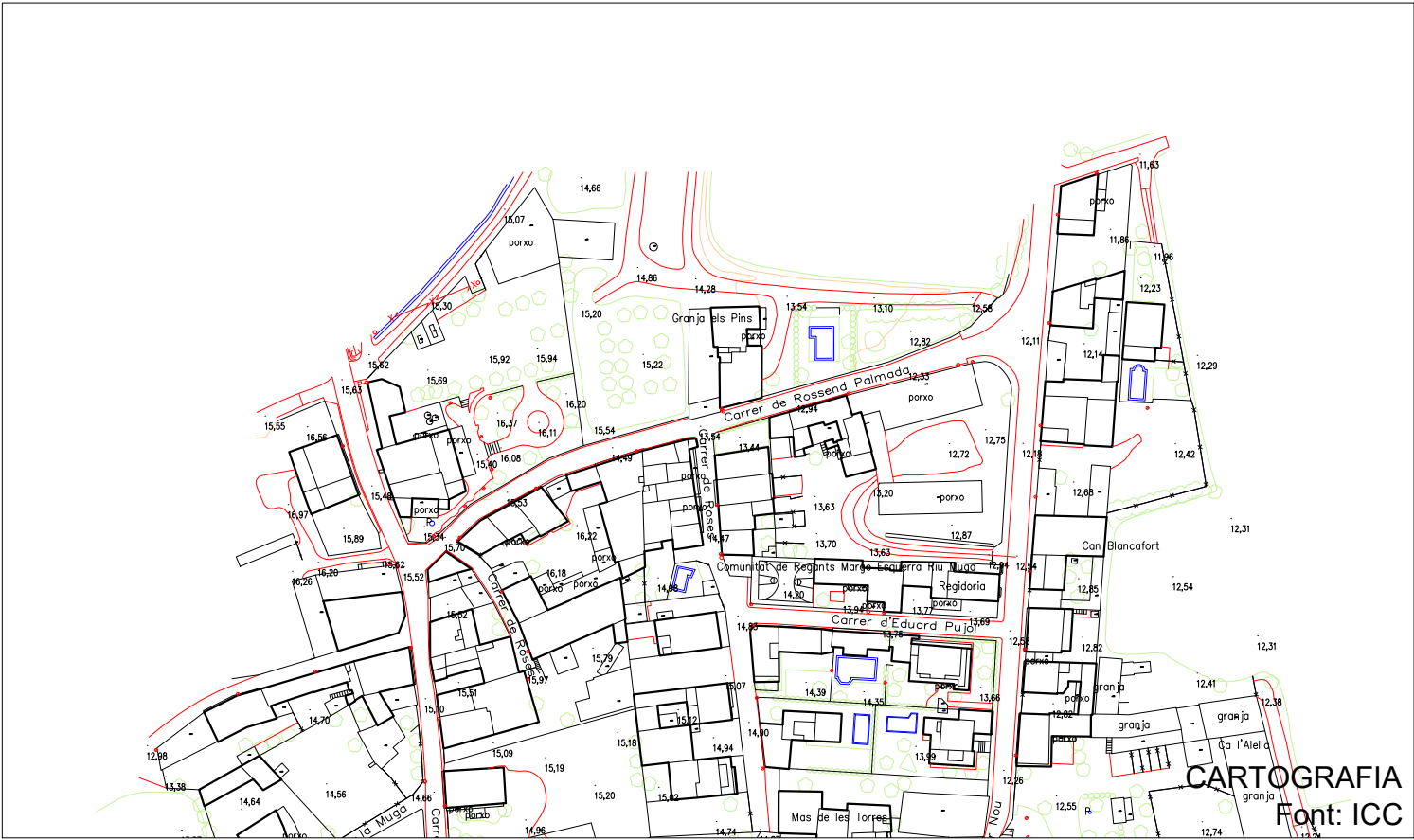
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

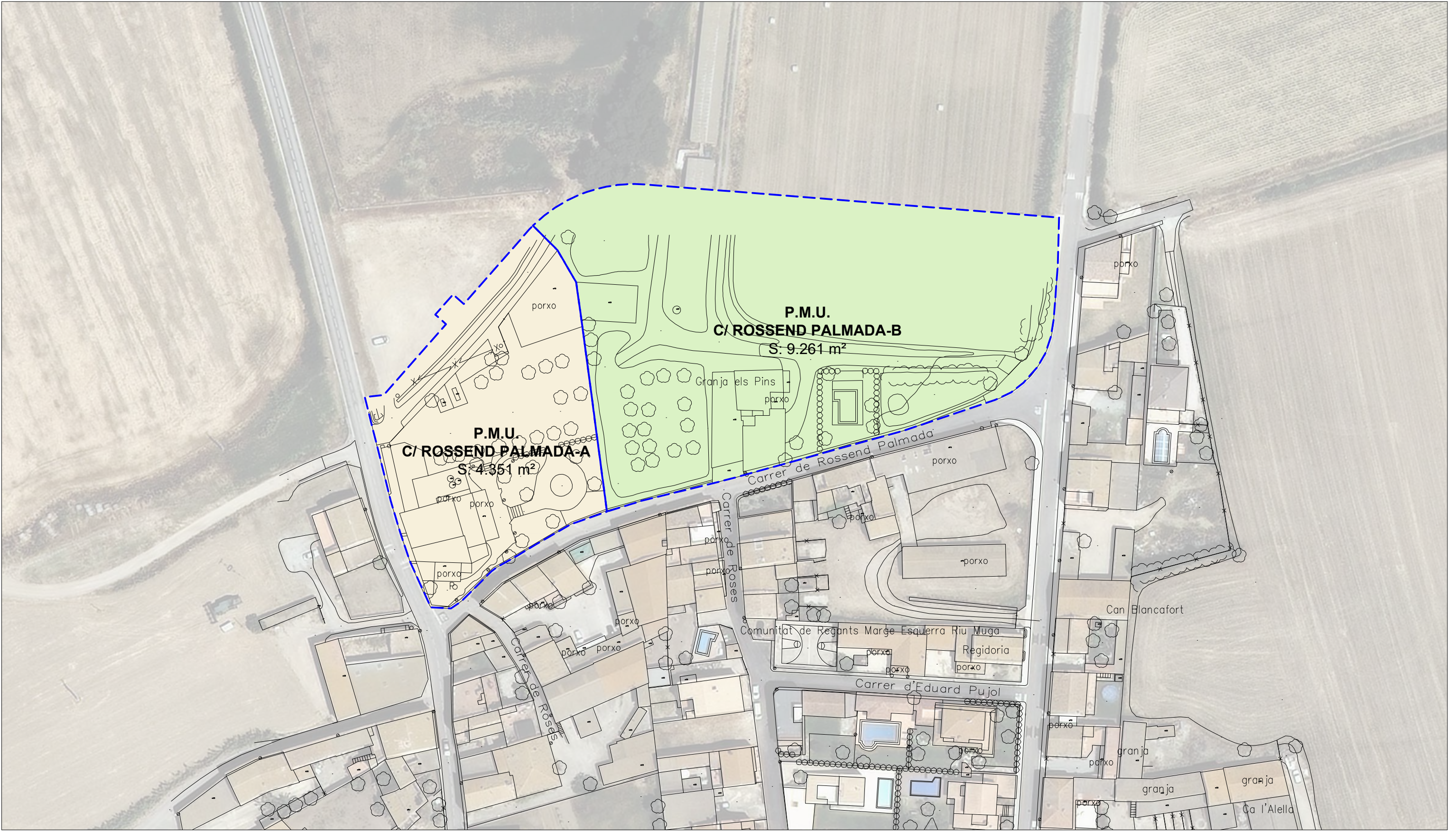


Plànol d'informació
POUM, CADASTRE i INUNDABILITAT
esc. 1:2.000 i 1:5.000

Març 2019

Promotor i emplaçament
Ajuntament de PERALADA
Plaça Gran, 7
17491 PERALADA





SIGNATURA DIGITAL

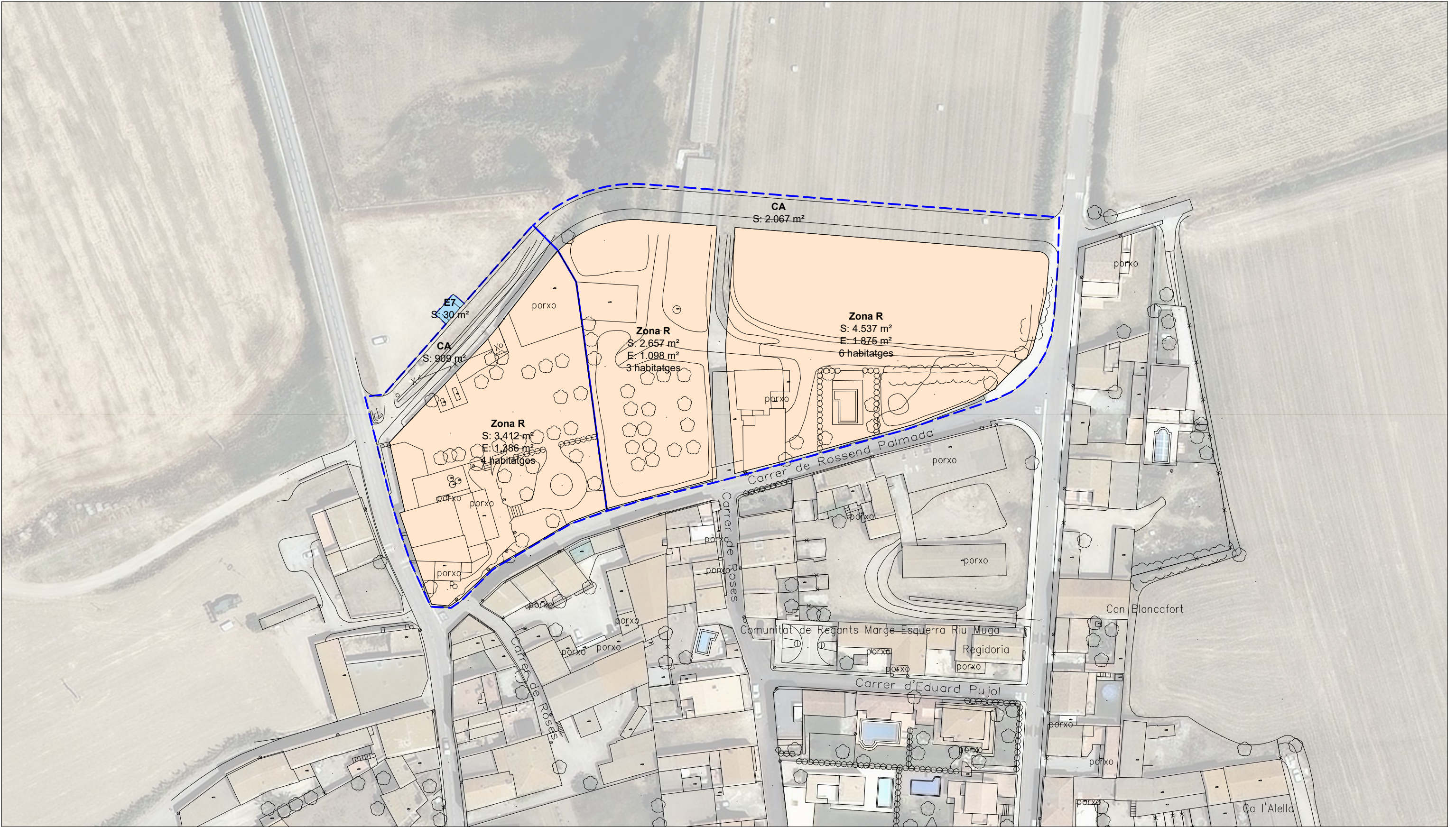
MODIFICACIÓ Nº5 DEL POUM DE PERALADA A L'ÀMBIT DEL PMU c/ROSSEND PALMADA

Lluís Gartacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

04
N
Plànol d'ordenació
GESTIÓ
esc. 1:1.000

Promotor i emplaçament
Ajuntament de PERALADA
Plaça Gran, 7
17491 PERALADA
Març 2019

QUADRE DE SUPERFÍCIES			
PLANEJAMENT PROPOSAT			
-	PMU c/Rossend Palmada - A	4.351 m²	31,96%
-	PMU c/Rossend Palmada - B	9.261 m²	68,04 %
	TOTAL SECTOR	13.612 m²	



SIGNATURA DIGITAL

MODIFICACIÓ N°5 DEL POUM DE PERALADA A L'ÀMBIT DEL PMU c/ROSSEND PALMADA

Lluís Gartacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

05
N
Plànol d'ordenació
ZONIFICACIÓ
esc. 1:1.000

Promotor i emplaçament
Ajuntament de PERALADA
Plaça Gran, 7
17491 PERALADA
Març 2019

QUADRE DE SUPERFÍCIES				
	Àmbit A		Àmbit B	
Zones R	3.412 m²	32,17%	7.194 m²	67,83%
Sistema viari (clau CA)	909 m²	30,54%	2.067 m²	69,46%
Sistema d'equipaments (clau E7)	30 m²	100,00%		
TOTAL	4.351 m²	31,96%	9.261 m²	68,19%
Sostre edificable	1.386 m²	31,81%	2.973 m²	68,04%
Nº habitatges	4 hab.		9 hab.	
				Total
				10.606 m² 100,00%
				2.976 m² 100,00%
				30 m² 100,00%
				13.612 m² 100,00%
				4.359 m² 100,00%
				13 hab.



SIGNATURA DIGITAL

MODIFICACIÓ Nº5 DEL POUM DE PERALADA A L'ÀMBIT DEL PMU c/ROSSEND PALMADA

Lluís Gartacós i Soler
ARQUITECTE
Carrer Tapis 26 - 17600 Figueres
972 510 320 / estudi@gratacos.cat

06
N
Plànol d'ordenació
ORDENACIÓ
(No normatiu)
esc. 1:1.000

Març 2019

Promotor i emplaçament
Ajuntament de PERALADA
Plaça Gran, 7
17491 PERALADA