

P O U M

BOADELLA I LES ESCAULES

DOCUMENT DE SINTESI

ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSIO DE LLICÈNCIES
I RESUM DE LES DETERMINACIONS

APROVACIÓ PROVISIONAL

setembre 2022

1



1. Resum de les determinacions	2
1.1. Les línies estratègiques del nou pla	2
1.2. Descripció característiques bàsiques	3
2. Propostes urbanístiques de caràcter general	4
2.1. Sòl urbà	4
2.1.1. Nucli urbà de Boadella	4
2.1.2. Nucli urbà de Les Escaules	4
2.2. Sòl urbanitzable	5
2.3. Infraestructures i serveis	5
3. Propostes urbanístiques específiques	7
3.1. Sistemes	7
3.1.1. Sistema de comunicacions	7
3.1.1.1 Sistema Viari (clau X)	7
3.1.2. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)	9
3.1.3. Sistema d'espais lliures (clau V)	11
3.1.4. gràfic (clau H)	12
3.1.5. Serveis Tècnics i Ambientals. (clau T)	13
3.2. Teixits	14
3.3. Ordenació del sòl urbà	16
3.4. Ordenació del sòl no urbanitzable	17
3.5. Desenvolupament del Pla	18
3.5.1. Polígons d'actuació urbanística	18
PAU-1	18
PAU-2	22
PAU-3	24
PAU-4	26
3.5.2. Sectors delimitats en sòl urbanitzable	28
PPr-1	28
3.6. Proposta de creixement del POUM	31
3.6.1. Qualificació del nou sòl	33
3.6.2. Aprofitament	34
3.6.3. Sostre protegit	35

1. Resum de les determinacions

1.1. Les línies estratègiques del nou pla

Han transcorregut 20 anys de la vigència de les Normes Subsidiàries, des d'aleshores fins ara, l'entrada en vigor del conjunt de legislació urbanística, ambiental i social, representa un conjunt de normativa força diferent en molts aspectes que la vigent en el moment de la redacció de les Normes actuals. La incorporació de diferents normatives i disposicions a l'àmbit urbanístic generen la necessitat de revisar el Planejament municipal als efectes d'adaptar-lo als nous criteris.

El creixement previst a les Normes es troba desfasat per la previsió que efectua, de grans dimensions, i el seu poc desenvolupament real. La mateixa antiguitat del planejament implica una escassa atenció als aspectes de sostenibilitat ambiental i la manca d'avaluació ambiental dels mateixos, que actualment és obligatòria.

La redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha d'ajustar a la situació actual dels municipis del sector nord de Salines-Bassegoda així com la necessitat d'establir una major protecció de patrimoni natural i arquitectònic del municipi d'acord amb les noves normatives urbanístiques i l'incorporació al planejament de les prescripcions del Pla territorial de les Comarques Gironines i del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.

L'elaboració de l'agenda 21 dels municipis del sector nord Salines-Bassegoda ha posat de manifest també els punts febles i principals amenaces a resoldre. Punts que el nou Pla d'ordenació haurà d'incorporar.

Resulta convenient i oportuna la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament i la redacció del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Boadella i Les Escaules.

El Planejament Territorial, les determinacions i criteris de la nova legislació urbanística i alhora en més detall l'anàlisi específic del municipi, els processos de participació ciutadana en el marc de l'agenda 21, en el que es posen de relleu diferents aspectes que afecten la vida dels habitants de Boadella i Les Escaules, resulta una sèrie d'objectius que s'exposen a continuació:

Patrimoni natural

Delimitació d'àrees d'especial protecció. Identificació i posada en valor dels trets fonamentals dels espais oberts de Boadella i Les Escaules. Es redacta amb el document una memòria ambiental detallada. Es proposa potenciar l'ús de l'espai de la Muga com connector natural i de lleure. Per valorar el desenvolupament del POUM amb criteris de sostenibilitat s'han definit un conjunt d'indicadors que tenen una gran importància per fer un seguiment en relació amb el planejament, abans i després del POUM. L'aplicació d'aquests indicadors permetran comparar les necessitats reals del municipi amb les previsions del POUM.

Patrimoni arquitectònic

Es proposa en el document la creació d'un catàleg de bens culturals, arquitectònics i arqueològics del poble, per potenciar la seva difusió, restauració i conservació.

Desenvolupament urbà

De l'anàlisi del municipi se'n desprèn la necessitat de reduir la previsió del creixement efectuat a les NNSS. Atenent a la voluntat de preservar el nucli de Les Escaules amb les seves característiques actuals, es proposa reduir-ne al màxim les previsions, mantenint només part

de la UA1 i proposant diferents graus de reducció de la UA2 a les alternatives proposades, fins a la reducció total. La resta d'unitats d'actuació proposades a les NNSS es desclassifiquen. En quant a Boadella, es proposa mantenir la delimitació del sòl urbanitzable SAU1 previst a les NNSS, però reduint-ne l'àmbit i proposant diferents graus de reducció a les alternatives proposades. La resta d'unitats proposades a les NNSS bé es desclassifiquen, bé s'incorporen en SUC degut al seu desenvolupament.

Mobilitat

Es proposa la creació d'un aparcament de vehicles tant a Boadella com a Les Escaules. Atesa la dificultat de mobilitat a Les Escaules, i atès el debat que s'ha produït en el procés de participació ciutadana es proposen 4 alternatives diferenciades en les que es plantegen actuacions separades i conjuntes en els vials d'accés a nord i sud del nucli de les Escaules.

Us dels recursos i reducció de contaminació

En general el POUM promourà i potenciarà una millora en l'ús racional dels recursos.

Gestió dels serveis i equipaments municipals i comarcals

Es proposa qualificar l'espai existent al peu de la Muga com a parc fluvial lineal, per donar continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb les Escaules i reduir així el dèficit actual d'espais lliures del nucli urbà i una delimitació detallada dels equipaments públics existents. El POUM qualifica com a sistema tècnic els terrenys on es preveu la futura ubicació de la depuradora a Boadella i a Les Escaules així com els dipòsits de gas.

Educació, cultura, salut i esport

La delimitació dels nous espais de creixement permetran la millora dels sistemes d'equipament per destinar-los a usos socio-culturals, d'educació, salut i esport per les necessitats actuals i futures.

1.2. Descripció característiques bàsiques

Les Normes Subsidiàries de planejament preveien set unitats d'actuació al nucli de Boadella i sis al nucli de Les Escaules. Des de l'aprovació de les normes, s'han desenvolupat per mig de planejament derivat dues unitats d'actuació a Boadella les unitats UA-1 i UA-3. La resta de les UA's previstes a Boadella s'han desenvolupat sense cap figura de planejament derivat, atès que les Normes Subsidiàries, estableixen i fixen els paràmetres necessaris per ser desenvolupades sense necessitat planejament derivat. En quant a la UA-5 resta pendent d'ampliar i d'urbanitzar el carrer, definir alineacions en un dels costats, i millorar els serveis.

En quant a les unitats previstes a les Escaules s'ha edificat l'habitatge previst a la UA-5, però no s'han fet les cessions previstes al planejament vigent. De la resta d' UA's no se n'ha desenvolupat cap.

Respecte el sòl urbanitzable només es preveia a Boadella un sector, SAU-1, d'ús residencial, no desenvolupat.

Analitzades les tendències de població, i d'acord amb els criteris de desenvolupament urbanístic sostenible es desprèn la necessitat de reduir tant el potencial d'habitatges i sostre previstos com l'ocupació del sòl i preveure una millora de les mancances detectades en quant a la mobilitat, i un augment de la superfície d'espais lliures i equipaments.

En quant als elements territorials i ambientals, es proposa recollir les determinacions del Pla territorial Parcial de les comarques Gironines en quant a l'ordenació del sòl no urbanitzable,

incorporar les prescripcions del document de Planificació de l'espai fluvial de l'ACA i les línies d'acció de l'Agenda 21.

2. Propostes urbanístiques de caràcter general

2.1. Sòl urbà

1. El POUM recull la regulació de la zonificació establerta al planejament anterior, adaptant la nomenclatura als codis de sistematització establerts pel DPTOP i modificant sensiblement alguns paràmetres, així mateix s'incorporen noves claus. Al punt 3.4.1 d'aquesta memòria s'incorpora un quadre comparatiu amb els paràmetres provinents de les normes anteriors i els nous paràmetres proposats pel POUM.
2. D'acord amb l'informe urbanístic i territorial emès pel Departament de Territori i Sostenibilitat, atès que els àmbits qualificats com a verd privat al planejament anterior son àmbits vinculats a edificacions existents que tenen una altra qualificació, es preveuen com a àmbits no edificables d'aquesta qualificació.
3. Es trasllada la delimitació provinent de l'estudi d'inundabilitat dels quatre cursos fluvials que travessen zones urbanes.

2.1.1. Nucli urbà de Boadella

Respecte el sòl urbà qualificat al planejament anterior es proposen les següents modificacions:

1. S'incorpora en sòl urbà consolidat les unitats d'actuació delimitades al planejament anterior : UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-6, UA-7 atès que s'han urbanitzat.
2. Es delimiten tres polígons d'actuació urbanística en els terrenys provinents de la unitat d'actuació delimitada al planejament anterior UA-5, deixant fora de l'àmbit els terrenys consolidats.
3. Es realitzen alguns ajustos adaptant les alineacions a la nova base cartogràfica de l'ICC.
4. Es proposa qualificar els terrenys públics situats al peu de la Muga com a parc fluvial lineal, per tal de donar continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb les Escaules.

La resta de terrenys situats al peu de la Muga, de titularitat privada, passen a formar part del sòl no urbanitzable, ajustant el límit del sòl urbà.

5. S'ajusta el sòl urbà també en el límit amb la carretera GIV-504.

2.1.2. Nucli urbà de Les Escaules

Respecte el sòl urbà qualificat al planejament anterior es proposen les següents modificacions:

1. Es proposa reduir la unitat d'actuació delimitada al planejament anterior : UA-1 i es delimita un polígon d'actuació urbanística.
2. Es proposa eliminar les unitats d'actuació delimitades al planejament anterior : UA-2, UA-3.
3. Es proposa incorporar com a sòl urbà consolidat la unitat d'actuació delimitada al planejament anterior UA-4, amb les edificacions existents. Treure l'afecció de la cantonada del Carrer d'Amunt amb el vial previst a l'antiga UA-4 i deixar com a accés privat el vial previst a les normes, tal i com és en realitat.

4. Es proposa incorporar com a sòl urbà consolidat les unitats d'actuació UA-5 i UA-6 modificant la proposta prevista al planejament anterior amb la signatura d'un conveni que s'adjunta a la documentació del POUM.
5. Redefinir l'aprofitament previst al planejament vigent a l'entrada del nucli i protegir per mig del catàleg de bens l'arbreda. Qualificar l'arbreda com espai lliure.
6. Consideració de l'última peça del carrer d'Amunt a la seva banda sud, (a l'oest de la antiga UA-3) com a sòl no urbanitzable.
7. En quant a les edificacions existents al sud del nucli de Les Escaules, d'acord amb l'informe urbanístic i territorial elaborat pel Departament de Territori i Sostenibilitat, s'hauran de mantenir com a sòl no urbanitzable i s'inclouen en el Catàleg de Masies i Cases rurals.
8. S'ha ajustat les profunditats dels patis existents a la propietat, en base a cartografia més detallada facilitada per l'Ajuntament.
9. S'ha modificat la profunditat edificable i volumetria prevista de les edificacions al sud del carrer de l'oli, en el nucli de Les Escaules, prohibint el creixement de les edificacions existents en planta baixa sobre el domini públic de la riera.

2.2. Sòl urbanitzable

El POUM preveu un únic sector de sòl urbanitzable (PPr-1), al nucli urbà de Boadella. Es tracta d'un sector d'ús residencial delimitat a les Normes Subsidiàries (SAU-1), del que es preveu la reducció de sòl per la seva part nord i per la seva part est. S'augmenta lleugerament l'índex d'edificabilitat brut per tal de donar cabuda al sostre d'habitatge protegit necessari donar compliment a les necessitats detectades.

Quadre 1. Comparatiu sòl urbanitzable previst a les NNSS i al POUM

	NNSS	POUM
superfície	59.377,00	13.582,00
edificabilitat bruta	0,25	0,26
densitat màxima bruta (hab/Ha)	10,00	23,56
Sostre màxim	0,00	3.565,50
sostre h lliure		2.885,50
sostre hpp		680,00
n habitatges màxims	60	32
habitatges lliures		24
habitatges hpp		8

2.3. Infraestructures i serveis

Amb caràcter general les intervencions que es proposa al POUM corresponen :

- a) Infraestructures i serveis generals en sòl urbà consolidat i no urbanitzable.
- b) Infraestructures i serveis generals i específics vinculats als àmbits de desenvolupament

En el document de l'agenda econòmica i financera del POUM es quantifiquen les actuacions a realitzar en infraestructures i serveis, i a qui correspon fer-se càrrec de dites despeses.

Les infraestructures d'acord amb l'objecte són :

a) Infraestructura viària

Al nucli urbà de Boadella es proposa:

- L'ampliació del Carrer del Set fins a 6 metres.
- L'ampliació del Carrer de Ginebre fins a 5 metres.
- Ampliar el carrer del Pi, de 4,5 metres a un vial de 8 m d' amplada i preveure un giratori
- Vialitat de nova execució per possibilitar el desenvolupament del PPr-1 i millorar la mobilitat de la trama urbana existent
- Mantenir la possibilitat de connexió de la part de vial en sentit nord-sud ja executat (en la antiga UA-1) amb la carretera Gi-504
- un aparcament de dissuasió darrera la illa de cases del carrer Nou
- Al final del Carrer Ginebre es preveu un girador
- Es proposa treure l'afectació del Carrer Gaietà.

Al nucli urbà de Les Escaules es proposa:

- Es manté la previsió del nus viari entre la GI-5042 i el Carrer de la Masia però es desplaça per tal de no afectar l'edificació existent. Es preveu ampliar el vial fins a 6 metres d'amplada des de la cruïlla amb el carrer de la Masia fins la carretera GIV-5041 per la seva cara nord.
- Es proposa un passeig i aparcament al sud del nucli que permeti cosir de forma transversal amb el carrer d' Amunt, possibilitant una accessibilitat millorada per serveis i emergències. Aquest camí es proposa sigui de 6 metres d'amplada i recupera en part el traçat d'un camí existent.
Es preveu per mig d'aquest un accés de servei als darreres de la sala polivalent.
S'incorpora el Pla especial per a l'obertura d'un camí a Les Escaules en SNU.
- Creació d'un nou camí al nord del nucli que permeti l'accés des dels habitatges situats en la façana nord del carrer d'Amunt i que connecti amb la plaça.
- Es proposa un aparcament al nord de la Plaça Major i un nou accés des de la carretera GIV-5042 al nord-est per assolir el desnivell fins la plaça del nucli.
- Es proposa un aparcament al final del carrer d'Amunt.

b) Xarxes de sanejament

- Es qualifica com a sistema tècnic els terrenys previstos per a la ubicació de les futures depuradores.

c) Xarxes de subministre d'aigua

- S'ha incorporat al POUM les determinacions del Pla Director d'Abastament aprovat. Es qualifica com a sistema tècnic els dipòsits existents.

d) Xarxes de subministre elèctric

- Es proposa la millora de les línies aèries en sòl urbà, mitjançant el soterrament.
- Cada sector, en el seu desenvolupament incorporarà les determinacions que s'estimin per part de la companyia subministradora d'acord amb les necessitats de potència que estableixi la normativa.

e) Xarxes de telecomunicacions

- Es proposa la millora de les línies aèries en sòl urbà, mitjançant el soterrament.
- Es defineixen també en l'agenda diferents actuacions de millora de les condicions dels serveis de telecomunicacions del municipi.

- Cada sector, en el seu desenvolupament incorporarà les determinacions que s'estimin per part de la companyia subministradora d'acord amb les necessitats que estableixi la normativa.

f) Xarxa de gas

- S'incorpora en el document les actuacions previstes. Es qualifica com a sistema tècnic els terrenys dels dipòsits.

3. Propostes urbanístiques específiques

3.1. Sistemes

3.1.1. Sistema de comunicacions

Identifiquen les infraestructures de comunicacions: aeroports, ports, ferrocarrils, carreteres, camins i carrers i altres infraestructures relacionades amb el transport col·lectiu definides a l'article 34 del TR de la LU, DL 1/2010.

3.1.1.1 Sistema Viari (clau X)

Es el sistema que inclou el sòl necessari per assegurar un nivell adequat de mobilitat terrestre. Comprèn les infraestructures de transport terrestre per a qualsevol modalitat de trànsit, com son les carreteres, els camins, els carrers i els aparcaments. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre.

A la normativa es defineix les condicions d'ample i distàncies d'edificacions als diferents tipus de xarxa viària.

a) Xarxa Territorial Bàsica (clau X1)

Representa la vialitat de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que juntament amb la bàsica conforma l'estructura general del territori.

El POUM qualifica amb la clau X1 les carreteres de la Diputació de Girona GI-V-5041, que discorre en paral·lel a la Muga, GI-504 al nord-oest del terme municipal i un tram petit de la GI-V-5044.

b) Xarxa projectada

Representa la proposta de nous traçats. Es qualifica amb la clau Xp :

La via local que va des de la GI-504 fins a Darnius passant pel Pantà de la que el Pla Territorial en preveu el condicionament.

Els vials previstos al sud i al nord del nucli de Les Escaules. Pel que fa al vial sud, en el transcurs de tramitació del present POUM, ha estat aprovat el Pla especial per a l'obertura d'un camí a Les Escaules en SNU.

El POUM en recull el traçat i li dona continuïtat acabant en un cul de sac, fent un nou pont sobre la Riera de Les Escaules, per tal de possibilitar l'accés dels vehicles d'emergències a l'oest del nucli urbà i permetre el seu gir. Aquesta previsió surt d'una de les alternatives plantejades en l' "Estudi d'alternatives per a possibilitar l'accés dels vehicles d'emergències", redactat el maig del 2019.

El vial previst al nord del nucli de Boadella que connecta la part de vial en sentit nord-sud ja executat (en la antiga ua-1) amb la carretera Gi-504.

Les amplades dels vials projectats i la identificació d'aquests amb la clau corresponent, es determinen a la documentació gràfica d'ordenació plànol O2 a escala 1/5.000.

c) Xarxa local bàsica (clau X2)

Representa la vialitat urbana estructurant; els carrers.

Els carrers estan identificats amb la clau corresponent , a la documentació gràfica d'ordenació plànol O3 a escala 1/1.000.

d) Xarxa complementària (clau X3)

Correspon a la vialitat urbana d'ús local, així com camins agrícoles i senders que el pla reconeix. Aquests camins mantindran una amplada mínima d'acord amb la seva importància estructural. S'estableixen dos subclaus X3a i X3b.

e) Vialitat de trànsit restringit (clau Xr)

Correspon als carrers que per la seva situació en el context dels nuclis o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal i per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

Es qualifica amb aquesta clau els carrers del nucli antic tant de Boadella com de Les Escaules inclosos al Catàleg de bens a protegir amb el nivell de protecció Ambiental, i que es corresponen amb els carrers que confronten amb les zones qualificades amb la subzona 1a.

Aquests carrers estan identificats amb la clau corresponent , a la documentació gràfica d'ordenació plànol O3 a escala 1/1.000.

f) Aparcament públic (clau Xa)

Correspon als terrenys destinats a aparcament públic existents i de nova creació. Es preveuen els següents aparcaments públics:

Nucli urbà de Boadella:

- Es proposa un aparcament de dissuasió als darreres de la illa del Carrer Nou tocant a l'ajuntament, en el sector de sòl urbanitzable delimitat. S'estableix la previsió a la fitxa del sector.

Les Escaules:

En sòl urbà

- Es proposa un aparcament al final del carrer d'Amunt.
- Es proposa un aparcament al PAU-1

Aquests aparcaments estan identificats amb la clau corresponent, a la documentació gràfica d'ordenació plànol O3 a escala 1/1.000.

En sòl no urbanitzable

- Es proposa un aparcament al llarg dels camí proposat al nord del nucli
- Es proposa un aparcament al llarg dels camí proposat al sud del nucli
- Es proposa un aparcament al nord de la Plaça Major

Aquests aparcaments estan identificats amb la clau corresponent, a la documentació gràfica d'ordenació plànol O2 a escala 1/5.000.

3.1.2. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

Compren els centres públics de caràcter docent, sanitari, assistencial, administratiu, cultural, religiós, esportiu, etc. Així com els altres equipaments privats que siguin d'interès públic i social.

El POUM qualifica amb diferents codis identificadors els equipaments segons sigui el seu ús principal :

E1 docent: sòls destinats a escoles bressol públiques; centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial.

E2 sanitari – assistencial: s'aplica als hospitals, centres d'assistència primària (CAP) i en els petits municipis, als espais destinats a atenció mèdica, centres assistencials, i a les residències per a la gent gran i centres de dia.

E3 administratiu – proveïment : inclou els mercats públics, escorxadors, centres administratius de les diferents institucions estatals, l'autonòmica i la local, com els ajuntament, les administracions d'hisenda, els consells comarcals, etc.

E4a cultural: s'aplica als centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris i museus.

E4b social: s'aplica centres d'inserció laboral i casals

E4c religiós: s'aplica als centres per a la pràctica de la religió com els de culte ecumènic, esglésies, mesquites, etc.

E5 esportiu: s'aplica als equipaments comunitaris de tipus esportiu: piscines, pavellons, etc.

E6 funerari - cementiri: correspon als sòls destinats a tanatoris, els cementiris, crematoris, etc.

E7 reserva sense ús assignat: identifica aquells sòls que el planejament reserva per a equipaments comunitaris de tipus social d'acord amb l'article 34 de la LUC.

E8 allotjament dotacional : allotjament destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística.

Al plànol d'ordenació O.3, el POUM qualifica amb la clau E amb el corresponent subíndex, els equipaments segons el seu ús principal.

Tal i com s'exposa a la memòria d'informació, la dotació d'equipaments públics és suficient per la població actual. El POUM ha de preveure l' increment d'equipaments a mesura que creixi la població per poder cobrir les noves necessitats.

El total de sòl de reserva per al sistema d'equipaments previst al POUM és de 8.049,10 m², 7.370 m² en sòl urbà i 679,10 m² en sòl urbanitzable, el que representa un 6,95% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable.

La fitxa normativa del sector sòl urbanitzable s'estableix l'obligatorietat de situar la reserva en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà tal i com es preveu de forma orientativa a l'esquema.

Respecte el planejament anterior el POUM proposa alguns ajustos en quant als equipaments.

Modificacions respecte el planejament anterior al nucli de Boadella:

- Ajust a la propietat de La Societat la Caritat, reduint la superfície en 11 m2.
- S'incorpora la reserva establerta a la UA-1, terrenys del nou Ajuntament i dispensari, incrementant la superfície en 1.132 m2.

Modificacions respecte el planejament anterior al nucli de Les Escaules:

- Ajust de l'equipament de l'església de Sant Martí a la propietat, incrementant en 44 m2 la superfície.
- Es qualifica els terrenys del Molí de Baix com equipament, qualificats amb la clau E.10 serveis tècnics a les normes subsidiàries, superfície 140 m2.

3.1.3. Sistema d'espais lliures (clau V)

Comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais de lleure, oci actuals o de nova creació definits a l'article 34.6 de del TR de la LU, DL 1/2010.

Els sòls que aquest Pla destina a sistema de parcs i jardins urbans, s'inclouen en una de les categories següents:

Lineals. Clau V1 espais lliures lineals associats al sistema fluvial

Urbans. Clau V2 espais lliures de petita dimensió

Al plànol d'ordenació O.3, el POUM qualifica amb la clau V amb el corresponent subíndex, els espais lliures segons el seu ús principal.

El total de sòl de reserva per al sistema d'espais lliures previst al POUM és de 14.246,20 m², 12.888,00 m² en sòl urbà i 1.358,20 m² en sòl urbanitzable, el que representa un 12,30% de la superfície del sòl urbà i urbanitzable.

La fitxa normativa del sector sòl urbanitzable s'estableix l'obligatorietat de situar la reserva d'espais lliures i equipaments en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà tal i com es preveu de forma orientativa a l'esquema.

Respecte els espais lliures previstos al planejament anterior el POUM proposa alguns ajustos:

- El POUM diferencia dos categories principals d'espais lliures, els espais lliures de petita dimensió i els espais lliures lineals associats amb el sistema fluvial. S'estableix a la clau que regula aquests espais lliures les condicions per tal de compatibilitzar aquest parc fluvial i els règims d'usos establerts per la Llei d'aigües.

Modificacions respecte el planejament anterior al nucli de Boadella:

- S'incorpora en sòl urbà consolidat el previst a les unitats d'actuació delimitades al planejament anterior : UA-1, UA-3, UA-4, UA-6, UA-7 atès que s'han urbanitzat.
- A la UA-2, es qualifica d'espais lliures la peça d'equipaments prevista.
- Al PAU-2 (antiga UA-5), es qualifica d'espais lliures una peça paral·lela a la carretera GI-504.
- Es proposa qualificar els terrenys públics existents al peu de la Muga com a parc fluvial lineal, per tal de donar continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb les Escaules.
- Es grafia en detall el Sistema Hidrogràfic i les servituds associades a ell de les rieres que travessen el sòl urbà i es qualifica com sistema d'espais lliures els terrenys adjacents al llarg del sistema hidrogràfic.

Modificacions respecte el planejament anterior al nucli de Les Escaules:

- Es proposa qualificar el terreny públic existent al peu de la Muga com a parc fluvial lineal, per tal de donar continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb el nucli urbà de Boadella.
- Es proposa qualificar com espai lliure l'antic camí de la font i el terreny associat a la font.
- Atès que es proposa la classificació com a sòl no urbanitzable d'algunes de les unitats no desenvolupades es redueixen els espais lliures previstos en aquestes.
- A l'entrada del nucli es qualifica l'arbreda com espai lliure.

3.1.4. gràfic (clau H)

Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt format per rius, canals, rieres, torrents, incloent les seves ribes i els espais naturals vinculats, així com les zones de màxima crescuda ordinària, les vies preferents de drenatge de les aigües pluvials, i les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

Es qualifica com sistema hidrogràfic els terrenys coincidents amb el Domini públic hidràulic (DPH).

D'acord amb l'article 4 del Reglament del Domini públic hidràulic conformen el DPH les lleres de corrents naturals, contínues o discontinúes. Es delimita a partir de la màxima crescuda ordinària (MCO), tot tenint en compte informacions històriques, geomorfològiques, fotogràfiques, ecològiques i hidràuliques. Són terrenys de titularitat pública.

Les servituds que es deriven de la legislació sectorial vigent es reflecteixen com a proteccions.

Es defineix aquest sistema en tota la longitud dels trams de cursos d'aigua naturals que transcorren pel terme municipal. En el cas de la Muga es trasllada la delimitació establerta a la Planificació de l'espai fluvial a la conca de la Muga. Per a la delimitació del Sistema Hidrogràfic a la resta de les lleres del municipi (ubicades en sòl no urbanitzable) es trasllada la delimitació feta per l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Institut Geològic de Catalunya mitjançant un buffer de 5m realitzat sobre la xarxa de rius de l'ICC.

En sòl urbà es trasllada la delimitació provinent de l'estudi d'inundabilitat dels quatre cursos fluvials que travessen zones urbanes.

Es representa als plànols d'ordenació O.2 Qualificació del sòl no urbanitzable a escala 1/7.500 i a la sèrie a, b, c a escala 1/5.000. els terrenys qualificats com a sistema hidrogràfic en sòl no urbanitzable.

Al plànol d'ordenació O.3, el POUM qualifica amb la clau H, els terrenys qualificats com a sistema hidrogràfic.

El total de sòl en sòl urbà qualificat com a sistema hidrogràfic és de 2.296 m², el que representa un 2,44% de la superfície del sòl urbà.

El total de sòl en sòl no urbanitzable qualificat com a sistema hidrogràfic és de 1.028.248,74 m², el que representa un 9,67% de la superfície del sòl no urbanitzable.

Respecte al planejament anterior el POUM proposa alguns ajustos.

Modificacions respecte el planejament anterior al nucli de Boadella:

- S'incorpora en sòl urbà consolidat el previst a les unitats d'actuació delimitades al planejament anterior : UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7 atès que s'han urbanitzat.
- Es proposa qualificar els terrenys públics existents al peu de la Muga com a parc fluvial lineal, per tal de donar continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb les Escaules.
- Es trasllada la delimitació provinent de l'estudi d'inundabilitat incorporat en la documentació del POUM, dels quatre cursos fluvials que travessen zones urbanes.

Modificacions respecte el planejament anterior al nucli de Les Escaules:

- Es trasllada la delimitació provinent de l'estudi d'inundabilitat dels quatre cursos fluvials que travessen zones urbanes.

- Es proposa qualificar el terreny públic existent al peu de la Muga com a parc fluvial lineal, per tal de donar continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb el nucli urbà de Boadella.

Modificacions respecte el planejament anterior en sòl no urbanitzable:

- S'ajusta a la delimitació establerta a la Planificació de l'espai fluvial a la conca de la Muga els sistema hidrogràfic al llarg de La Muga.
- Per a la delimitació del Sistema Hidrogràfic a la resta de les lleres del municipi (ubicades en sòl no urbanitzable) es trasllada la delimitació feta per l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Institut Geològic de Catalunya mitjançant un buffer de 5m realitzat sobre la xarxa de rius de l'ICC.

3.1.5. Serveis Tècnics i Ambientals. (clau T)

Comprèn els equipaments destinats a serveis tècnics, ambientals, com son les instal·lacions complementàries a les xarxes de subministrament d'aigua, planta de captació d'aigües, dipòsits d'aigua, subministra d'energia (sub central elèctrica, estació transformadora, parc eòlic, etc.), instal·lacions de depuració i tractament de residus (abocadors, planta de classificació, etc.); de telecomunicacions, radio emissió i geo referenciació (instal·lacions fixes de GPS, antenes de telefonia, etc).

El POUM qualifica amb diferents codis identificadors els serveis tècnics segons sigui el seu ús principal :

T₁: Aigua

T₂: Energia

T₃: Depuració

T₄: Residus

T₅: Comunicacions

T₆: reg

T₇: de nova creació/reserva

Respecte el planejament anterior el POUM incrementa el sòl qualificat com a sistema tècnic en sòl no urbanitzable :

- 1) Reserva els terrenys dels dipòsits d'aigua, clau T₁
- 2) Els terrenys on es situen els dipòsits de gas, es qualifica com a T₂
- 3) Reserva els terrenys destinats a la construcció de les EDAR, clau T₃
- 4) Reserva els terrenys destinats a la gestió de residus, clau T₄, per a una planta de compostatge.

Es representa als plànols d'ordenació O.2 Qualificació del sòl no urbanitzable a escala 1/7.500 i a la sèrie a, b, c a escala 1/5.000. els terrenys qualificats com a sistema tècnic en sòl no urbanitzable.

En sòl urbà s'eliminen les previsions de les dues peces qualificades com sistema tècnic, passant a ser qualificades com equipament o espais lliures, donat que no es necessària aquesta reserva.

3.2. Teixits

En el sòl urbà, les normes urbanístiques qualifiquen el sòl i la reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals i locals, respectant sempre la proporció adequada a les necessitats de la població. Regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions. Determinen quins valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals hi han d'ésser protegits.

En sòl urbà consolidat el POUM detalla l'ordenació urbanística del sòl, fixa els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyala les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en concreta els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació i defineix les intervencions necessàries en el teixit urbà existent, per a la seva conservació, rehabilitació, reurbanització, regeneració o transformació. Dins d'aquest sòl trobem els següents àmbits clarament diferenciats:

Nucli antic: Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial. Correspon al sòl qualificat amb la clau 1 zona de nucli antic en el planejament vigent i recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries.

Es defineixen dues subzones per tal de diferenciar el nucli d'origen medieval, encerclat en uns inicis per una muralla, subzona recinte murat clau 1a, i la primera expansió entre els segles XVII-XVIII, subzona nucli compacte clau 1b.

S'inclou al catàleg de bens, com a ambients urbans, les zones dels nuclis, tant en el cas de Boadella com de Les Escaules, qualificades amb la clau 1a .

La subzona recinte murat clau 1a correspon en el cas del nucli de Boadella a la nomenclatura superposada al planejament anterior a la clau 1, Fp1 fronts protegits.

Entre els segles XVII-XVIII, a conseqüència de la prosperitat que va donar el cultiu de la vinya i l'olivera, la població va augmentar de tal forma que va ser necessari construir noves cases fora del perímetre antic de la muralla, sorgint, d'aquesta forma, els carrers, Nou, Set, Ginebre i Sant Gaetà. Aquest augment de la població, degut a la bonança agrícola, va continuar fins a les darreries del segle XIX, donant pas a la formació de nous carrers, el de la Salut i el del Pi. La invasió de la fil·loxera, que va afectar greument els conreus de vinya de finals del segle XIX, juntament amb les conseqüències de les guerres carlines, va frenar aquesta tendència d'augment positiu de població, i provocar l'emigració tant cap a Amèrica com cap a les ciutats.

Urbà tradicional:

Aquesta zona ordena l'edificació de les expansions del nucli antic fora muralles de Boadella, entre els segles XVII-XVIII, el carrer Set i a finals del segle XIX els carrers de la Salut i del Pi.

Edificacions adossades o entre mitgeres:

Correspon a nous teixits en tipologia d' edificacions adossades o entre mitgeres.

Cases aïllades:

Correspon al model de creixement establert per les normes subsidiàries vigents amb ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars aïllades o aparellades en una parcel·la amb jardí .

Sòl urbanitzable

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TR de la LU,

DL 1/2010, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats: Afavorir la compactació urbana, evitar la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerar la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari.

Atès l'exposat el creixement que es proposa aposta decididament per la compactació urbana, proposant el creixement en contigüitat amb el sòl urbà existent i per la concentració dels sòls de cessió al costat dels equipaments existents.

El document de planejament que desenvolupi el sector definirà el tipus de teixit adequat per tal d'ubicar l'aprofitament establert.

3.3. Ordenació del sòl urbà

El POUM estableix les següents claus de sòl destinat a l'ús d'habitatge :

a. Zona 1. Nucli antic

Subzones :

- i. subzona 1a Recinte murat
- ii. subzona 1b Nucli compacte
- iii. subzona 1hp Habitatge protegit en nucli antic.

b. Zona 2. Urbà tradicional

- i. subzona 2a1 d'eixample entre mitgeres
- ii. subzona 2a2 d'eixample entre mitgeres

c. Zona 5. Cases agrupades

Subzones :

- i. subzona 5a1 cases agrupades entre mitgeres
- ii. subzona 5a2 cases agrupades entre mitgeres
- iii. subzona 5a3 cases agrupades entre mitgeres

d. Zona 6. Cases aïllades

Subzones :

- i. subzona 6a parcel·la mínima 250 m2
- ii. subzona 6b parcel·la mínima 400 m2
- iii. subzona 6c1 parcel·la mínima 800 m2
- iv. subzona 6c2 parcel·la mínima 1.500 m2
- v. subzona 6c3 parcel·la mínima 2.500 m2

3.4. Ordenació del sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 32 del TR de la LU, DL 1/2010:

a) Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a tals per raó entre altres, dels factors següents:

- Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, que així ho exigeixi com a conseqüència de la necessitat o conveniència d'evitar la seva transformació per tal de protegir el seu interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'altres.
- les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56 del TR de la LU, DL 1/2010
- la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

- el fet que hi concorrin els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- l'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.
- el valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

El Pla Territorial de les comarques Gironines (PTCG) determina per a Boadella i les Escaules dues categories de sòl: el sòl de protecció especial i el sòl de protecció territorial.

L'especial situació del municipi de Boadella i Les Escaules, a cavall de les zones muntanyenques del Pirineu Oriental i la plana de l'Alt Empordà, li confereix un especial interès connector, tant des de el punt de vista ecològic com paisatgístic.

El POUM distingeix en el sòl no urbanitzable l'espai agrari, l'espai forestal i l'espai fluvial. I estableix subclaus en aquests espais, corresponents a les categories de sòl proposades en el PTCG per al municipi:

Clau 7 - Espai agrari :

Clau 7a Espai agrari en sòl de protecció especial

Clau 7b Espai agrari en sòl de protecció territorial

Clau 8 - Espai forestal

Clau 8a Espai forestal en sòl de protecció especial

Clau 8b Espai forestal en sòl de protecció territorial

Clau 9 - Espai fluvial

3.5. Desenvolupament del Pla

3.5.1. Polígons d'actuació urbanística

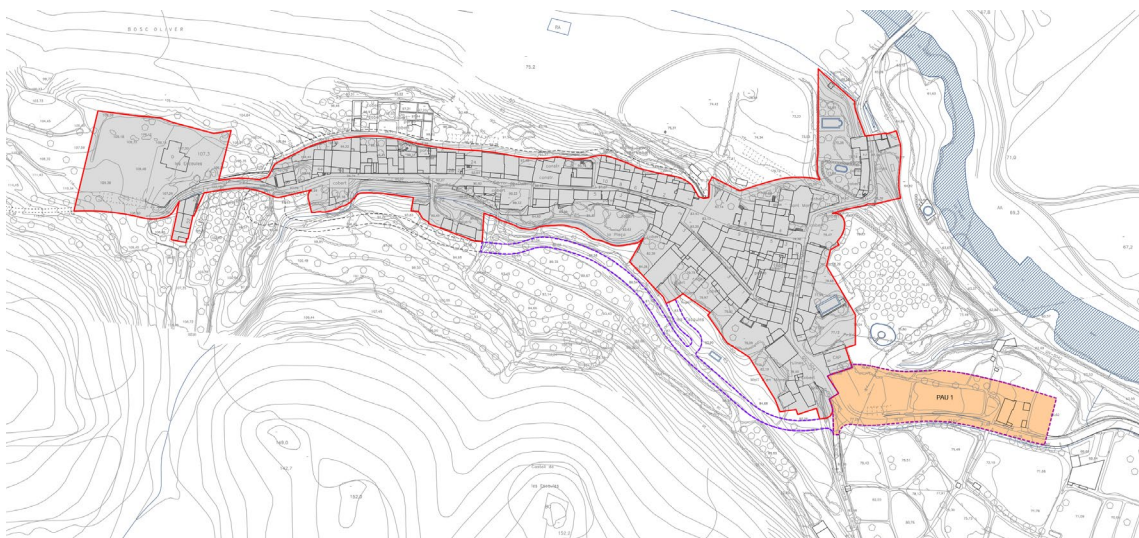
Respecte l'ordenació de les Normes Subsidiàries el nou POUM, d'acord amb les determinacions del MTRLUC delimita els àmbits de Sòl Urbà Consolidat i el Sòl Urbà No Consolidat.

En Sòl Urbà es delimiten tres Polígons d'actuació urbanística, un al sud-est del nucli de Les Escaules, i dos al carrer del Pi del nucli de Boadella.

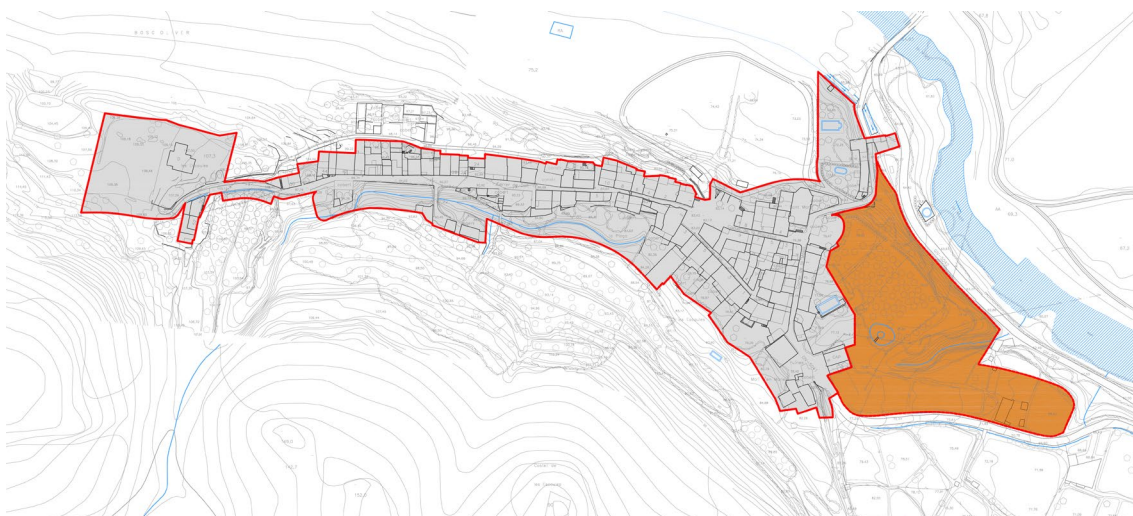
PAU-1

El POUM proposa la reducció de la UA-1 delimitada a les Normes Subsidiàries per la seva part nord, delimitant només una franja de terrenys vinculada a la vialitat existent al sud. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.

Esquema 1. Delimitació PAU-1 POUM. Superfície = 4.199 m²



Esquema 2. Delimitació UA-1 NNSS. Superfície = 11.067 m²



Paràmetres bàsics del PAU-1

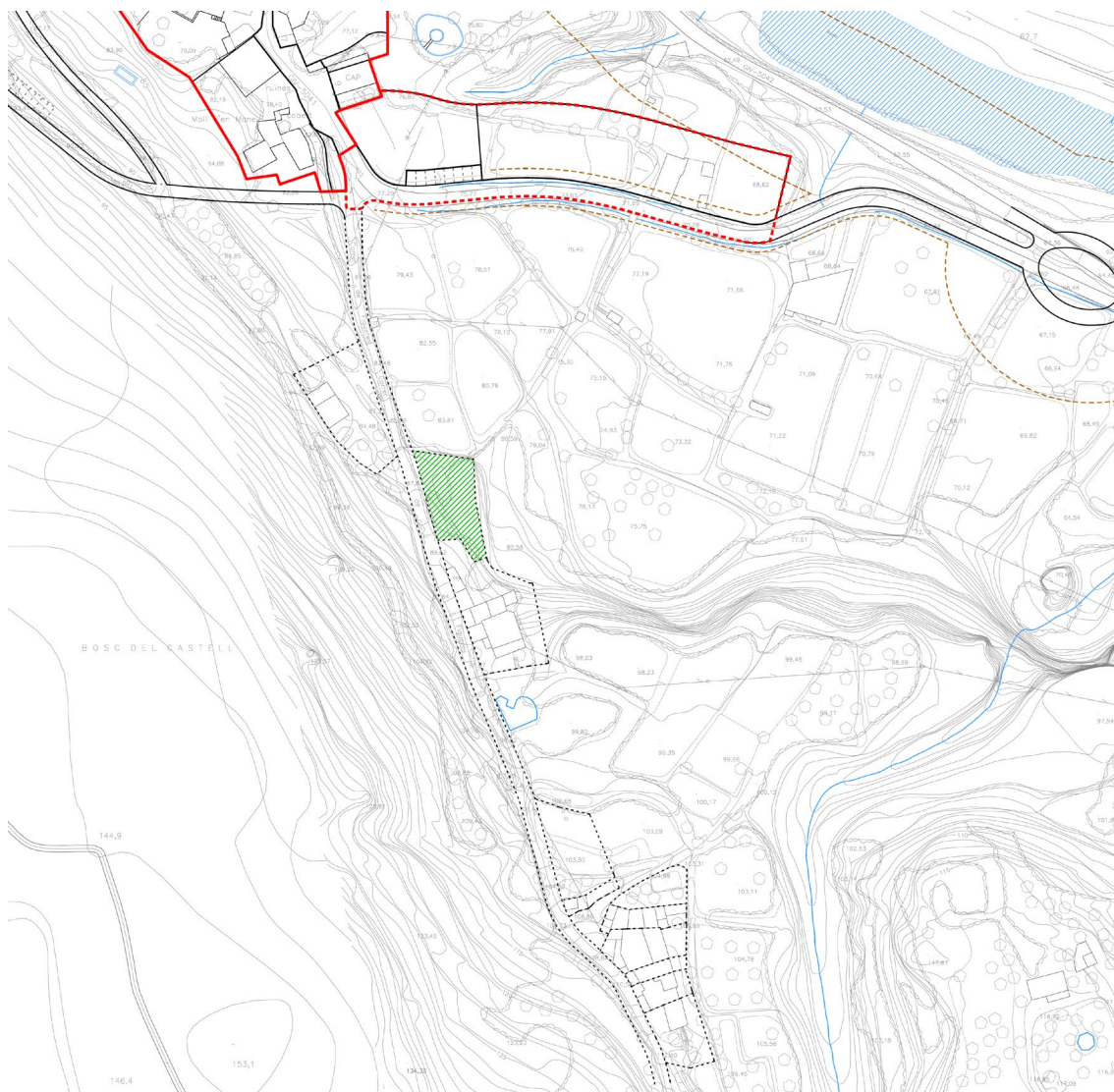
Es proposa un àmbit de superfície 4.199 m²

Edificabilitat = 0,4458 m2 sostre/m2 de sòl

El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 13 habitatges. S'augmenta amb un habitatge el potencial previst al document d'avanç.

L'informe urbanístic i territorial elaborat pel Departament de Territori i Sostenibilitat, observa en quant a les edificacions existents al sud del nucli de Les Escaules, que s'hauran de mantenir com a sòl no urbanitzable. El planejament anterior preveia per a aquestes edificacions una regulació contradictòria, atès se'ls atorgava una clau pròpia del sòl urbà, quan la classificació era de sòl no urbanitzable.

Aquest fet ha provocat que un propietari que va adquirir uns terrenys on la normativa preveia un aprofitament, es trobi ara que no pot edificar. Per tal de compensar-ho es preveu adjudicar a aquest propietari una de les parcel·les previstes al PAU-1, on hi podrà construir un habitatge. I s'incorporarà en l'àmbit del PAU als efectes de la seva cessió en SNU la parcel·la 0453702DG9085S0001ZA del carrer Figueres, n15 de superfície cadastral 527 m², actualment de la seva propietat.



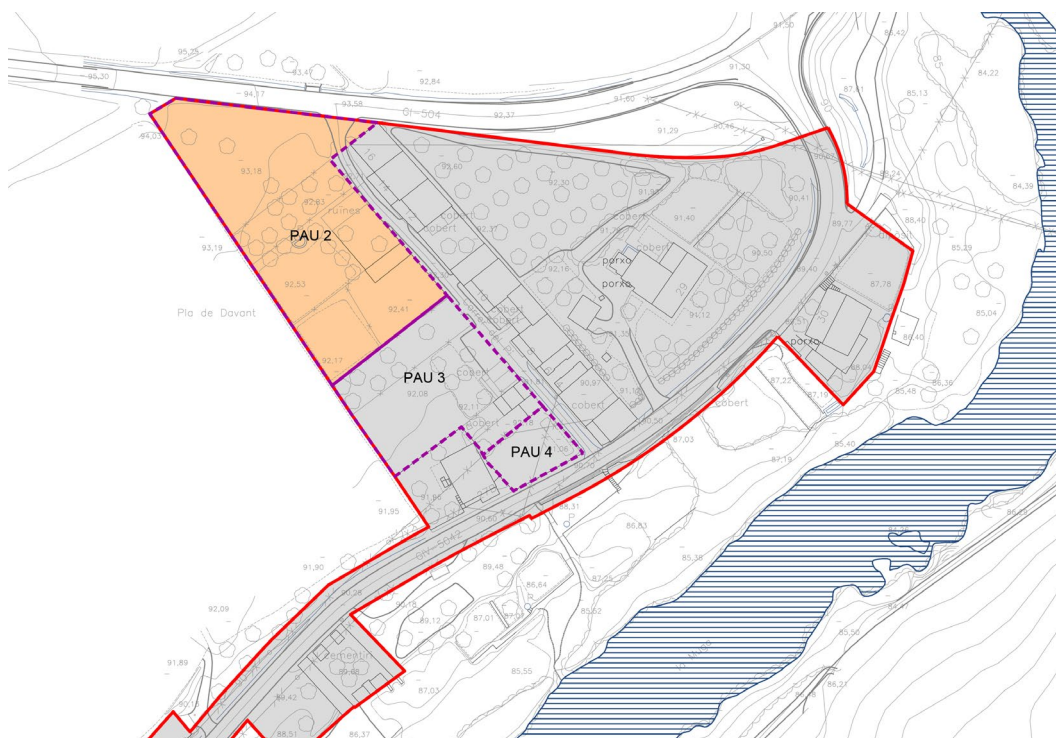
Aquest propietari participarà en la proporció que li correspongui en les cessions de sistemes, i alhora participarà en les despeses d'urbanització que li pertoqui en funció de l'aprofitament que se li adjudiqui, igual que la resta de propietaris.



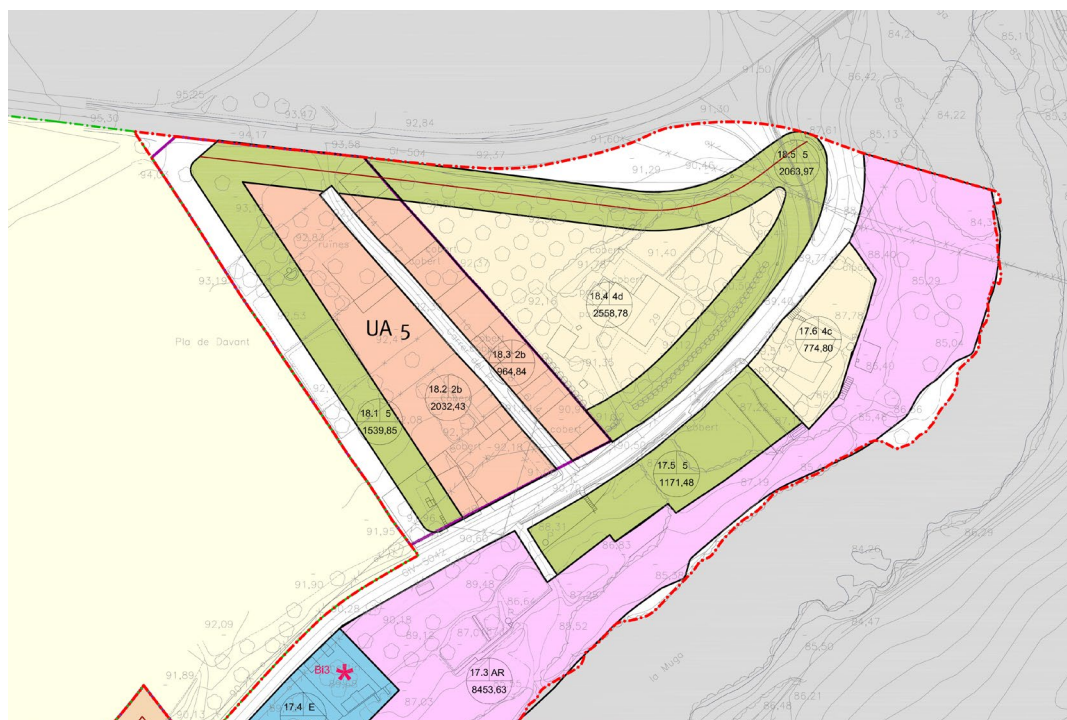
PAU-2

El POUM manté la previsió del sector delimitat al planejament anterior (UA-5), deixant fora de l'àmbit els terrenys consolidats. Aquest nou àmbit, està dividit en tres polígons d'actuació, essent un d'ells el PAU-2. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.

Esquema 3. Delimitació PAU-2 POUM. Superfície = 2.406m²



Esquema 4. Delimitació UA-5 NNSS.



Paràmetres bàsics del PAU-2

Es proposa un àmbit de superfície 2.406 m²

Edificabilitat = 0,4190 m² sostre/m² de sòl

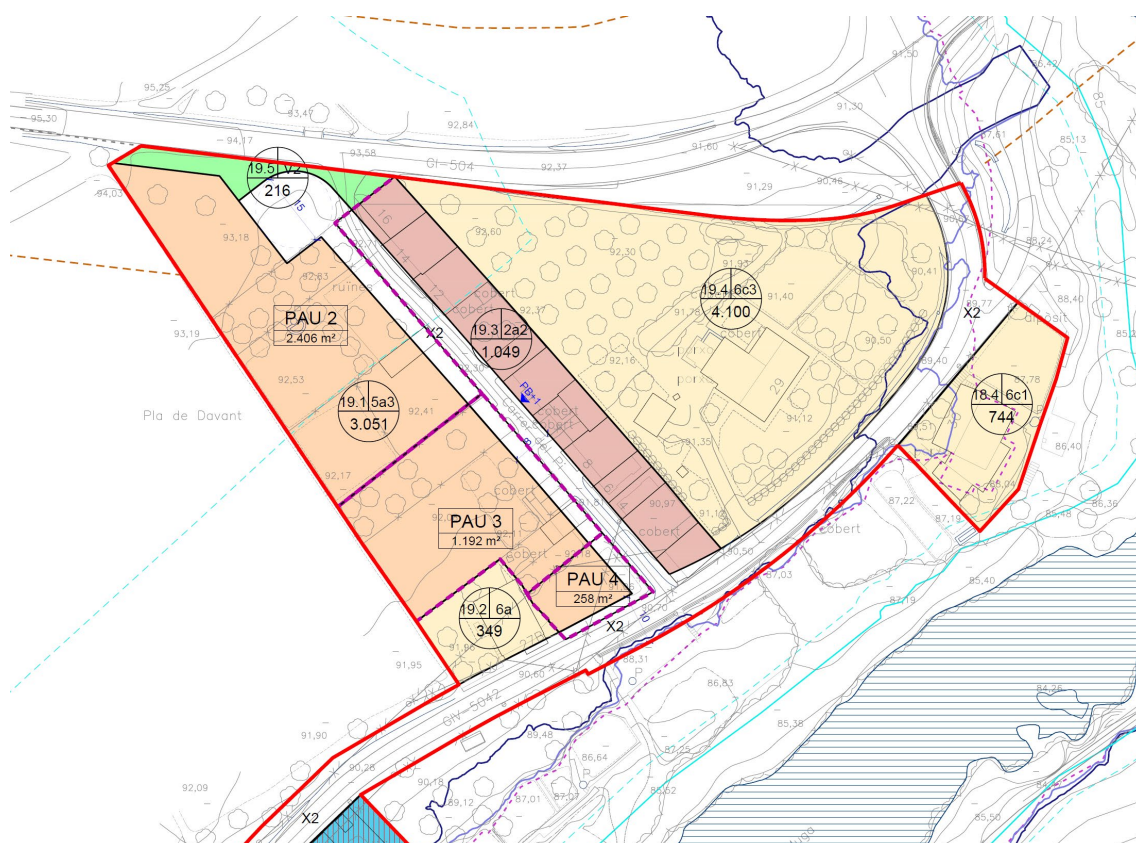
El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 6 habitatges.

El projecte de reparcel·lació podrà determinar solars sense aprofitament només si s'adjudiquen als propietaris confrontats que siguin propietaris també de sòl del polígon.

Ordenació PAU-2

L'ordenació és la que es defineix a la documentació gràfica:

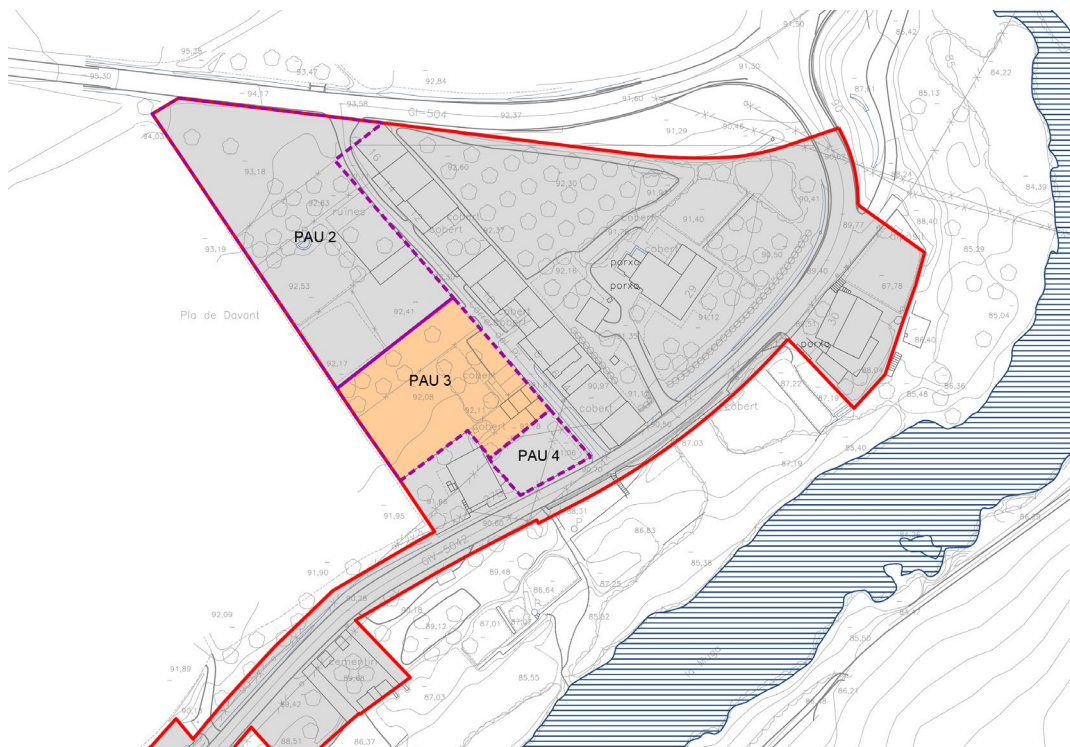
- L'aprofitament previst es qualifica amb la subzona 5a3 cases agrupades intensitat 3
- Es preveu ampliar el carrer del Pi pel costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir l'amplada de 8 metres prevista.
- Es preveu un nou cul de sac, al final del carrer del Pi, per permetre fer el canvi de sentit i sortir de l'àmbit.
- Es preveu una zona d'espai lliure al final del carrer, paral·lela a la carretera GIV-504. (V2)



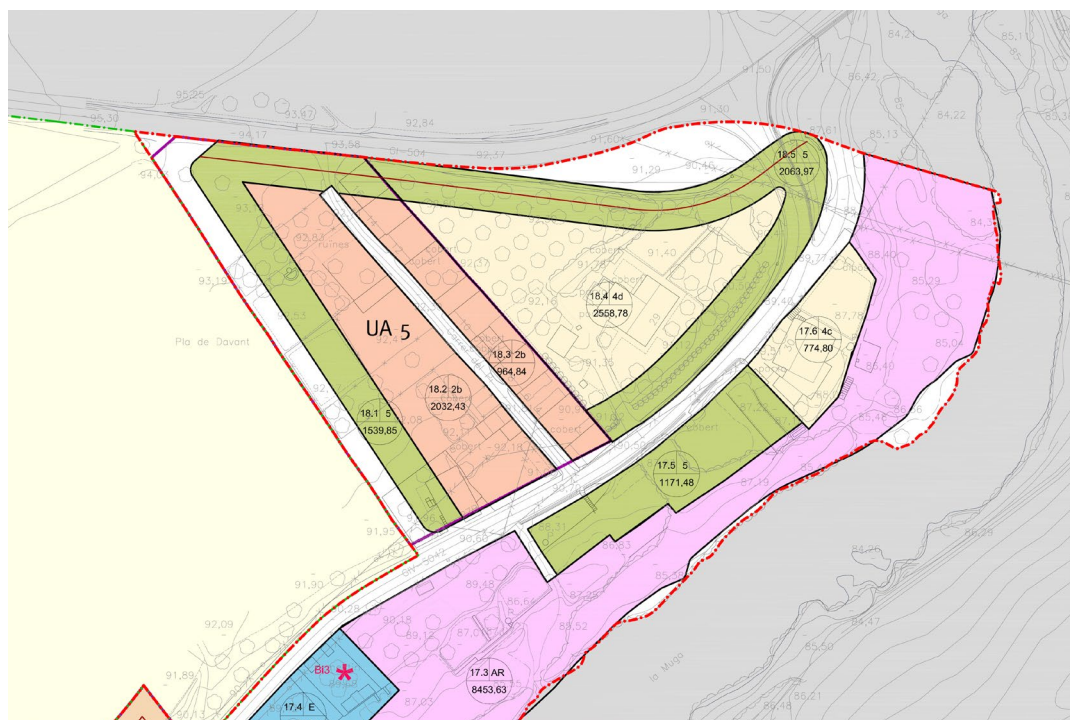
PAU-3

El POUM manté la previsió del sector delimitat al planejament anterior (UA-5), deixant fora de l'àmbit els terrenys consolidats. Aquest nou àmbit reduït, està dividit en tres polígons d'actuació, essent un d'ells el PAU-3. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.

Esquema 5. Delimitació PAU-3 POUM. Superfície = 1.192 m²



Esquema 6. Delimitació UA-5 NNSS



Paràmetres bàsics del PAU-3

Es proposa un àmbit de superfície 1.192 m²

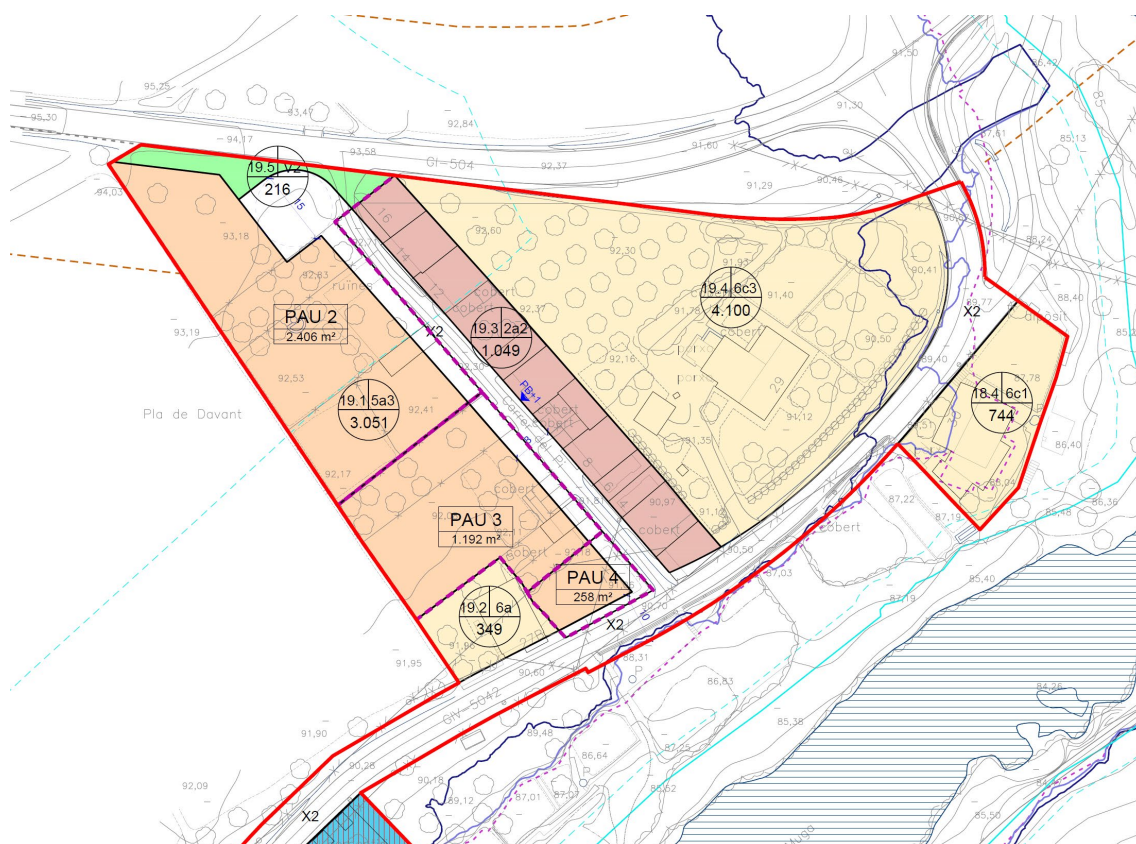
Edificabilitat = 0,5638 m² sostre/m² de sòl

El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 4 habitatges.

Ordenació PAU-3

L'ordenació és la que es defineix a la documentació gràfica:

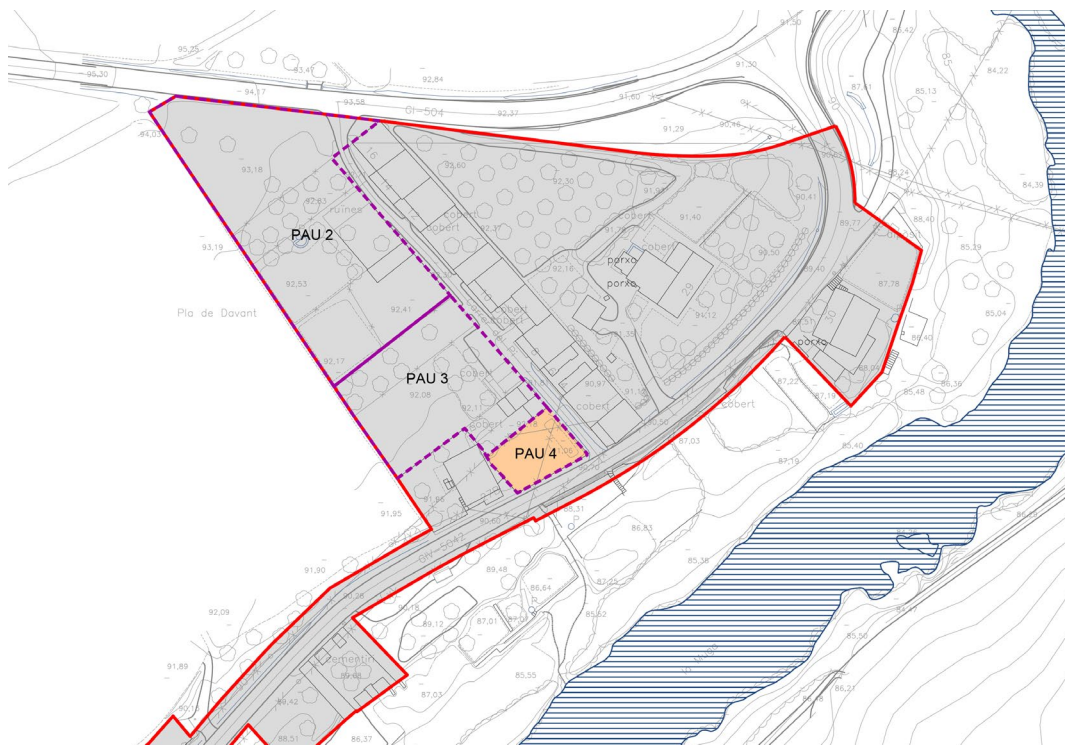
- L'aprofitament previst es qualifica amb la subzona 5a3 cases agrupades intensitat 3
- Es preveu ampliar el carrer del Pi pel costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir l'amplada de 8 metres prevista



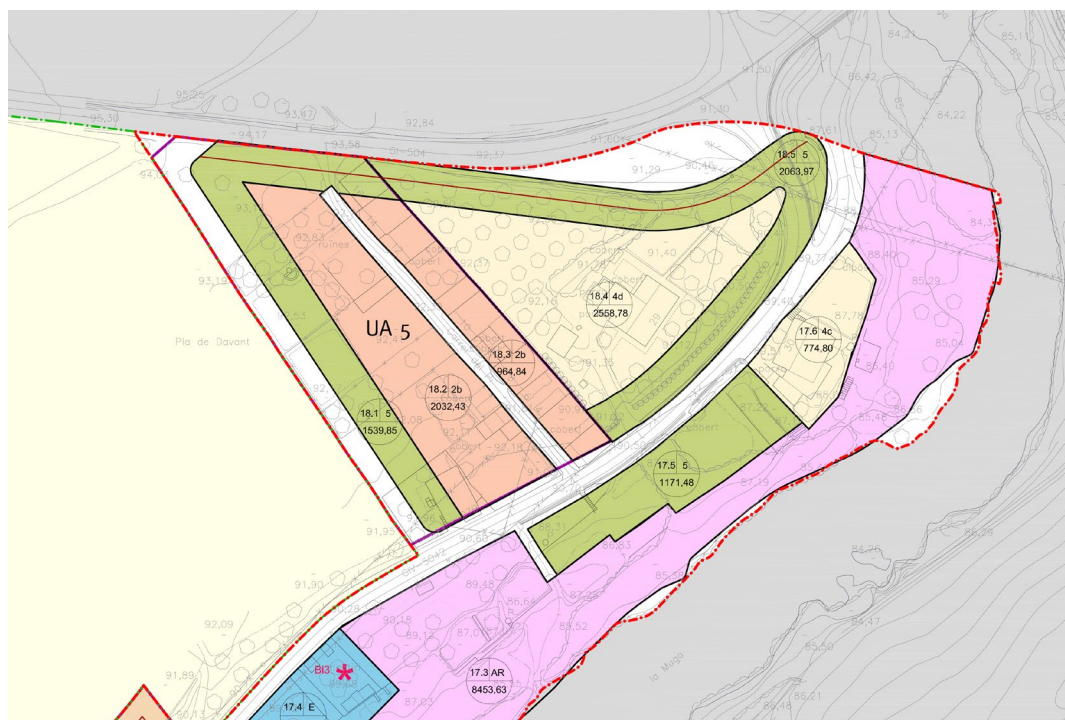
PAU-4

El POUM manté la previsió del sector delimitat al planejament anterior (UA-5), deixant fora de l'àmbit els terrenys consolidats. Aquest nou àmbit reduït, està dividit en tres polígons d'actuació, essent un d'ells el PAU-4. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.

Esquema 7. Delimitació PAU-3 POUM. Superfície = 258 m2



Esquema 8. Delimitació UA-5 NNSS.



Paràmetres bàsics del PAU-4

Es proposa un àmbit de superfície 258 m²

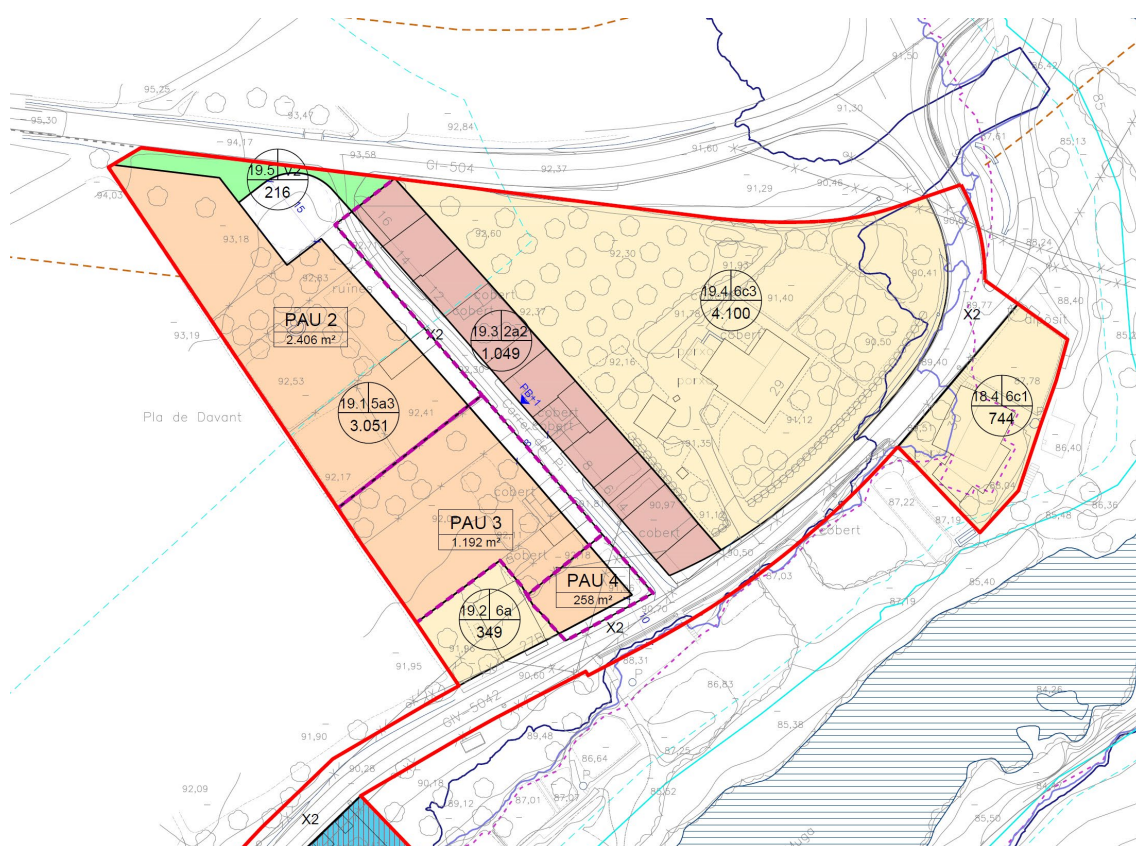
Edificabilitat = 0,6512 m² sostre/m² de sòl

El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 1 habitatges.

Ordenació PAU-4

L'ordenació és la que es defineix a la documentació gràfica:

- L'aprofitament previst es qualifica amb la subzona 5a3 cases agrupades intensitat 3
- Es preveu ampliar el carrer del Pi pel costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir l'amplada de 8 metres prevista



3.5.2. Sectors delimitats en sòl urbanitzable

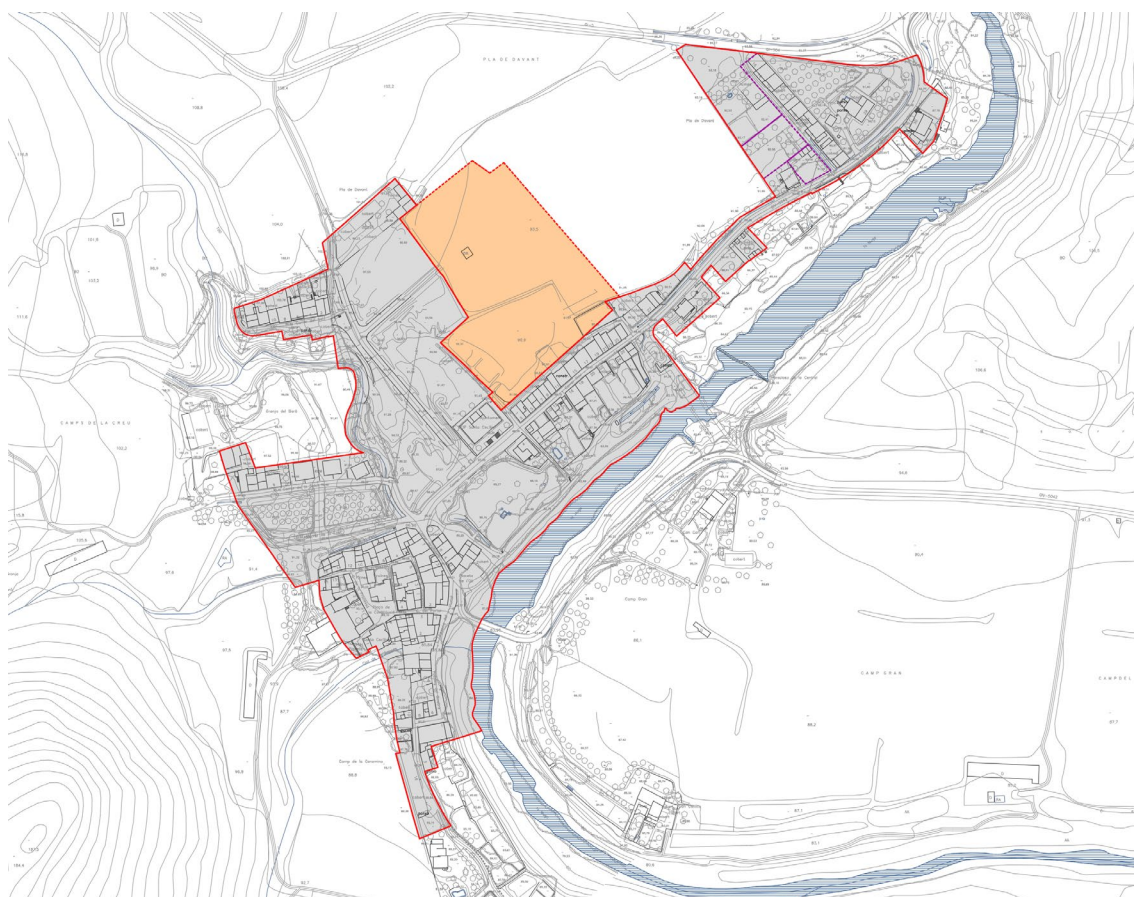
El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL TRLU 1/2010 i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Boadella i les Escaules és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal preveu només un sector de sòl urbanitzable, el PPr-1, susceptible de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

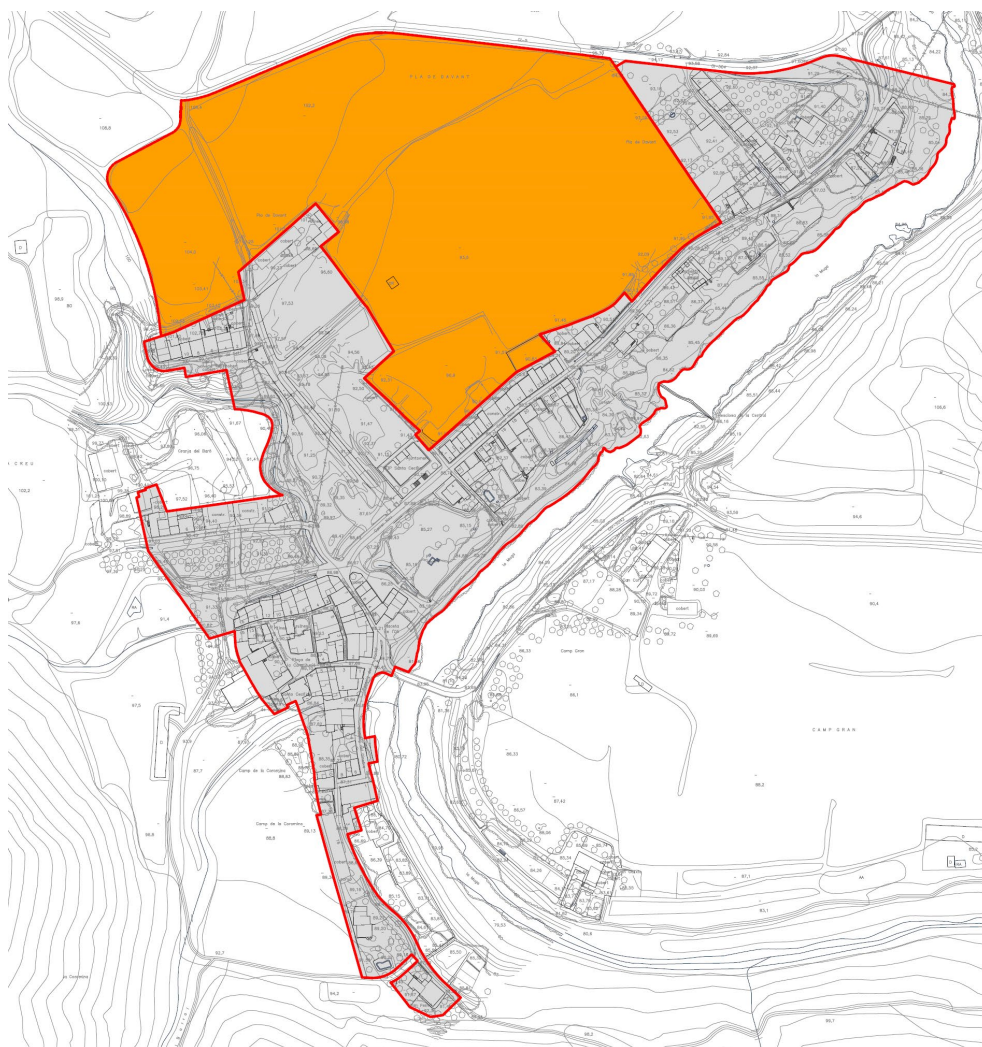
PPr-1

Es tracta d'un àmbit delimitat a les Normes Subsidiàries que el POUM redueix. El POUM proposa la reducció del SAU-1 delimitat a les Normes Subsidiàries per la seva part nord i est, delimitant la franja de terrenys que dona continuïtat al sòl urbà existent. L'àmbit es delimita en els plànols d'ordenació de les sèries O.1 a escala 1/5.000 i O.3 a escala 1/1.000.

Esquema 9. Delimitació PPr-1 POUM. Superfície = 13.582 m².



Esquema 10.Delimitació SAU-1 NNSS. Superfície = 59.377 m².



L' objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és:

Completar de forma compacta el sòl urbà existent, aportant nou sòl edificable d'ús residencial.

Obtenir la cessió de sòl per a sistema viari que garanteixin la continuïtat del teixit urbà existent i executar les obres d'urbanització.

Obtenir la reserva de sòl per a habitatge protegit.

Obtenir la cessió de sòls destinats a equipament esportiu i espais lliures que prestin servei a aquesta part del poble.

Paràmetres bàsics del PPr-1

Es proposa un àmbit de superfície 13.582 m²

Edificabilitat = 0,26 m² sostre/m² de sòl

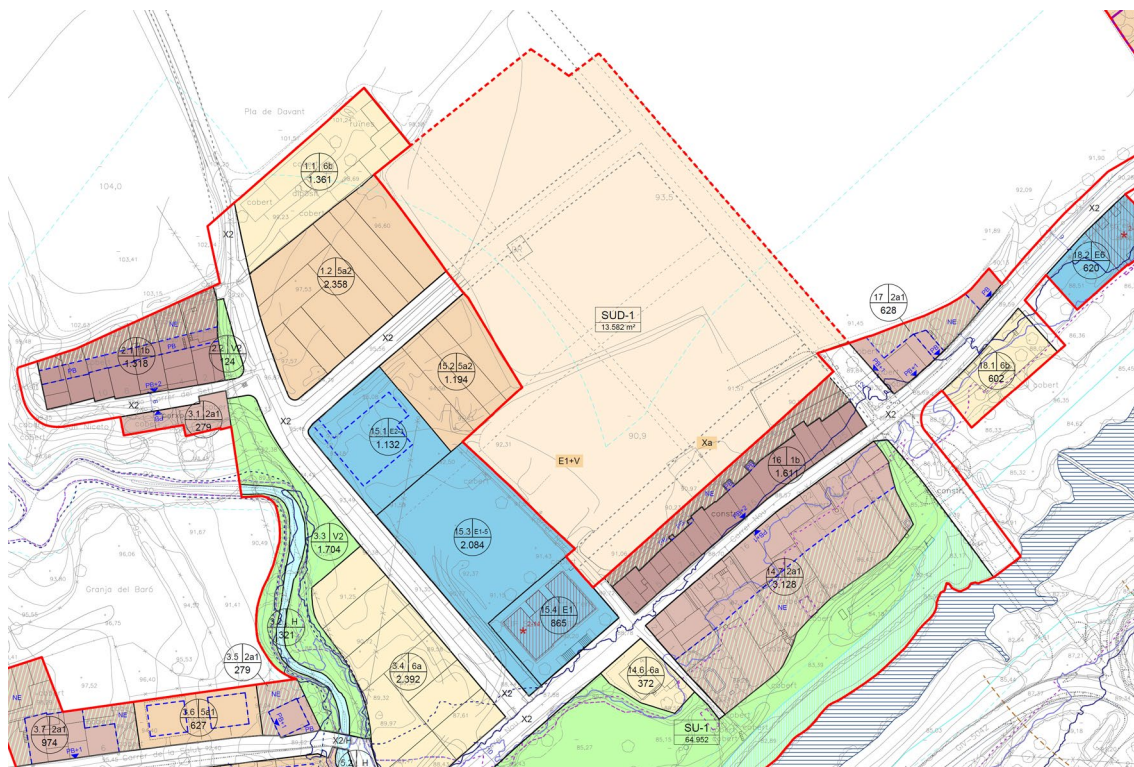
El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 32 habitatges

Caldrà cedir els espais corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb els següents percentatges mínims :

Espais Lliures : 10,00%

Equipaments : 5,00%

Aquesta reserva d'equipaments esportius i espais lliures s'haurà de situar en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà tal i com es preveu al plànol d'ordenació O.3.



Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava l'article 45 del MTRLUC, essent el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 160.5.

D'acord amb la memòria social cal realitzar reserva per a la construcció de 8 habitatges de protecció pública, el que representa com a mínim, el sòl corresponent al 19 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació al PPr-1. Aquest sostre és de protecció pública, destinat a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, d'acord a la modificació del Decret Llei 17/2019 de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme.

	% de sostre	Superfície de sostre (m2)	Unitats (n habitatges)
Sostre Lliure	81,00%	2.885,50	24
Sostre hpo règim general i especial	19,00%	680,00	8
Total sostre	100,00%	3.565,50	32

3.6. Proposta de creixement del POUM

Projeccions demogràfiques a l'horitzó del pla

La projecció demogràfica de Boadella i Les Escaules s'ha calculat d'acord a les projeccions existents a l'IDESCAT, del creixement demogràfic projectat amb base 2018. Aquestes projeccions demogràfiques es realitzen tenint en compte el creixement natural, i el creixement migratori.

Si considerem el creixement demogràfic projectat segons l'escenari padronal, resulta un creixement total de 3 persones. Considerant una dimensió mitjana de 2,4 persones per cada llar, s'obté una projecció de 113 llars. Si sumem la projecció demogràfica a la població del 2018, resulta una projecció de 272 habitants.

Si considerem el creixement demogràfic projectat segons l'escenari mitjà, resulta un creixement total de 5 persones. Considerant una dimensió mitjana de 2,4 persones per cada llar, s'obté una projecció de 114 llars. Si sumem la projecció demogràfica a la població del 2018, resulta una projecció de 274 habitants.

S'obté per tant, una projecció d'entre 272 i 274 persones, i d'entre 113 i 114 llars, per donar resposta a la projecció demogràfica resultant.

Quadre 1. Components del creixement demogràfic projectat (base 2018). Escenari padronal.

	Creixement natural	Creixement migratori	Creixement total
2028-2032	-2	5	2
2023-2027	-4	5	1
2018-2022	-6	6	0
2018-2032			3

Font: IDESCAT

Font: Elaboració pròpia

Quadre 2. Components del creixement demogràfic projectat (base 2018). Escenari mitjà.

	Creixement natural	Creixement migratori	Creixement total
2028-2032	-3	6	3
2023-2027	-5	7	1
2018-2022	-7	7	1
2018-2032			5

Font: IDESCAT

Font: Elaboració pròpia

Quadre 3. Resum projeccions previstes

	Nombre de llars	Nº habitants	Dimensió mitjana
2018-2032			
Escenari padronal	113	272	2,4
2018-2032			
Escenari mitjà	114	274	2,4

Demanda d'habitatge protegit

El percentatge total de demanda exclosa, tal i com s'exposa a la memòria social es d'un 7,00%, i si agafem la mitja de les projeccions resultants dels dos escenaris, 114 llars i 273 habitants, suposa una demanda de 8 llars necessàries.

Quadre 4. Demanda prevista

	Nombre de llars	Habitants
escenari estimat	8	19

Potencial proposat al POUM

Respecte el planejament anterior, el POUM proposa un decrement del nombre d'habitatges previstos a les Normes Subsidiàries. Tal i com es pot veure al quadre adjunt, el còmput global d'habitatges proposat al POUM decrementa amb 62 els habitatges previstos a les Normes Subsidiàries. Resultant un decrement de 30 habitatges al nucli urbà de Boadella i 32 al nucli urbà de les Escaules.

Nucli	Normes Subsidiàries		POUM		Inc/Dec poum-nss
	àmbits	N Habitatges potencials	àmbits	N Habitatges potencials	
Boadella	UA-1	16		21	5
	UA-2	2		1	-1
	UA-3	12		12	0
	UA-4	2		1	-1
	UA-5	20	PAU 2/PAU 3/PAU 4	20	0
	UA-6	7		3	-4
	UA-7	1		0	-1
	SAU-1	60	PPr-1	32	-28
		120		90	-30
Escaules	UA1	24	PAU 1	13	-11
	UA2	15		0	-15
	UA3	4		0	-4
	UA4	2		0	-2
	UA5	1		1	0
	UA6	1		1	0
		47		15	-32
Les Escaules		167		105	-62

En quant a la previsió d'habitatge protegit El POUM preveu un total de 8 habitatges amb protecció oficial, aquesta previsió compleix amb les necessitats detectades a la memòria social.

Quadre 5. Justificació de l'ajust de les previsions del POUM a les necessitats detectades

	Habitatges necessaris	Proposta hpp del POUM
escenari estimat	8	8

Ateses les característiques dels nuclis i dels àmbits, es considera més adient reservar la totalitat de l'habitatge protegit en el sector de sostre residencial de nova implantació PPr-1 al nucli urbà de Boadella.

3.6.1. Qualificació del nou sòl

	Superfície Àmbit POUM	Superfície vialitat	%	Superfície aparcament	%	Superfície espais lliures	%	Superfície equipaments	%	Superfície total sistemes	%	Superfície sòl ús residencial	%
Total	21.637,00	4.220,40	19,51%	616,28	2,85%	1.574,20	7,28%	1.479,10	6,84%	7.889,98	36,47%	13.747,02	63,53%
PAU-1	4.199,00	915,00	21,79%	73,00	1,74%	0,00	0,00%	800,00	19,05%	1.788,00	42,58%	2.411,00	57,42%
PAU-2	2.406,00	391,00	16,25%	0,00	0,00%	216,00	8,98%	0,00	0,00%	607,00	25,23%	1.799,00	74,77%
PAU-3	1.192,00	120,00	10,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	120,00	10,07%	1.072,00	89,93%
PAU-4	258,00	78,00	30,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	78,00	30,23%	180,00	69,77%
PPr-1	13.582,00	2.716,40	20,00%	543,28	4,00%	1.358,20	10,00%	679,10	5,00%	5.296,98	39,00%	8.285,02	61,00%

3.6.2. Aprofitament

	Aprofitament				Habitatges			
	Edificabilitat bruta POUM	Edificabilitat bruta NNSS	sostre màxim previst NNSS	sostre màxim previst POUM	n habitatges POUM	n habitatges potencials NNSS	n habitatges lliures	n habitatges protegits
Total			21.300,40	7.285,50	56,00	104,00	48,00	8,00
PAU-1	0,45	0,35	3.873,60	1.872,00	13,00	24,00	13,00	0,00
PAU-2	0,42			1.008,00	6,00	20,00	6,00	0,00
PAU-3	0,56	0,45	2.582,55	672,00	4,00		4,00	0,00
PAU-4	0,65			168,00	1,00		1,00	0,00
PPr-1	0,26	0,25	14.844,25	3.565,50	32,00	60,00	24,00	8,00

3.6.3. Sostre protegit

règim sòl	dades del sector		sòl d'aprofitament																		
	sector/polígon	superfície	paràmetres urbanístics					repartiment d'habitatge													
			índex edificabilitat brut	densitat	sostre residencial	n màxim habitatges	habitatges lliures				Habitatges amb protecció oficial (HPO)										
											HPO (qualificació genèrica)				HPO (qualificació específica)				Total HPO		
			% sostre	sostre	unitats	sup. Mitjana	% sostre	sostre	unitats	sup. Mitjana	% sostre	sostre	unitats	sup. Mitjana	% sostre	sostre	unitats	% sostre	sostre	unitats	
su no consolidat	PAU-1	4.199	2.411	0,45	30,96	1.872	13	100%	1.872	13	144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
su no consolidat	PAU-2	2.406	1.799	0,42	24,94	1.008	6	100%	1.008	6	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
su no consolidat	PAU-3	1.192	1.072	0,56	33,56	672	4	100%	672	4	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
su no consolidat	PAU-4	258	180	0,65	38,76	168	1	100%	168	1	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
sòl urbanitzable	Ppr-1	13.582	8.285	0,26	23,56	3.565,5	32	81%	2.885,5	24	120	19%	680	8	85				19%	680	8
total		21.637			7.286	56	91%	6.606	48		9%	680	8	0%	0	0		9%	680	8	