

P O U M

BOADELLA I LES ESCAULES

MEMÒRIES
MEMÒRIA DESCRIPTIVA I
JUSTIFICATIVA: ORDENACIÓ

APROVACIÓ PROVISIONAL

setembre 2022

2



1. Objectius i criteris	3
1.1. Objectius i criteris generals.....	3
1.2. Síntesi alternatives i justificació	4
1.3. Descripció característiques bàsiques	6
1.4. Justificació en relació a la capacitat del municipi	7
1.5. Justificació en relació al planejament territorial i sectorial	9
1.6. Contingut documental	9
2. Propostes urbanístiques de caràcter general.....	13
2.1. Sòl urbà.....	13
2.1.1. Nucli urbà de Boadella	13
2.1.2. Nucli urbà de Les Escaules	13
2.2. Sòl urbanitzable	14
2.3. Sòl no urbanitzable	14
2.4. Infraestructures i serveis	15
2.5. Sostenibilitat.....	16
2.6. Mobilitat.....	17
2.7. Riscos	17
2.8. Habitatge.....	18
2.9. Règim urbanístic del sòl.....	21
2.10. Valors a protegir.....	24
2.11. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable	27
3. Propostes urbanístiques específiques	28
3.1. Sistemes	28
3.1.1. Sistema de comunicacions.....	28
3.1.1.1 Sistema Viari (clau X).....	28
3.1.2. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)	35
3.1.3. Sistema d'espais lliures (clau V)	40
3.1.4. Sistema hidrogràfic (clau H)	46
3.1.5. Serveis Tècnics i Ambientals. (clau T)	50
3.2. Serveis	52
3.2.1. Aigua	52
3.2.1.1 Pla Director d'abastament d'aigua potable del TM de Boadella i les Escaules.	52
3.2.1.2 Increment del consum d'aigua derivat del POUM.....	53
3.2.2. Sanejament	55
3.2.3. Residus.....	56
3.2.4. Energia	56
3.2.5. Comunicació i informació	57
3.3. Teixits.....	58
3.4. Usos.....	60
3.4.1. Habitatge	60
3.4.1.1 Zona 1. Nucli antic	64
3.4.1.2 Zona 2. Urbà tradicional.....	69
3.4.1.3 Zona 5. Cases agrupades.....	73
3.4.1.4 Zona 6. Cases aïllades	78
3.5. Ordenació del sòl no urbanitzable	88
3.5.1. Zones.....	89
3.6. Desenvolupament del Pla.....	92

3.6.1. Polígons d'actuació urbanística.....	92
3.6.1.1 PAU-1	92
3.6.1.2 PAU-2.....	96
3.6.1.3 PAU-3.....	98
3.6.1.4 PAU-4.....	100
3.6.2. Sectors delimitats en sòl urbanitzable.....	102
3.6.2.1 PPr-1	102
4. Quadres	106
4.1. Classificació del sòl planejament vigent i proposta	107
4.2. Qualificació del sòl planejament vigent i proposta.....	108
4.3. Estat desenvolupament planejament anterior	109
4.4. Desenvolupament: Àmbits de gestió i sectors.....	110
4.5. Usos : Potencials i implantats	110
4.6. Quadre resum	111
4.7. Estàndards urbanístics del pla.....	114
4.7.1. Qualificació del nou sòl	114
4.7.2. Aprofitament	115

1. Objectius i criteris

1.1. Objectius i criteris generals

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 espai 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. Síntesi alternatives i justificació

En el document d'avanç es proposaven tres alternatives diferents entre elles a cadascun dels dos nuclis urbans. Totes les alternatives preveïen un decrement d'habitatges en les unitats d'actuació provinents del planejament anterior.

Al nucli de Boadella, l'alternativa 1 mantenia el nombre de 60 habitatges en el sector de sòl urbanitzable, i les alternatives 2 i 3 proposaven la seva disminució a 50 i 40 habitatges respectivament.

Pel que respecta al nucli de les Escaules, les alternatives diferien en el potencial de nombre d'habitatges de l'actual UA2, de la que es proposava la seva reducció. L'alternativa 1 mantenia el potencial de 15 habitatges previstos per les Normes Subsidiàries vigents, l'alternativa 2 proposava la reducció fins 10 habitatges com a màxim i l'alternativa 3 en proposava la reducció total.

En cadascuna de les alternatives es preveia un decrement d'habitatges en la resta d'unitats d'actuació.

A més a més es preveïen quatre alternatives específiques relatives a les solucions de mobilitat en el nucli de les Escaules.

Quadre 1. Comparatiu alternatives

	N Habitatges NNSS	N Habitatges Alternativa 1	N Habitatges Alternativa 2	N Habitatges Alternativa 3	N habitatges aprovació inicial POUM	N habitatges aprovació provisional POUM
BOADELLA						
UA1	16	21	21	21	21	21
UA2	2	1	1	1	1	1
UA3	12	12	12	12	12	12
UA4	2	1	1	1	1	1
UA5	20	20	20	20	20	20
UA6	7	3	3	3	3	3
UA7	1	0	0	0	0	0
SAU 1	60	60	50	40	50	32
Total Boadella	120	118	108	98	108	90
LES ESCAULES						
UA1	24	12	12	12	13	13
UA2	15	15	10	0	0	0
UA3	4	0	0	0	0	0
UA4	2	0	0	0	0	0
UA5	1	1	1	1	1	1
UA6	1	1	1	1	1	1
Total Les Escaules	47	29	24	14	15	15
Boadella + Les Escaules	167	147	132	112	123	105
Decrement respecte les NNSS		-20	-35	-55	-44	-62

En compliment del que preveu la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes, el departament competent en matèria d'urbanisme ha d'emetre un informe urbanístic i territorial que valori l'adequació de l'avanç de Pla a la

legislació urbanística vigent, a les directrius del planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible. En data 7 d'abril de 2011 l'ajuntament de Boadella i Les Escaules rebé l'informe del departament de territori i sostenibilitat, on es considera respecte a les alternatives proposades al nucli de Boadella que la disminució fins al potencial màxim de 40 habitatges, proposada a l'alternativa 3 és la més adequada tot i que fa la consideració de que el potencial màxim hauria de fixar-se tenint en compte les reserves necessàries d'habitatge protegit. En quant al nucli de les Escaules es considera que la reducció total plantejada a l'alternativa 3, és la més adequada, sens perjudici de mantenir la proposta de millora d'accés des de la carretera GIV-5042.

Els Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat en el seu document de referència valoren favorablement les alternatives 2 i 3.

L'alternativa escollida és la 2 en el cas de Boadella i la 3 en el cas de les Escaules, resultant un potencial en àmbits de desenvolupament de 123 habitatges, enfront dels 167 previstos a les Normes Subsidiàries el que suposa un decrement de 44 habitatges. L'increment previst al PPr-1 es deu a la previsió de la reserva d' habitatge protegit. L'increment de l'habitatge previst al PAU-1 es justifica a l'apartat 3.6.1, a la fitxa de l'àmbit.

Seguidament, en sessió de 15 de març de 2021, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va emetre el segon informe urbanístic i territorial del document previst a sotmetre a aprovació provisional. L'informe, atenent al grau d'execució de les unitats previstes, i a les dades de dinàmica d'execució dels darrers anys, determina la reducció del PPr-1. Aquesta reducció, suposa un decrement de 18 habitatges respecte el document aprovat inicialment, resultant un potencial de 105 habitatges, enfront dels 167 previstos a les Normes Subsidiàries el que suposa un decrement de 62 habitatges.

1.3. 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.

1.4. Justificació en relació a la capacitat del municipi

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 2. 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 3. 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 4. 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 5. 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 6. 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.

1.5. Justificació en relació al planejament territorial i sectorial

El POUM regula el sòl no urbanitzable d'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) representant en els plànols d'ordenació O.2 les delimitacions establertes en el mateix, i incorporant a la normativa les seves determinacions, mitjançant la seva transcripció literal.

Pel que fa al sistema d'assentaments, el Pla territorial assenyala l'estratègia de desenvolupament urbanístic de creixement moderat per al nucli urbà de Boadella i de millora urbana i compleció per al nucli de les Escaules.

El primer informe urbanístic i territorial elaborat pel Departament de Territori i Sostenibilitat, i tramés a l'Ajuntament en data 25 de març de 2011 valorava adequadament les alternatives 2 i 3 per al nucli de Boadella, alternatives que comportaven aproximadament una reducció del SAU-1 d'un 50%. L'informe considerava que aquestes alternatives s'ajustaven suficientment a l'estratègia de creixement moderat establertes en el Pla territorial.

En sessió de 15 de març de 2021, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va emetre el segon informe urbanístic i territorial del document previst aprovar provisionalment. L'informe, atenent al grau d'execució de les unitats previstes, i a les dades de dinàmica d'execució dels darrers anys, determina una nova reducció del sector de sòl urbanitzable. Aquesta reducció, de nou pràcticament d'un 50% del sector ja reduït anteriorment, s'ajusta suficientment a l'estratègia de creixement moderat que estableix el Pla territorial, que admet una extensió màxima de l'ordre de 5 Ha.

Quadre 7. Superfícies de nou sòl proposades

Superfície Subsidiàries (Ha)	Normes	Superfície POUM (Ha)	Extensió màxima admesa Pla territorial (Ha)
SAU-1	5,9	PPr-1	1,35
			5

En quant a Les Escaules, l'informe valora molt positivament el plantejament del POUM, en quant a la reducció de la UA-1 i la desclassificació de les UA-2 i 3. Així, atès que el POUM desenvolupa l'alternativa 3 a Les Escaules, la més restrictiva, s'entén que s'ajusta a suficientment a l'estratègia de millora urbana i compleció.

En quant al sistema d'infraestructures de mobilitat i transport l'informe assenyala que l'esquema del POUM no contradiu el Pla Territorial.

1.6. Contingut documental

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels documents següents:

A.- MEMÒRIES

- 1.- Memòria descriptiva i justificativa : Informació
- 2.- Memòria descriptiva i justificativa : Ordenació
- 3.- Memòria Social
- 4.- Documentació ambiental :
- 4.1.- Informe de Sostenibilitat ambiental

4.2.- Memòria ambiental

5.- Annexes

5.1.- Estudi de la mobilitat generada

5.2.- Inventari d'activitats en SNU

5.3.- Estudi d'identificació dels riscos geològics

5.4.- Convenis

5.5.- Estudi d'inundabilitat

5.6.- Estudi arqueològic de les muralles baix medievals de Boadella i Les Escaules

B.- NORMATIVA I CATÀLEGS

1.- Normes Urbanístiques

2.- Catàleg de Bens Protegits

3.- Catàleg de masies i cases rurals

C.- PROGRAMACIÓ

1.- Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM

D.- DOCUMENT DE SÍNTESI

1.- Àmbit i abast de la suspensió de llicències i Resum de les determinacions

PLÀNOLS

I.- PLÀNOLS INFORMACIÓ

I.1 Emmarcament territorial

I.2 Ortofotomapa (3)

I.3 Topografia del municipi

I.3.1 Topografia terme (3)

I.3.2 Topografia nuclis urbans (2)

I.3.3 Altimetria

I.4 Àrees de risc i impactes ambientalment rellevants

I.4.1 Inundabilitat

I.4.2 Pendants superiors al 20%

I.4.3 Delimitació de zones forestals

I.4.4 Delimitació de riscos naturals

I.5 Elements del paisatge i valors

I.5.1 Espais d'interès ecològic

I.5.2 Connectivitat

I.5.3 Paisatge

I.6 Planejament vigent

- I.6.1 Règim del sòl
- I.6.2 Classificació del SNU NNSS
- I.6.3 Ordenació i zonificació sòl urbà (2)
- I.6.4 Sistemes en sòl urbà (2)
- I.6.5 Balanç urbanístic
- I.6.6 Classificació SNU PT Empordà
- I.6.7 Classificació SNU PTP Terres Gironines

I.7 Serveis existents

- I.7.1 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica (3)
- I.7.2 Xarxa d'abastament d'aigua potable
- I.7.3 Xarxa de sanejament (2)
- I.7.4 Xarxa de telefonia (2)
- I.7.5 Xarxa d'enllumenat (2)
- I.7.6 Xarxa de gas Boadella (2)

I.8 Anàlisi urbanístic

- I.8.1 Estructura de la parcel·lació agrícola
- I.8.2 Cadastre (4)
- I.8.3 Infraestructures de comunicacions i mobilitat
- I.8.4 Xarxa viària bàsica (2)
- I.8.5 Valoració nivell urbanització (2)
- I.8.6 Intensitat edificació (2)
- I.8.7 Usos de l'edificació (3)
- I.8.8 Elements d'interès (3)
- I.8.9 Síntesi i propostes alternatives (14)

I.9 Temàtics

- I.9.1 Acústic (2)
- I.9.2 Lumínic (2)
- I.9.3 Geologia
- I.9.4 Hàbitats
- I.9.5 Hàbitats d'interès comunitari
- I.9.6 Hàbitats faunístics

O.- PLÀNOLS D' ORDENACIÓ

- O.1 Classificació del sòl i estructura general (4)
- O.2 Ordenació del sòl no urbanitzable (4)
- O.3 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (2)
- O.4 Instal·lacions

- O.4.1 Xarxa d'aigua (2)
- O.4.2 Xarxa sanejament (2)
- O.4.3 Xarxa alta, mitja i baixa tensió (2)
- O.4.4 Xarxa telefonia (2)
- O.4.5 Xarxa enllumenat (2)
- O.4.6 Xarxa gas (2)

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 8. 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. Sòl no urbanitzable

Les principals propostes del POUM en relació al sòl no urbanitzable es detallen a continuació:

1. Recollir i adaptar l'ordenació del SNU a les determinacions del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.
2. Complementar la protecció del territori amb la inclusió d'espais i elements d'interès ecològic i paisatgístic dins el Catàleg de bens protegits. D'aquesta manera es determinen normes específiques d'aquests espais.
3. Incorporar les determinacions del Catàleg de Paisatge del Camp de Girona, elaborat per l'Observatori del Paisatge i aprovat definitivament el 19 de maig de 2010.

4. Transformar el planejament a una base cartogràfica actualitzada i fer més àgil i entenedor el desenvolupament del pla.
5. Definir amb precisió els límits de les diferents zones i els seus paràmetres urbanístics.
6. Reconèixer els valors i les funcions dels components de l'estructura agrària.
7. Preveure els acords de custòdia com a possible figura per a poder preservar els elements del Catàleg de bens protegits.
8. Es delimiten amb detall els àmbits corresponents al sistema hidrogràfic. Tot definint els àmbits d'inundabilitat en els diferents períodes de 10, 100 i 500 anys.
9. Modificar els paràmetres dels terrenys forestals de manera que es protegeixi de possibles actuacions disseminades o periurbanes, seguint els criteris de la Llei d'Urbanisme.

2.4. 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.

2.5. Sostenibilitat

Els objectius ambientals per a l'elaboració del POUM de Boadella i les Escaules s'han elaborat tenint en consideració els objectius ambientals que deriven de la legislació i/o plans i programes estatals i d'àmbit català, els objectius ambientals derivats del Pla territorial i els que deriven de la identificació dels aspectes ambientalment rellevants del municipi de Boadella i les Escaules.

Els principals objectius ambientals són:

Sostenibilitat global del model d'ordenació :

Evitar l'ocupació innecessària del sòl per a usos urbans.

Assignar els usos del sòl sense sobrepassar la capacitat de càrrega.

Ordenar adequadament la globalitat del sòl no urbanitzat

Preservar els espais i elements de valor rellevant del territori.

Cicle de l'aigua:

Evitar la contaminació de les aigües superficials i subterrànies.

Prevenir els riscos hidrològics.

Protegir els recursos hídrics i minimitzar el consum d'aigua derivat del planejament.

Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua.

Ambient atmosfèric:

Reduir la població exposada a nivells acústics no permesos per la legislació.

Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els fluxos d'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.

Ordenar adequadament les instal·lacions de radiocomunicació i de transport d'energia elèctrica, per tal de minimitzar els seus efectes sobre els éssers vius i el paisatge.

Biodiversitat, connectivitat ecològica i patrimoni natural en general :

Establir una xarxa d'espais d'interès natural, físicament contínua i connectada amb les xarxes exteriors i amb les d'espais lliures urbans.

Conservar i millorar la connectivitat ecològica

Gestionar els sòls ocupats per ecosistemes fràgils o escassos i per hàbitats d'espècies amenaçades

Paisatge:

Conservar la qualitat del paisatge en la totalitat del territori.

Protegir, millorar i recuperar els elements i ambients paisatgístics d'interès.

2.6. Mobilitat

Amb el nou planejament urbanístic es proposa una xarxa d'itineraris per a vianants, per a bicicleta, per a transport col·lectiu i per a vehicles.

En quant a transport col·lectiu no es planifica cap nova xarxa d'itineraris però sí es proposen millores en els accessos dels vianants a les parades, millores que afecten a la senyalització i a la seguretat dels usuaris.

Pel que fa a la xarxa d'itineraris per a vianants, s'inclou en aquesta xarxa l'itinerari fluvial que transcorre per la riba esquerra de la Muga i que uneix els nuclis urbans de Boadella i de les Escaules. Es tracta d'un itinerari perfectament senyalitzat i se'n proposa un ús combinat entre els vianants i usuaris de la bicicleta.

Els carrers que conformen els nuclis urbans de Boadella i de les Escaules també formen part de la xarxa d'itineraris principals per a vianants. Tot i que no es prohibeix el pas de vehicles de motor, la velocitat màxima permesa és de 30 km/hora.

En quant als vehicles, el POUM proposa la millora dels accessos al nucli de les Escaules, mitjançant la creació d'un vial amb aparcaments al sud del nucli urbà, de 6 metres d'amplada que recupera el traçat d'un camí existent; i un nou camí al nord del nucli urbà que permet l'accés des dels habitatges situats a la façana nord del carrer d'Amunt i que connecta amb la plaça. Es proposa també un nou accés des de la carretera GIV-5042 al nord est per assolir el desnivell fins a la plaça del nucli.

Es crea una petita zona d'aparcament al final del carrer d'amunt i un altre al nord de la plaça Major.

Al nucli de Boadella el POUM preveu l'ampliació dels carrers del Set, de Ginebre i del Pi a majors amplades per facilitar el trànsit de vehicles.

2.7. Riscos

L'informe de Sostenibilitat Ambiental identifica i analitza els riscos naturals i tecnològics existents al municipi, així com la existència i vigència dels plans de protecció civil dels que es disposa enfront d'aquests riscos.

L'ISA analitza els riscos geològics, d'inundació, sísmic, d'incendi forestal, de nevades i de transport de mercaderies perilloses.

S'incorpora en els plànols d'informació del POUM el plànol de riscos geològics, d'incendis forestals, el plànol de pendents superiors al 20%, i la delimitació establerta a la Planificació de l'espai fluvial (PEF) a la conca de la Muga.

En el tràmit de redacció del POUM es realitza, a petició de l'Agència catalana de l'aigua, l'estudi d'inundabilitat de les rieres que travessen zones urbanitzades del municipi.

La delimitació dels riscos geològics i d'inundació s'incorporen als plànols normatius del POUM.

2.8. Habitatge

D'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre i la Llei 5/2020 del 29 d'abril, es modifica l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal són l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori i poden abastar un terme municipal o més d'un.

2. Correspon als plans d'ordenació urbanística municipal, com a mínim:

a) Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.

b) Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 3.

c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament, sense que aquesta definició impedeixi formular plans especials urbanístics autònoms per a implantar altres elements integrants de l'estructura general del territori en els termes que regula l'article 68.

d) Determinar les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:"

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents: Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any. Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de

les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.

b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

5. El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, i la disposició transitòria tercera.3. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges.

7. La qualificació del sòl que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal o el seu planejament derivat per localitzar les reserves a què fa referència l'apartat 6 pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública. Aquesta destinació afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres d'ampliació, de reforma general o de gran rehabilitació, o obres d'ampliació o d'increment del nombre d'habitatges, quan les actuacions edificatòries esmentades tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants no reservats a reubicació de real·lotjats o a fer efectiu el dret de real·lotjament d'anteriors residents o titulars.

7 bis. Si la qualificació del sòl permet diferents usos, el planejament pot vincular l'ús residencial a la condició que les actuacions edificatòries esmentades destinin totalment o parcialment l'edificabilitat a habitatges de protecció pública. En el cas de destinació parcial, si la qualificació urbanística no concreta les unitats d'habitatge sobre les quals recau, l'atorgament de la llicència d'obres resta condicionada a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial i la primera ocupació de l'edificació resta condicionada a l'obtenció de la qualificació definitiva.»

8. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. És aplicable, si escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública. "La qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica o específica s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació, en les declaracions d'obra nova i en les constitucions i modificacions del règim de propietat horitzontal a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Atès al punt 3 de l'article 57 i que aquest és el cas del municipi, resta exempt de la obligació mínima del 30%, i és la memòria social qui ha de quantificar la necessitat d'habitatge protegit.

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 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.

Així 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 decremента amb 64 els habitatges previstos a les Normes Subsidiàries. Resultant un decrement de 32 habitatges al nucli urbà de Boadella i 32 al nucli urbà de les Escaules.

En quant als àmbits provinents de les Normes, tal i com s'exposa en el quadre adjunt, el POUM incorpora l'estat actual de les tramitacions efectuades, fent a la UA-5 de Boadella tres àmbits (PAU 2, 3 i 4), elimina les UA-2, 3 i 4 de Les Escaules i proposa una reducció de dos àmbits de planejament, el SAU1 al nucli urbà de Boadella (SUD- 1) i la UA-1 al nucli urbà de Les Escaules (PAU-1).

El POUM preveurà un total de 8 habitatges amb protecció oficial, aquesta previsió respon a la previsió de demanda de llars detectada.

Quadre 1. 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.

Quadre 2. Previsió d'habitatge protegit al POUM

règim sòl	dades del sector		sòl d'aprofitament repartiment d'habitatge											
	sector/polígon	superfície	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	
su no consolidat	PAU-1	4.199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
su no consolidat	PAU-2	2.406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
su no consolidat	PAU-3	1.192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
su no consolidat	PAU-4	258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sòl urbanitzable	Ppr-1	13.582	19%	680	8	85					19%	680	8	
total		21.637	9%	680	8		0%	0	0		9%	680	8	

2.9. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen els articles 7,8 i 9 del RDL 2/2008 del TRLS i el Títol Segon del TR de la LU, DL 1/2010, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica el sòl del terme municipal, d'acord amb l'article 24 i següents del TR de la LU, DL 1/2010 i l'article 7 i següents de la LRSV en:

- a) Sòl urbà (SUC i SNC)
- b) Sòl urbanitzable (SUD)
- c) Sòl no urbanitzable (SNU)

Dins del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del TR de la LU, DL 1/2010, el Pla estableix una diferenciació entre el Sòl urbà consolidat (SUC) i Sòl urbà no consolidat (SNC)

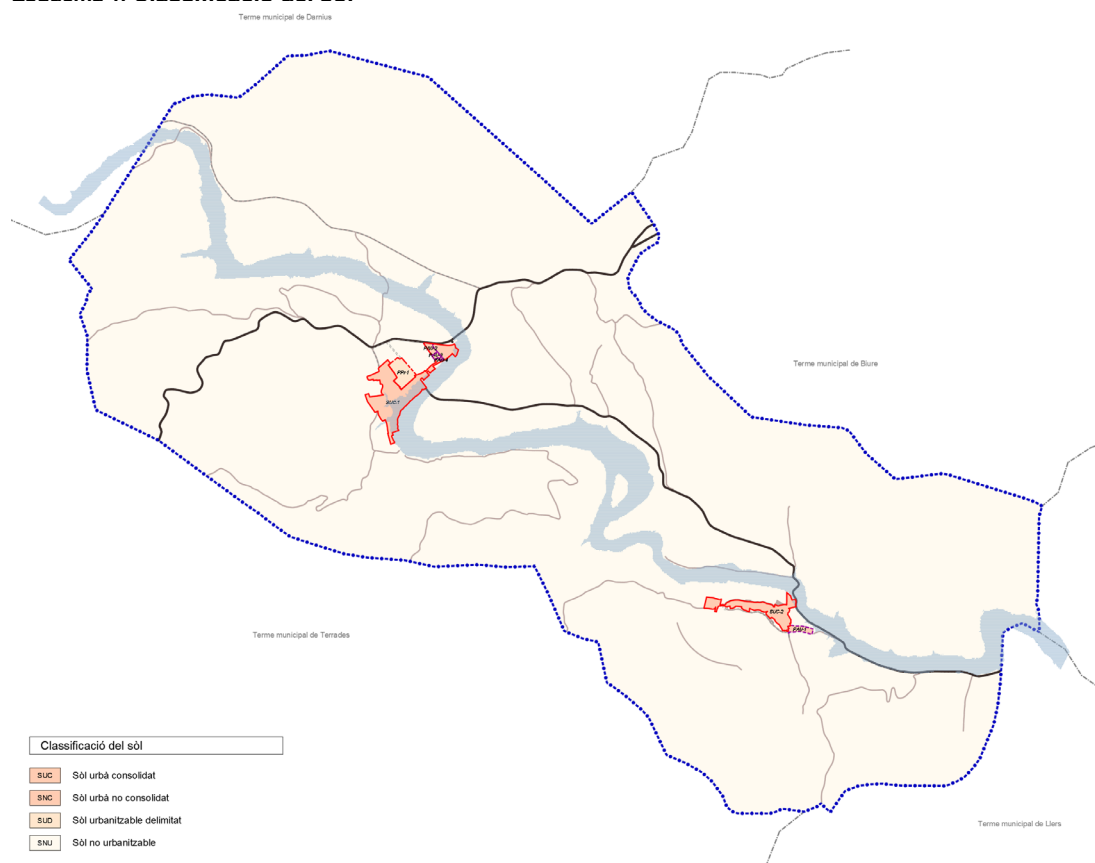
Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu una de les dues categories de sòl urbanitzable definit per la llei, el Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) .

La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol d'ordenació O.1 classificació del sòl .

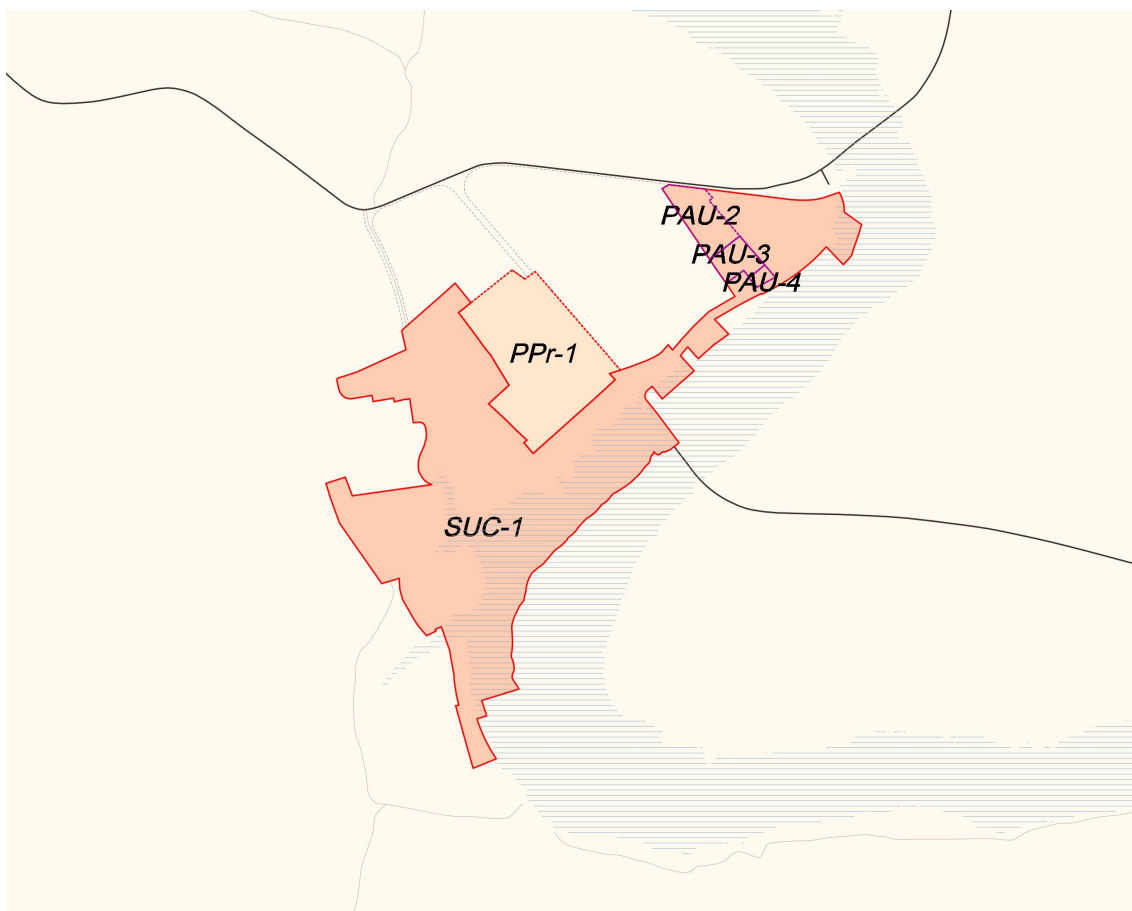
Quadre 3. Classificació del sòl

DESCRIPCIÓ		Superfície (m2)	% S/Total Total
Règim del sòl urbà		102.272	0,95%
Sòl urbà consolidat	(SUC)	94.217	0,88%
Nucli urbà Boadella	SUC-1	64.952	
Nucli urbà Les Escaules	SUC-2	29.265	
Sòl urbà no consolidat	(SNC)	8.055	0,07%
	PAU-1	4.199	
	PAU-2	2.406	
	PAU-3	1.192	
	PAU-4	258	
Règim del sòl urbanitzable		13.582	0,13%
Pla de davant	Ppr-1	13.582	
Règim del sòl no urbanitzable	(SNU)	10.631.201	98,92%
Total superfície terme municipal		10.747.055	100,00%

Esquema 1. Classificació del sòl



Esquema 2. Detall nucli urbà Boadella



Esquema 3. Detall Nucli urbà Les Escaules



2.10. Valors a protegir

És objecte de Catàleg de Bens la protecció, la conservació, la investigació, la difusió i el foment del patrimoni històric, artístic i natural de Boadella i Les Escaules.

El patrimoni històric – artístic està integrat per tots els béns mobles o immobles relacionats amb la història i la cultura del municipi, que per llur valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic o documental mereixen una protecció i una defensa especials, de manera que puguin ésser gaudits pels ciutadans i puguin ésser transmesos en les millors condicions a les generacions futures.

La protecció dels edificis, doncs, no té sentit únicament des del punt de vista de la seva bellesa en sí mateixos, sinó que el patrimoni arquitectònic ens mostra a través de la seva lectura, l'evolució de la tipologia edificatòria que no és més que el reflex de l'evolució històrica i la manera de viure en cada època.

El patrimoni natural correspon a diferents elements, espais o conjunts naturals i ambientals que pel seu valor cal preservar i potenciar pel seu manteniment en el temps.

La redacció del Catàleg del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Boadella i Les Escaules planteja nous objectius, respon a noves necessitats i incorpora nombroses novetats. La revisió eleva a 57 els elements de patrimoni arquitectònic i arqueològic i a 8 els espais d'interès natural i paisatgístic i a un espai d'interès geològic.

S'han incorporat tots aquells elements inclosos en el Catàleg de les Normes Subsidiàries de Boadella i Les Escaules, aprovades definitivament l' 11.10.2000, els elements inclosos en l'Inventari del Patrimoni cultural Immoble de Catalunya (arquitectònics i arqueològics) en el moment de la consulta per a la redacció d'aquest catàleg, al juny del 2011 i altres elements inclosos en un pla de protecció del patrimoni aprovat per l'ajuntament l'any 1995 i que no es va tramitar.

No s'han distingit els elements arquitectònics dels arqueològics atès es considera son en ocasions el mateix element, com és el cas del Castell de Les Escaules i en d'altres casos es solapen les proteccions delimitant al voltant d'un element "arquitectònic" al mateix temps una àrea d'expectativa arqueològica, pel qual es creu oportú per a la seva regulació i comprensió estiguin a la mateixa fitxa.

D'acord amb les determinacions de la Llei 9/1993, amb les consideracions i valors de cada element es cataloguen com a béns culturals d'interès nacional (BCIN) , béns culturals d'interès local (BCIL) , i altres elements d'interès municipal (BPU).

Les fitxes s'ordenen d'acord amb la seva ubicació, mitjançant un número indicador del lloc on es situen al davant del número de l'element :

01 Sòl no urbanitzable / 02 Sòl urbà Boadella / 03 Sòl urbà Les Escaules

Cadascú d'aquests grups s'ordenen d'acord amb la categoria de protecció, essent els de categoria més elevada els primers elements:

BCIN / BCIL / BPU

El present catàleg incorpora dos tipus diferents de fitxes adaptades a les característiques dels elements. Una s'utilitza per a la identificació d'elements edificats i arqueològics i la segona s'aplica als elements de caràcter natural o paisatgístic. Hi ha una sèrie d'elements, en canvi, com es el cas d'elements de pedra seca, alguns dels relacionats amb les infraestructures hidràuliques, indicis de troballes de masies medievals ..., que s'ha optat per regular genèricament, atesa bé la seva tipologia, el seu gran nombre o bé pel fet que de molts d'ells només es tenen notícies històriques i no es sap la seva localització exacta.

Quadre 4. Fitxes patrimoni històric-artístic

nº element	fitxa	Nom element	
	1-01	Castell de les escaules	Sòl No Urbanitzable
	1-02	Central dels pilans de can manso/central dels pilans de boadella	
	1-03	Central vella del mas forniol/Central d'en Grida del mas forniol	
	1-04	Comporta i canal del colze de la muga	
	1-05	Molí de Can Grida Grida o Central de Can Mir	
	1-06	Molí d'en miró/can salellas	
	1-07	Molí de can borràs	
	1-08	Molí del castell/molí d'en marcé/central hidroelèctrica del molí/la central del molí	
	1-09	Pou de glaç de la caula	
	1-10	Conjunt medieval del Molí de les Puces	
	1-11	Molí de les puces	
	1-12	Molí submergit de Can ribas	
	1-13	Molinot dels moros	
	1-14	La molina	
	1-15	Molí d'en Caixàs	
	1-16	Can bartrolí	
	1-17	Can Marcé/Can Mai Plou	
	1-18	Pont de les escaules	
	1-19	Fàbrica de ciment de can pagès	
	1-20	Àrea d'expectativa arqueològica La Caula-Castell	
	1-21	Caula I, la	
	1-22	Caula II, la	
	1-23	Cavorca cristiana	
	1-24	Cavorca II, la	
	1-25	Cavorca III, la	
	1-26	Cova de les tres creus	
	1-27	Cova de les tres creus II bis	
	1-28	Cova del castell	
	1-29	Antiga església de Sant Martí	
	1-30	Pla de davant	
	1-31	Pla del cementiri	
	1-32	Puig de la torre	
	2-01	Castell palau de boadella	Sòl urbà Nucli Boadella
	2-02	Restes de les muralles de boadella	
	2-03	Església Parroquial de Santa Cecília	
	2-04	Nucli antic de Boadella d'empordà	
	2-05	Cal gavatx (antigament Can Juglà)	
	2-06	Can serra/casa rotllan	
	2-07	Carrer empedrat/empedrat de rierencs	

2-08	Cal Gavatxó/Can Ribes/Casa al carrer de la processó, 14	
2-09	Casa al carrer de la processó, 4	
2-10	Can Casademont (antigament Mas Vila)	
2-11	Casal de Can Felip /Castell petit	
2-12	Antiga rectoria	
2-13	Cementiri municipal	
2-14	Les escoles/ceip santa cecilia	
2-15	Societat la caritat	
3-01	Església de sant martí	Sòl urbà Nucli Les Escaules
3-02	Nucli antic Escaules	
3-03	Antigues escoles - dispensari	
3-04	Casa Cremada	
3-05	Molí de baix	
3-06	Pont del carrer d'amunt	
3-07	Portal del carrer d'amunt	
3-08	Societat unió escaulenca	
3-09	Travessia del carrer de l'oli	
3-10	Edifici de l'antiga rectoria	

Quadre 5. Fitxes patrimoni natural

EIE-1	Espais oberts en masses forestals	
EIE-2	Pinedes de Boadella, de la Coma, dels Mesclants i d'en Salelles	
EIE-3	Pinedes de la Joanola i de la Creu	
EIE-4	Bosc escleròfil·les de Mas Romaní, de Can Cabreta i de les Brugueres	
EIE-5	La Muga	
EIE-6	Riu Caula i Torrent de les Fontanilles	
EIE-7	Horts de Boadella i de Les Escaules	
EIE-8	Cingles i bosc del Salt de la Caula	
EIE-9	Arbreda de Les Escaules	

Quadre 6. Fitxes patrimoni geològic

EIG-1	Geozona Boadella - La Salut de Terrades	
--------------	---	--

Quadre 7. Elements regulats genèricament

Nom element	
Tots els elements relacionats amb les Infraestructures hidràuliques al llarg de la Muga i el torrent de La Caula : maquinaria, canals, rescloses, centrals	Sòl No Urbanitzable / Sol urbà
Els elements relacionats amb l'arquitectura industrial : Molins, forns i fàbriques de ciment, forns de teules i rajoles, mines de metalls.	

Búnquers de la guerra Civil : 3 o 4 forats cova excavats a la muntanya de la Portella, 1 cova-forat al Horts de la Coromina, 2 coves-forat a la finca de Vinya Gran
Restes de masos medievals: termes del Mas Benet, Mas Lluís, Mas Bartolí, Mas d'en Perxés o d'en Forniol, Mas Marcè i Mas Joer i en llocs indeterminats del terme, atès que es coneix la seva existència però no la seva ubicació
Elements de pedra seca
Relotges de sol
Trulls
Teules i rajoles amb inscripcions i dates
Tota mena de peces de ceràmica antiga, morters de pedra, piques de pedra, eines del camp o de diferents oficis i armes antigues, mobiliari antic.
Patrimoni paleogràfic

2.11. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

En data 10 de desembre de 2008, s'aprova el Pla Especial Urbanístic - Catàleg de Masies i Cases Rurals, del Terme municipal de Boadella i Les Escaules. Aquest document constava de : Memòria, Normativa, Fitxes i Annexes.

D'acord amb les determinacions establertes al primer informe urbanístic i territorial elaborat pel Departament de Territori i Sostenibilitat, s'incorpora aquest Pla especial al POUM. La inclusió del Pla especial deixa sense efecte el Pla Especial Urbanístic. Respecte les edificacions incloses en el Pla especial, s'incorporen les edificacions existents al sud del nucli de Les Escaules, regularitzant la seva situació.

Derivades de les determinacions establertes en el segon informe urbanístic, tornen a incorporar-se les edificacions Can Fermí i Can Tapa, eliminades durant el tràmit del POUM, i s'afegeix una nova edificació.

Es llista en el següent quadre comparatiu:

nº element fitxa		nº element fitxa	
PE	Nom element	POUM	Nom element
1	Mas Salellas	1	Mas Salellas
2	Molí d'en Miró (Mas Salellas)	2	Molí d'en Miró (Mas Salellas)
3	El Molí d'en Borràs	3	El Molí d'en Borràs
4	Can Martines	4	Can Martines
5	Mas "Can Paisano"	5	Mas "Can Paisano"
6	Molí d'en Grida o Central de Can Mir	6	Molí d'en Grida o Central de Can Mir
7	Mas Ribas	7	Mas Ribas

8 Mas "Els Barracons"	8 Mas "Els Barracons"
9 El Molí (Central Hidroelèctrica)	9 El Molí (Central Hidroelèctrica)
10 Can Fermí	-
11 Can Tapa	-
12 Mas Cufí	10 Mas Cufí
13 Mas Julià	11 Mas Julià
14 Mas Marce - Can Mai Plou	12 Mas Marce - Can Mai Plou
15 Mas Perxers	13 Mas Perxers
16 La Central Vella (Mas Forniol)	14 La Central Vella (Mas Forniol)
17 Mas Benet	15 Mas Benet
18 Can Bartolí	16 Can Bartolí
19 Mas Lluís	17 Mas Lluís
20 Mas Serra	18 Mas Serra
21 Mas "La Caula"	19 Mas "La Caula"
	20 Casa del Carrer Figueres, 14
	21 Molí d'en Caixàs
	22 Casa del Carrer Figueres, 21
	23 Casa del Carrer Figueres, 23
	24 Casa del Carrer Figueres, 25
	25 Casa del Carrer Figueres, 27
	26 Casa del Carrer Figueres, 29
	27 Can Fermí
	28 Can Tapa
	29

El Departament de Territori i Sostenibilitat determina així mateix que el catàleg s'haurà d'actualitzar pel que fa a les referències a les noves qualificacions urbanístiques proposades. S'incorpora aquesta determinació a les fitxes dels elements catalogats, així com les referències al text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010 de 3 d'agost.

En el mateix informe la Direcció General d'Urbanisme determina que s'hauran d'adequar als criteris del Departament el referent a la divisió horitzontal. S'incorpora aquesta determinació als articles 26, 29 i 33.

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.

Es qualifica amb la clau X3a els següents camins inventariats pel Consell Comarcal de l'Alt Empordà :

Nom / núm. Identificació ¹	Origen-destí	Sector
Camí de Can Lluís 0627 – 0600 – 0249	De Boadella a Sant Llorenç de la Muga	Entre La Creu i la Muntanya del Mas Serra
Camí de Can Serra – 0128	Carretera del pantà a Can Serra	Muntanya de Can Serra. Accés restringit.
Camí – 0136	De la carretera d'Agullana a la Carretera de Boadella i Les Escaules	Útil per desallotjar Les Escaules.
Camí de la Fàbrica - 0138	Carretera Gi5042 a la Fàbrica	La Campassa
Camí - 0135	Carretera Gi5042 a la carretera	La Campassa (Can

	de Terrades-Llers	Martínez i la Vinca)
Camí - 0599	Casc urbà les Escaules direcció sud	Bosc del Castell i camps de la Caula
Camí - 603	Carretera GI5042 al Molí	Camps de les Cases, s'arriba a les rescloses de les Escaules
Camí - 0130	Camí de les Escaules direcció Biure	Les Tortes
Camí - 0602	De la carretera GI5042 al camí 0136, tot passant pels Barracons	La Pedrera i el Bió

Es qualifica amb la clau X3b la resta de camins inventariats pel Consell Comarcal de l'Alt Empordà :

Nom / núm. Identificació ¹	Origen-destí	Sector
Camí de les Escaules (Camí de can Vila) - 0419	De les Escaules a la Carretera de Terrades	Part fora del Terme Municipal. Útil per desallotjar Les Escaules .Entre el Bac i la Serra d'Eixarts o Isards
Camí del Bac a Can Vila - 0604	De Boadella a Can Vila	El Bac
Camí del Salt del Borral - 0417	Del casc urbà de Boadella a la GI504	Camp Clarà, el Bac
Ramal - 0601	Surt del camí 0627 al Mas Puxerts	El Salitar

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

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.

¹ Codi Inventari Camins Consell Comarcal de l'Alt Empordà

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

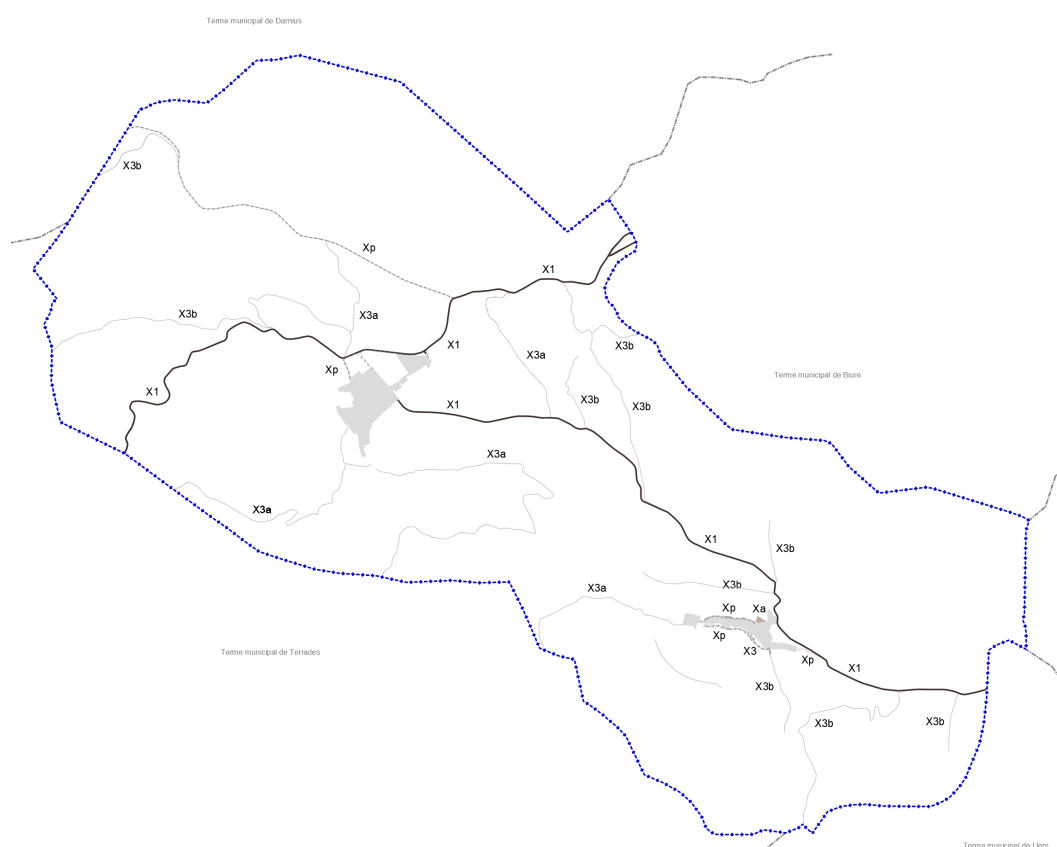
Es proposa un aparcament al llarg dels camí proposat al nord del nucli

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.

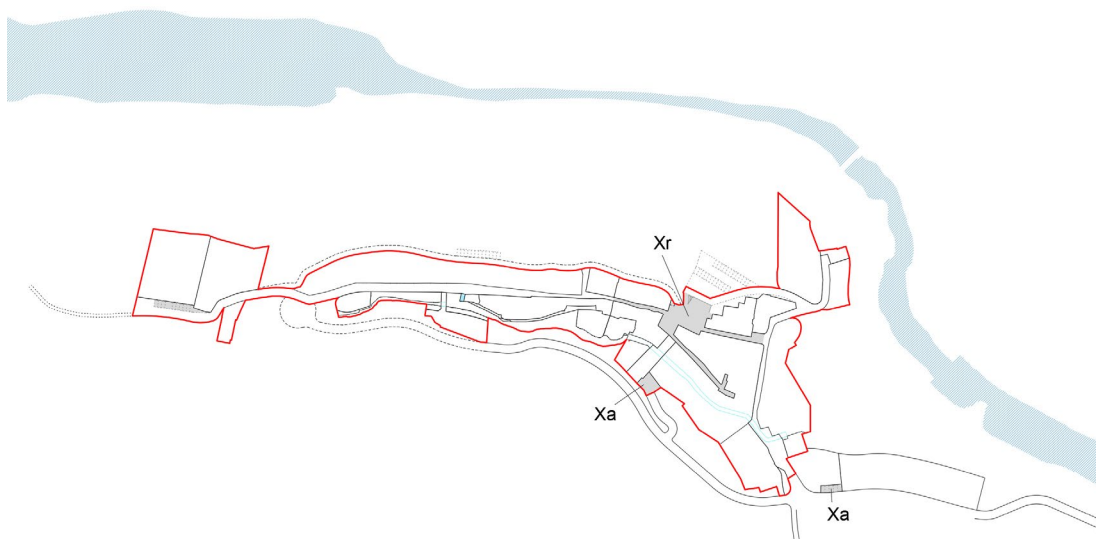
Esquema 4. Sistema viari en SNU



Esquema 5. Vialitat de transit restringit al nucli urbà Boadella



Esquema 6. Vialitat de transit restringit i aparcaments al nucli urbà Les Escaules



Quadre 8. Superfícies sistema de comunicacions en sòl urbà i urbanitzable

Descripció	Ciau	Nucli urbà Boadella	%	Nucli urbà Les Escaules	%	Pau-1	Pau-2	Pau-3	Pau-4	Ppr-1	%	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		64.952,00	100,00%	29.265,00	100,00%							94.217,00	100,00%
Sistemes		31.955,00	49,20%	8.532,00	29,15%							40.487,00	42,97%
Aparcaments	Xa	0,00	0,00%	155,00	0,53%							155,00	0,16%
Viari - Vialitat de transit restringit	Xr	1.088,00	1,68%	1.164,00	3,98%							2.252,00	2,39%
Viari - Carrers	X2	12.722,00	19,59%	3.805,00	13,00%							16.527,00	17,54%
Règim del sòl urbà no consolidat						4.199,00	100,00%	2.406,00	100,00%	1.192,00	100,00%	8.055,00	100,00%
Sistemes						1.788,00	42,58%	607,00	25,23%	120,00	10,07%	2.593,00	32,19%
Aparcaments	Xa					73,00	1,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	73,00	0,91%
Viari - Carrers	X2					915,00	21,79%	391,00	16,25%	120,00	10,07%	1.504,00	18,67%
Règim del sòl urbanitzable										13.582,00	100,00%	13.582,00	100,00%
Sistemes										5.296,98	39,00%	5.296,98	39,00%
Viari Aparcament- Carrers	Xa+X2									3.259,68	24,00%	3.259,68	24,00%

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:

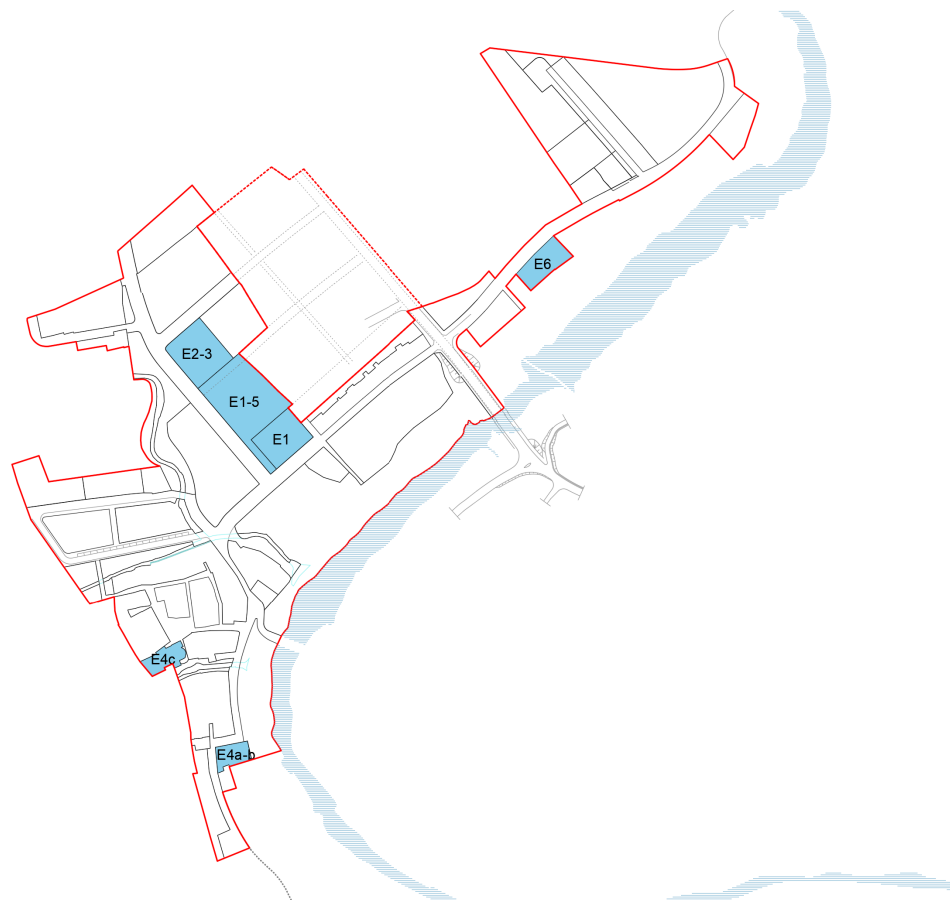
- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística.

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

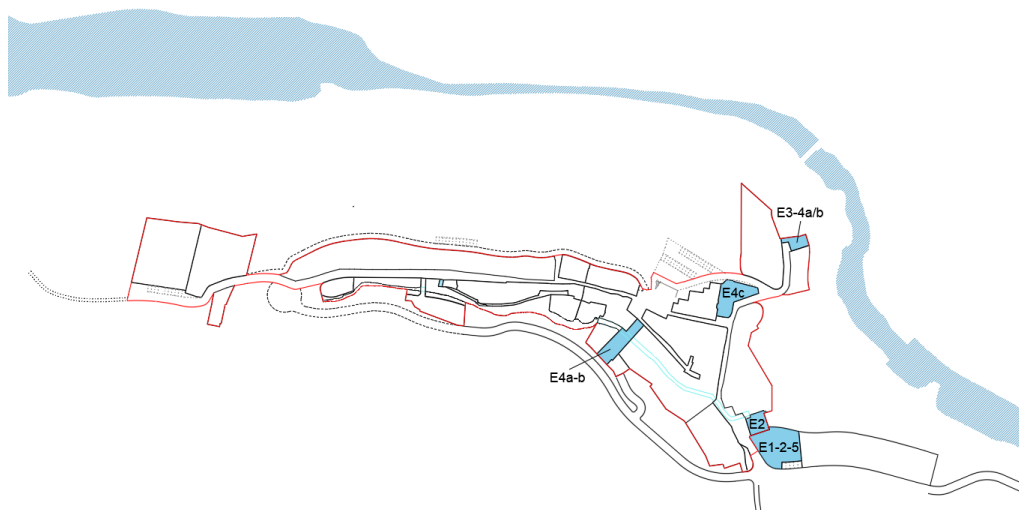
Tal i com s'exposa a la memòria d'informació, la dotació d'equipaments públics és suficient per la població actual. El POUM ha de preveure l' increment d'equipaments a mesura que creixi la població per poder cobrir les noves necessitats.

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.

Esquema 7.Equipaments en sòl urbà nucli urbà Boadella



Esquema 8.Equipaments en sòl urbà nucli urbà Les Escaules



Esquema 9. Equipaments en sòl 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.

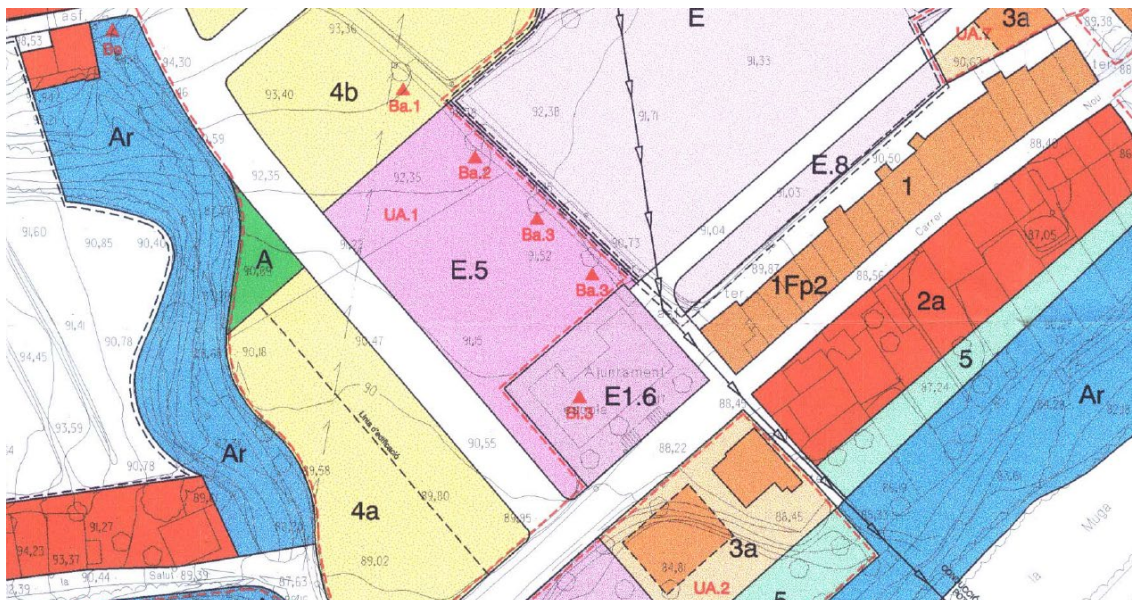
Es qualifica els terrenys del Molí de Baix com equipament, qualificats amb la clau E.10 serveis tècnics a les normes subsidiàries, superfície 140 m².

Quadre 9. Superfícies equipaments en sòl urbà i urbanitzable

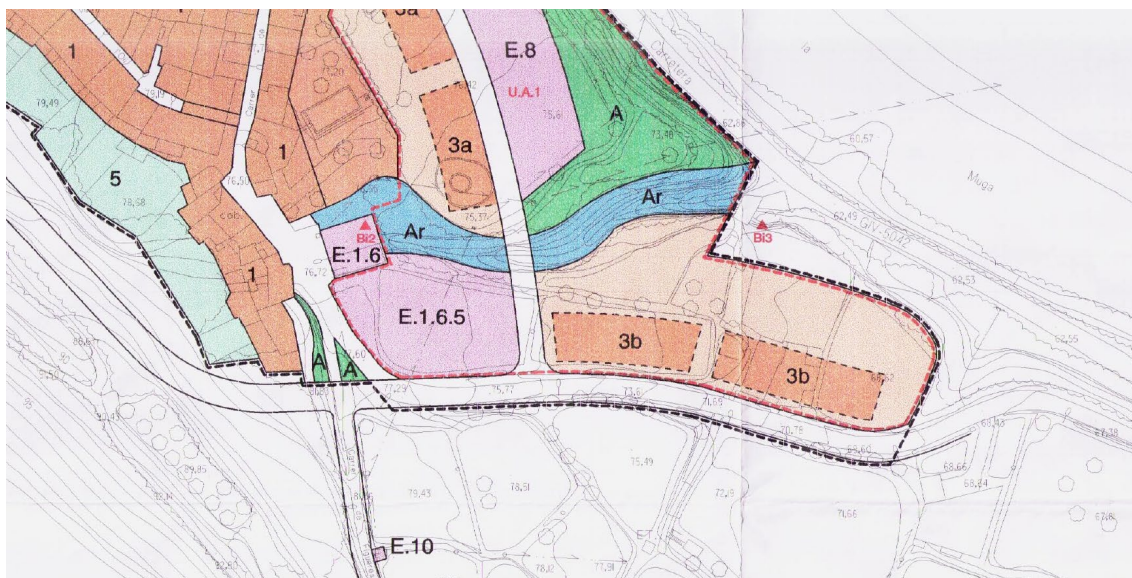
Descripció	Ciau	Nucli urbà Boadella	%	Nucli urbà Les Escaules	%	Pau-1	Pau-2	Pau-3	Pau-4	Ppr-1	%	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		64.952,00	100,00%	29.265,00	100,00%							94.217,00	100,00%
Sistemes		31.955,00	49,20%	8.532,00	29,15%							40.487,00	42,97%
Equipaments	E	5.399,00	8,31%	1.171,00	4,00%							6.570,00	6,97%
Règim del sòl urbà no consolidat						4.199,00	100,00%	2.406,00	100,00%	1.192,00	100,00%	258,00	100,00%
Sistemes						1.788,00	42,58%	607,00	25,23%	120,00	10,07%	78,00	30,23%
Equipaments	E					800,00	19,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Règim del sòl urbanitzable										13.582,00	100,00%	13.582,00	100,00%
Sistemes										5.296,98	39,00%	5.296,98	39,00%
Equipaments	E									679,10	5,00%	679,10	5,00%
Equipaments POUM (SU+SUD)												8.049,10	6,95%
Total àmbits SU+SUD												115.854,00	

En quant als equipaments esportius, el PIEC proposa uns estàndards orientatius de sòl d'equipament esportiu per a la Xarxa Bàsica, que per als municipis amb poblacions de menys de 1000 habitants està establert entre 4,5 i 5 m²/habitant, en funció de la tipologia de l'edificació. A aquestes reserves mínimes cal afegir-hi les necessitats específiques de la Xarxa Complementària. Actualment Boadella i Les Escaules no compleix aquest estàndard donat que no hi ha cap instal·lació esportiva.

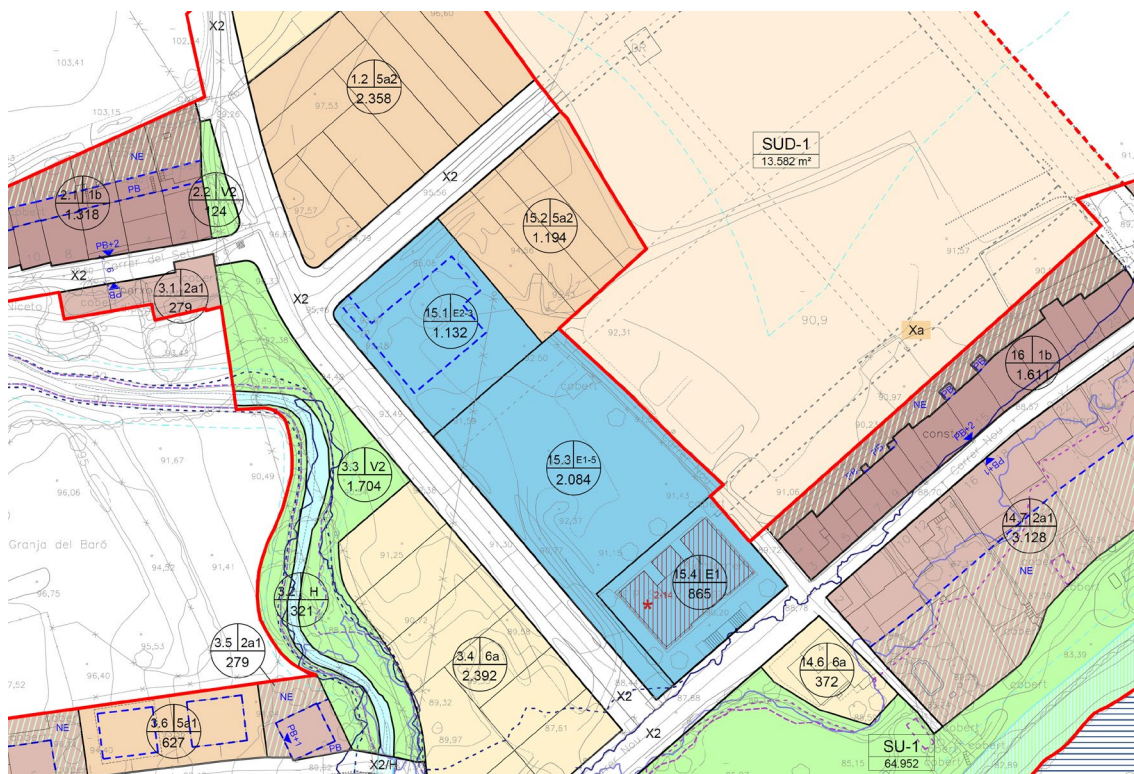
El planejament anterior preveia equipaments esportius en els terrenys del darrera les escoles al nucli de Boadella:



I a Les Escaules, qualificava una peça situada a l'extrem oest de la UA-1 amb la clau d'equipament docent, sanitari-assistencial, i esportiu.



El POUM manté la previsió del planejament vigent i proposa que els equipaments previstos al sector de sòl urbanitzable PPr-1, en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà, siguin també d'ús esportiu.



Quadre 10. Compliment estàndards urbanístics equipaments esportius

Superfície equipaments esportius proposats al POUM	Estàndard horitzó 2032 m2/habitant ¹
1.988	7,25

(1) n habitants horitzó 2032 = 269+1+1+3 (població a 1 de gener de 2018 + projecció 2018-22 + projecció 2023-27 + projecció 2028-32). Dades Idescat Components del creixement demogràfic projectat (base 2018). Escenari mitjà.

L'anàlisi dels estàndards ens indica que les superfícies dels equipaments esportius contemplats en el càlcul compleixen l'estàndard definit pel PIEC, de la qual cosa es deriva que amb el desenvolupament del POUM no hi haurà dèficit d'aquests equipaments.

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:

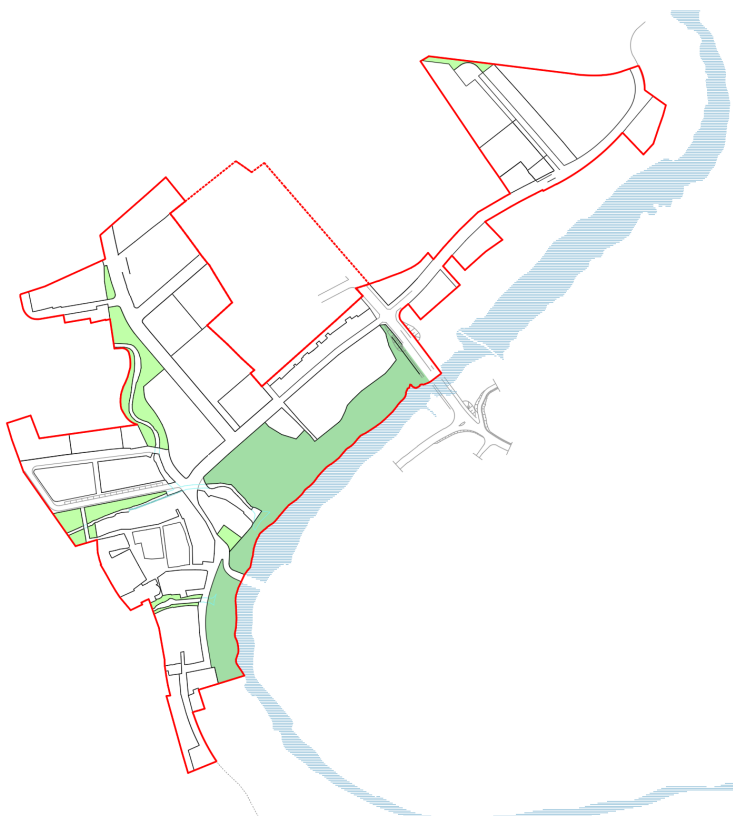
Lineals. Clau V1 espais lliures lineals associats al sistema fluvial

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.

Esquema 10.Espais lliures en sòl urbà nucli urbà de Boadella



Esquema 11.Espais lliures en sòl urbà nucli urbà Les Escaules



Esquema 12. Espais lliures en sòl 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.

El TR de la LU, DL 1/2010 regula els estàndards mínims d'espais lliures per habitant que han d'assolir els plans d'ordenació urbanística municipal (article 58 f), que estableix un mínim d'espais lliures de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic. Tal i com s'explica a la memòria d'informació, Boadella i les Escaules presenta dèficit d'espais lliures. Per tal de poder corregir el dèficit d'espais lliures i estructurar el nucli, es proposa un parc urbà lineal en els terrenys qualificats actualment com a protecció de Rieres al llarg de la Muga al seu pas pel nucli urbà de Boadella, donant continuïtat al passeig fluvial executat que connecta amb les Escaules.

Quadre 11. Justificació compliment TR de la LU DL 1/2010

Sostre potencial residencial en sòl urbà consolidat	Sostre potencial residencial en PAU	Ràtio mínim espais lliures (20m² de sòl/100m² de sostre residencial)	Espais lliures lineals - La Muga / Sistema hidrogràfic	V2 Espais lliures	Total espais lliures proposats al POUM
60.589	3.552	12.828	9.261	3.627	12.888

Quadre 12. Superfícies espais lliures en sòl urbà i urbanitzable

Descripció	Claui	Nucli urbà Boadella	%	Nucli urbà Les Escaules	%	Pau-1	Pau-2	Pau-3	Pau-4	Ppr-1	%	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		64.952,00	100,00%	29.265,00	100,00%							94.217,00	100,00%
Sistemes		31.955,00	49,20%	8.532,00	29,15%							40.487,00	42,97%
Espais lliures / Zones verdes	V2	3.112,00	4,79%	299,00	1,02%							3.411,00	3,62%
Espais lliures lineals - La Muga / Sistema hidrogràfic	V1/H	8.813,00	13,57%	448,00	1,53%							9.261,00	9,83%
Règim del sòl urbà no consolidat						4.199,00	100,00%	2.406,00	100,00%	1.192,00	100,00%	8.055,00	100,00%
Sistemes						1.788,00	42,58%	607,00	25,23%	120,00	10,07%	2.593,00	32,19%
Espais lliures / Zones verdes	V					0,00	0,00%	216,00	8,98%	0,00	0,00%	216,00	2,68%
Règim del sòl urbanitzable										13.582,00	100,00%	13.582,00	100,00%
Sistemes										5.296,98	39,00%	5.296,98	39,00%
Espais lliures / Zones verdes	V									1.358,20	10,00%	1.358,20	10,00%
Espais lliures POUM (SU+SUD)												14.246,20	12,30%
Total àmbits SU+SUD												115.854,00	

Quadre 13. Superfícies espais lliures en sòl urbà i urbanitzable segons subíndex

Descripció	Clau	Nucli urbà Boadella	%	Nucli urbà Les Escaules	%	Ppr-1	%	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		64.952,00		29.265,00				94.217,00	
Espais lliures / Zones verdes		11.925,00	18,36%	747,00	2,55%			12.672,00	13,45%
Espais lliures lineals - La Muga / Sistema hidrogràfic	V1/H	8.813,00	13,57%	448,00	1,53%			9.261,00	9,83%
Espais lliures	V2	3.112,00	4,79%	299,00	1,02%			3.411,00	3,62%
Règim del sòl urbà no consolidat		4.199,00		2.406,00				8.055,00	
Espais lliures / Zones verdes		216,00	0,33%	0,00	0,00%			216,00	0,23%
Espais lliures lineals - La Muga / Sistema hidrogràfic	V1/H	0,00	0,00%	0,00	0,00%			0,00	0,00%
Espais lliures	V2	216,00	0,33%	0,00	0,00%			216,00	0,23%
Règim del sòl urbanitzable						13.582,00		13.582,00	
Espais lliures / Zones verdes						1.358,20	10,00%	1.358,20	10,00%
Espais lliures lineals	V1					0,00	0,00%	0,00	0,00%
Espais lliures	V2					1.358,20	10,00%	1.358,20	10,00%
Espais lliures POUM (SU)								12.888,00	12,60%
Total àmbits SU								102.272,00	
Espais lliures POUM (SU+SUD)								14.246,20	12,30%
Total àmbits SU+SUD								115.854,00	

3.1.4. Sistema hidrogràfic (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.

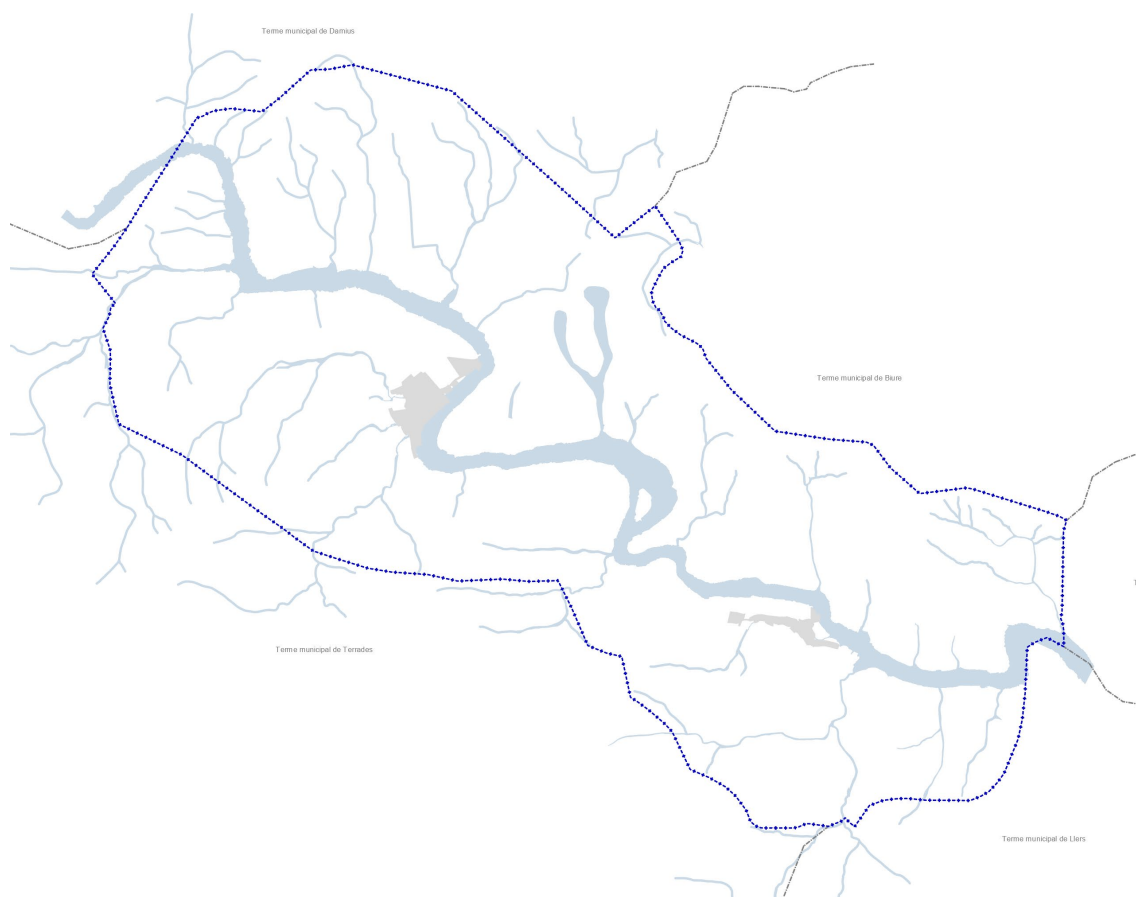
Esquema 13. Sistema hidrogràfic en sòl urbà nucli urbà de Boadella



Esquema 14. Sistema hidrogràfic en sòl urbà nucli urbà Les Escaules



Esquema 15. Sistema hidrogràfic en 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.

Quadre 14. Superfícies sistema hidrogràfic

Descripció	Ciau	Nucli urbà Boadella	%	Nucli urbà Les Escaules	%	Pau-1	Pau-2	Pau-3	Pau-4	Ppr-1	%	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		64.952,00	100,00%	29.265,00	100,00%							94.217,00	100,00%
Sistemes		31.955,00	49,20%	8.532,00	29,15%							40.487,00	42,97%
Hidrogràfic	H	821,00	1,26%	1.475,00	5,04%							2.296,00	2,44%
Règim del sòl no urbanitzable												10.631.201,00	100,00%
Sistemes												1.207.161,74	11,35%
Hidrogràfic	H											1.028.248,74	9,67%

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

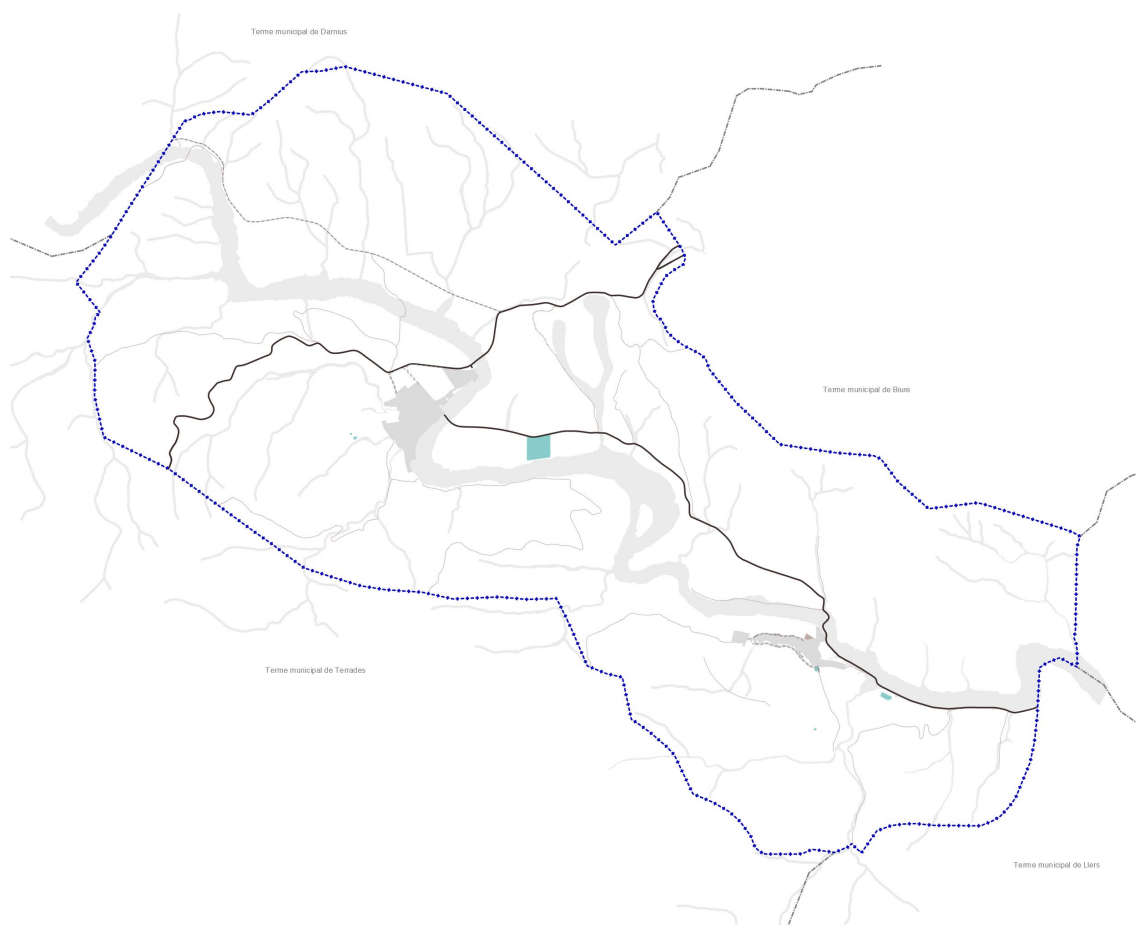
Respecte el planejament anterior el POUM incrementa el sòl qualificat com a sistema tècnic en sòl no urbanitzable :

- 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.

Esquema 16. Serveis tècnics en sòl no urbanitzable



Quadre 15. Superfícies sistema serveis tècnics

Descripció	Clau	Total	%
Règim del sòl no urbanitzable		10.631.201,00	100,00%
Sistemes		1.206.550,40	11,35%
Serveis tècnics i ambientals	T	15.891,66	0,15%

3.2. Serveis

3.2.1. Aigua

3.2.1.1 Pla Director d'abastament d'aigua potable del TM de Boadella i les Escaules

El pla director d'abastament en la seva diagnosi de l'estat actual del servei d'abastament ha identificat les següents mancances:

Boadella d'Empordà

L'últim tram de la canonada d'abastament entre el pou de Boadella d'Empordà i el dipòsit regulador s'ha envellit, està en mal estat i provoca pèrdues al sistema. Per tant, es proposa la seva substitució.

L'actual cambra de claus del dipòsit regulador de Boadella d'Empordà no té prou capacitat per la instal·lació de la valvuleria necessària pel nou dipòsit regulador. Es proposa la construcció d'una nova cambra de claus adossada al dipòsit.

Les instal·lacions actuals no disposen de cap sistema que permeti un control a distància. La telegestió permetria l'automatització del procés de subministrament d'aigua i poder visualitzar l'estat on-line des de les instal·lacions centrals responsables de l'explotació i gestió de servei. A més es permetria establir controls de nivell del dipòsit, cabal de consum instantani i programació d'alarmes mitjançant sms a telèfons de cap de guàrdia i reten. Amb el telecontrol es pot assegurar el proveïment d'aigua i pressió a la població durant les hores de màxim consum.

Actualment no es disposa d'un autoanalitzador. Es proposa la instal·lació d'un autoanalitzador que permeti controlar la qualitat de l'aigua en continu.

Actualment el dipòsit regulador no disposa de cap connexió a la xarxa elèctrica. Per tant es proposa la instal·lació d'una escomesa elèctrica fins al dipòsit regulador.

Molts trams de la xarxa de distribució de Boadella d'Empordà són de PVC o FC, degut al pas del temps aquests estan en mal estat i provoquen pèrdues al sistema. Es proposa la substitució d'aquests trams de canonada.

La xarxa de distribució del nou sector residencial (UA-III) és ramificada. En cas de qualsevol incidència aquesta afectaria directament al subministrament. Es proposa l'anellat de la xarxa de distribució del sector de creixement "UA III - Boadella d'Empordà"

Les Escaules

L'últim tram de la canonada d'abastament entre el pou de Les Escaules i el dipòsit regulador s'ha envellit, està en mal estat i provoca pèrdues al sistema. Per tant, es proposa la seva substitució.

L'actual cambra de claus del dipòsit regulador de Les Escaules no té prou capacitat per la instal·lació de la valvuleria necessària pel nou dipòsit regulador. Es proposa la construcció d'una nova cambra de claus adossada al dipòsit.

Les instal·lacions actuals no disposen de cap sistema que permeti un control a distància. La telegestió permetria l'automatització del procés de subministrament d'aigua i poder visualitzar l'estat on-line des de les instal·lacions centrals responsables de l'explotació i gestió de servei. A més es permetria establir controls de nivell del dipòsit, cabal de consum instantani i programació d'alarmes mitjançant sms a telèfons de cap de guàrdia i reten. Amb el telecontrol

es pot assegurar el proveïment d'aigua i pressió a la població durant les hores de màxim consum.

Actualment no es disposa d'un autoanalitzador. Es proposa la instal·lació d'un autoanalitzador que permeti controlar la qualitat de l'aigua en continu.

Actualment el dipòsit regulador no disposa de cap connexió a la xarxa elèctrica. Per tant es proposa la instal·lació d'una escomesa elèctrica fins al dipòsit regulador.

Molts trams de la xarxa de distribució de Les Escaules són de PVC o FC, degut al pas del temps aquests estan en mal estat i provoquen pèrdues al sistema. Es proposa la substitució d'aquests trams de canonada.

3.2.1.2 Increment del consum d'aigua derivat del POUM

Per a determinar l'increment del consum d'aigua en els habitatges s'ha tingut en consideració els següents consums en funció de la tipologia.

Consums d'aigua per tipologia urbanística (habitants equivalents)

TIPOLOGIA URBANÍSTICA	FACTOR (habitants equivalents)
1 habitatge	3
1 ha neta de sòl industrial d'ús general	150
1 ha neta de sòl industrial d'ús terciari	50
1 ha sòl equipaments	50
1 ha reg zona verda	100
1 ha neteja vial	75

Es considera una dotació de 200 litres per habitant equivalent i dia (estàndards de consum estipulats per l'ACA).

Increment del consum d'aigua associat al sector de creixement PPr 1 (Boadella)

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	HAB.EQ. (per ha)	CONSUM DIARI (l)	CONSUM ANUAL (m³)
Habitatge	32,00	-	3,00	19.200,00	7.008,00
Sòl industrial	-	0,00	150,00	0,00	0,00
Equipaments	-	679,10	50,00	679,10	247,87
Zones verdes	-	1.358,20	100,00	2.716,40	991,49
Vials	-	2.716,40	75,00	4.074,60	1.487,23
Totals				25.470,10	9.734,59

Increment del consum d'aigua associat al sector de creixement PAU 1 (Les Escaules)

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	HAB.EQ. (per ha)	CONSUM DIARI (l)	CONSUM ANUAL (m³)
Habitatge	13,00	-	3,00	7.800,00	2.847,00
Sòl industrial	-	0,00	150,00	0,00	0,00
Equipaments	-	800,00	50,00	800,00	292,00
Zones verdes	-	0,00	100,00	0,00	0,00

Vials	-	915,00	75,00	1.372,50	500,96
Totals				9.972,50	3.639,96

Increment del consum d'aigua associat al sector de creixement PAU 2 (Boadella)

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	HAB.EQ. (per ha)	CONSUM DIARI (l)	CONSUM ANUAL (m³)
Habitatge	6,00	-	3,00	3.600,00	1.314,00
Sòl industrial	-	0,00	150,00	0,00	0,00
Equipaments	-	0,00	50,00	0,00	0,00
Zones verdes	-	216,00	100,00	432,00	157,68
Vials	-	391,00	75,00	586,50	214,07
Totals				4.618,50	1.685,75

Increment del consum d'aigua associat al sector de creixement PAU 3 (Boadella)

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	HAB.EQ. (per ha)	CONSUM DIARI (l)	CONSUM ANUAL (m³)
Habitatge	4,00	-	3,00	2.400,00	876,00
Sòl industrial	-	0,00	150,00	0,00	0,00
Equipaments	-	0,00	50,00	0,00	0,00
Zones verdes	-	0,00	100,00	0,00	0,00
Vials	-	120,00	75,00	180,00	65,70
Totals				2.580,00	941,70

Increment del consum d'aigua associat al sector de creixement PAU 4 (Boadella)

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	HAB.EQ. (per ha)	CONSUM DIARI (l)	CONSUM ANUAL (m³)
Habitatge	1,00	-	3,00	600,00	219,00
Sòl industrial	-	0,00	150,00	0,00	0,00
Equipaments	-	0,00	50,00	0,00	0,00
Zones verdes	-	0,00	100,00	0,00	0,00
Vials	-	78,00	75,00	117,00	42,71
Totals				717,00	261,71

L'increment del consum d'aigua associat a l'execució del POUM és de 16.263,71 m³ anuals. A continuació es detalla la previsió de consum d'aigua previst pel municipi de Boadella i les Escaules:

	CONSUM ANUAL (m³)
Consum actual registrat*	24.980,60
Increment de consum derivat de l'execució dels sector programats	16.263,71
Totals	41.244,31

*Pla Director d'Abastament d'aigua potable de Boadella i les Escaules, 2019.

Per tant el consum previst al terme de Boadella i les Escaules comporta un increment del 65,11% en el consum d'aigua respecte de l'actual.

A partir del consum anual total es determina que el consum mig diari previst serà de 113,00 m³/dia.

D'acord amb les previsions del Pla director d'abastament, s'estima un dèficit per l'augment del consum respecte el subministrament existent. Per resoldre aquest dèficit, el Pla preveu la construcció d'un dipòsit regulador d'un volum mínim de 300 m³ a Boadella i un altre de 250 m³ a les Escaules, que juntament als existents actualment, permetin garantir el correcte funcionament del sistema. També preveu la construcció d'una nova captació a Boadella, una altra a les Escaules, millores als dipòsits de Boadella de les Escaules i les canonades d'entrada i sortida d'aquests, instal·lar telecontrol a tot el sistema de Boadella i les Escaules, la substitució de la xarxa de distribució del casc antic de Boadella i de les Escaules, així com la instal·lació als nous sectors de creixement previstos. Finalment també preveu el subministrament d'aigua potable als disseminats de les Escaules.

Donat que la previsió de consum del Pla director d'abastament és superior a la previsió resultant acord a la proposta d'ordenació i unitats previstes en el present document, que s'ha modificat segons el segon informe urbanístic i territorial, aprovat el 15 de març de 2021, de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, on es determina la reducció del PPr-1, amb un reducció de 20 habitatges respecte el document aprovat inicialment, es considera que l'augment del consum d'aigua derivat del POUM serà assumible amb les previsions previstes al Pla director del servei de subministrament d'aigua potable de Boadella i les Escaules.

3.2.2. Sanejament

El sistema de sanejament actual, tant a Boadella com a Les Escaules, consisteix amb una xarxa unitària formada per un col·lector principal fins un pou de decantació i l'abocament al Riu Muga.

L'increment de la generació d'aigües residuals associat als sectors de creixement equival al consum d'aigua d'aquests sectors sense tenir en compte els espais lliures o zones verdes ni les pèrdues.

Increment de la generació d'aigües residuals associat als sector de creixement

SECTOR	INCREMENT AIGÜES RESIDUALS (m ³ /any)	INCREMENT AIGÜES RESIDUALS (m ³ /dia)
PPr 1 (Boadella)	7.255,87	19,88
PAU 1 (Les Escaules)	3.139,00	8,60
PAU 2 (Boadella)	1.314,00	3,60
PAU 3 (Boadella)	876,00	2,40
PAU 4 (Boadella)	219,00	0,60
Totals	12.803,87	35,08

3.2.3. Residus

En la previsió de l'increment en la generació de residus municipals domiciliaris, s'ha tingut en consideració l'augment del nombre d'habitatges i de la població que preveu el nou planejament.

En el cas dels residus derivats de les activitats econòmiques, cal destacar que segons la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, del 15 de juliol, reguladora dels residus, la gestió dels residus comercials recau sobre els titulars de les activitats que generen residus comercials.

A la comarca de l'Alt Empordà, es diferencien dos sistemes de recollida de residus comercials. Els establiments que generen residus assimilables als domiciliaris, s'han d'acollir al sistema de recollida i gestió del Consell Comarcal (basat en contenidors de vorera i deixalleria). La resta d'establiments que generen residus en grans quantitats o residus especials, gestionen els seus propis residus a través de gestors de residus autoritzats.

Previsió de la producció de residus domèstics

Font: *Elaboració pròpia a partir de les dades actuals de generació de residus*

PLANEJAMENT	HABITATGES POTENCIALS	POTENCIAL POBLACIÓ	TAXA PRODUCCIÓ RESIDUS (kg/habitant/dia)	DE DE	INCREMENT DE LA PRODUCCIÓ ANUAL (tones)
POUM	105	263	1,72		165,11

L'augment previst de la producció de residus municipals derivat dels sectors de creixement és de 165,11 tones.

3.2.4. Energia

Per calcular l'augment de la potència elèctrica necessària s'ha optat per aplicar les ràtios de potència mitja per les superfícies dels sectors o el nombre d'habitatges, en el cas dels creixements residencials.

Increment de la potència elèctrica associada al sector de creixement Ppr 1

Font: *Elaboració pròpia a partir d'estàndards de consum*

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	POTÈNCIA ESTIMADA	UNITATS	INCREMENT POTÈNCIA (kW)
Habitatge	32,00	-	10	kW/habitatge	320,00
Equipaments	-	679,10	0,002	kW/m²	1,36
Zones verdes	-	1.358,20	0,100	kW/m²	135,82
Vials	-	2.716,40	0,002	kW/m²	5,43
Totals					462,61

Increment de la potència elèctrica associada al sector de creixement PAU 1

Font: *Elaboració pròpia a partir d'estàndards de consum*

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m²)	POTÈNCIA ESTIMADA	UNITATS	INCREMENT POTÈNCIA (kW)
Habitatge	13,00	-	10	kW/habitatge	130,00

Equipaments	-	800,00	0,002	kW/m ²	1,60
Zones verdes	-	0,00	0,100	kW/m ²	0,00
Vials	-	915,00	0,002	kW/m ²	1,83
Totals					133,43

Increment de la potència elèctrica associada al sector de creixement PAU 2Font: *Elaboració pròpia a partir d'estàndards de consum*

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m ²)	POTÈNCIA ESTIMADA	UNITATS	INCREMENT POTÈNCIA (kW)
Habitatge	6,00	-	10	kW/habitatge	60,00
Equipaments	-	0,00	0,002	kW/m ²	0,00
Zones verdes	-	216,00	0,100	kW/m ²	21,60
Vials	-	391,00	0,002	kW/m ²	0,78
Totals					82,38

Increment de la potència elèctrica associada al sector de creixement PAU 3Font: *Elaboració pròpia a partir d'estàndards de consum*

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m ²)	POTÈNCIA ESTIMADA	UNITATS	INCREMENT POTÈNCIA (kW)
Habitatge	4,00	-	10	kW/habitatge	40,00
Equipaments	-	0,00	0,002	kW/m ²	0,00
Zones verdes	-	0,00	0,100	kW/m ²	0,00
Vials	-	120,00	0,002	kW/m ²	0,24
Totals					40,24

Increment de la potència elèctrica associada al sector de creixement PAU 4Font: *Elaboració pròpia a partir d'estàndards de consum*

TIPOLOGIA	HABITATGES (número)	SUPERFÍCIE (m ²)	POTÈNCIA ESTIMADA	UNITATS	INCREMENT POTÈNCIA (kW)
Habitatge	1,00	-	10	kW/habitatge	10,00
Equipaments	-	0,00	0,002	kW/m ²	0,00
Zones verdes	-	0,00	0,100	kW/m ²	0,00
Vials	-	78,00	0,002	kW/m ²	0,16
Totals					10,16

L'increment de la potència elèctrica necessària associat a l'execució del POUM és de 728,82 kW. D'aquests, 595,39 kW corresponen a l'execució del sector del nucli de Boadella i 133,43 kW al nucli de les Escaules.

3.2.5. Comunicació i informació

Les antenes de telefonia mòbil i altres instal·lacions d'infraestructures de radiocomunicacions en sòl rural s'ajustaran a allò que estableixi el POAIR de l'Alt Empordà

3.3. 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.

3.4. Usos

3.4.1. Habitatge

La major part de sòl urbà, tret de la superfície destinada a sistemes està destinada a habitatge :

Quadre 16. Zones destinades a l'ús d'habitatge en el nucli urbà de Boadella

Descripció	Clau	Nucli urbà Boadella	%
Règim del sòl urbà consolidat		64.952,00	100,00%
Zones		32.997,00	50,80%
Nucli antic - recinte murat	1a	4.354,00	6,70%
Nucli antic - nucli compacte	1b	6.027,00	9,28%
Nucli antic - habitatge protegit	1hp	90,00	0,14%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a1	5.288,00	8,14%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a2	1.109,00	1,71%
Cases agrupades - alineades a vial	5a1	2.657,00	4,09%
Cases agrupades - alineades a vial	5a2	3.552,00	5,47%
Cases agrupades - alineades a vial	5a3	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 250 m2	6a	3.113,00	4,79%
Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2	6b	1.963,00	3,02%
Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2	6c1	744,00	1,15%
Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2	6c2	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m2	6c3	4.100,00	6,31%

Quadre 17. Zones destinades a l'ús d'habitatge en el nucli urbà de Les Escaules

Descripció	Clau	Nucli urbà Les Escaules	%
Règim del sòl urbà consolidat		29.265,00	100,00%
Zones		20.733,00	70,85%
Nucli antic - recinte murat	1a	6.116,00	20,90%
Nucli antic - nucli compacte	1b	11.029,00	37,69%
Nucli antic - habitatge protegit	1hp	0,00	0,00%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a1	0,00	0,00%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a2	0,00	0,00%
Cases agrupades - alineades a vial	5a1	0,00	0,00%
Cases agrupades - alineades a vial	5a2	0,00	0,00%
Cases agrupades - alineades a vial	5a3	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 250 m2	6a	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2	6b	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2	6c1	1.958,00	6,69%
Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2	6c2	1.630,00	5,57%
Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m2	6c3	0,00	0,00%

Quadre 18. Zones destinades a l'ús d'habitatge (Boadella + Les Escaules)

Descripció	Clau	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		94.217,00	100,00%
Zones		53.730,00	57,03%
Nucli antic - recinte murat	1a	10.470,00	11,11%
Nucli antic - nucli compacte	1b	17.056,00	18,10%
Nucli antic - habitatge protegit	1hp	90,00	0,10%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a1	5.288,00	5,61%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a2	1.109,00	1,18%
Cases agrupades - alineades a vial	5a1	2.657,00	2,82%
Cases agrupades - alineades a vial	5a2	3.552,00	3,77%
Cases agrupades - alineades a vial	5a3	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 250 m2	6a	3.113,00	3,30%
Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2	6b	1.963,00	2,08%
Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2	6c1	2.702,00	2,87%
Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2	6c2	1.630,00	1,73%
Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m2	6c3	4.100,00	4,35%

Els teixits abans esmentats, a Boadella, en quant a superfície, s'hi troben repartida mes o menys uniformement, mentre que a Les Escaules destaca el teixit de Nucli antic, existint només al final del Carrer d'Amunt tres parcel·les qualificades com a Cases aïllades.

Globalment, el nucli antic, representa aproximadament un 51 % del sòl residencial

L'eixample tradicional, amb edificacions entre mitgeres un 12 % del sòl residencial

I les ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars aïllades en una parcel·la amb jardí, que representa un 25 % del sòl destinat a habitatge.

El 12 % de la resta de sòl destinat a habitatge està destinat a les noves cases agrupades en filera previstes a les anteriors UA's

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

Es resumeix a continuació els paràmetres provinents de les normes subsidiàries i la correspondència amb les noves claus proposades al POUM:

Nomenclator POUM		1a	1b	2a1	2a2	5a1	5a2	5a3	6a	6b	6c1	6c2	6c3	desapareix
Nomenclator p vigent		nucli antic		creixement rural		entre mitgeres					edificació aïllada			verd privat
		1		2a	2b	3a	3b		4a	4b	4c	4d	4d	
Definició		Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial		Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer o una separació predefinida		Aquesta zona ordena les construccions en bloc d'edificacions entre mitgeres, amb un habitatge unifamiliar		nova clau proposada al POUM. Carrer del Pi	Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada. Les NNSS fixen les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada. S'admetrà l'aparellament d'habitatges					Aquesta zona correspon a la part de parcel·la que té la condició de indefinible, per tal de garantir l'assonjament necessari del teixit urbà i conseqüentment les característiques de salubritat necessària
condicions de parcel·lació	front mínim de parcel·la parcel·la mínima profunditat mínima	6 m 160 m ² 10 m		9 m 100 m ² 15 m	15 m 500 m ² 20 m	6 m 100 m ² 15 m	120 m ² 20 m		12 m 250 20	16 m 400 24	20 m 800 30	30 m 1500 30	30 m 2500 30	
	paràmetres referits a l'illa	tipus d'ordenació fondària edificable fondària edificable pb		alineada a vial		entre mitgeres			16	20	20	25	25	
	paràmetres referits a la parcel·la	edificabilitat màxima ocupació màxima densitat màxima tanques alçada reguladora punt de l'aplicació de l'alçada reguladora alçada construcció auxiliar ocupació construcció auxiliar planta baixa separacions mínimes a carrer a fons parcel·la als laterals parcel·la entre edificacions		0,8 40%	0,5 30%	la resultant segons plànol 7 unifamiliar 1,8 m 3 m res/3m 3 m res/3m res			0,8 50%	0,6 40%	0,5 30% 1,8 m 6,5 m no no	0,3 20%	0,3 20%	
condicions de l'edificació	paràmetres referits a carrer	pb alçada reguladora punt de l'aplicació de l'alçada reguladora tanques accés a l'edifici	art 29 9 m art 30	7m		6,5 m	7 m rasant del carrer		2,75 m 7 m centre geomètric parcel·la 1,8 m per la planta baixa					en aquesta zona no s'admet cap tipus d'edificació, llevat de la construcció de piscines que hauran de separar-se un metre dels llindars veïns i no podran ocupar més del 30% de la superfície de verd privat corresponent a la parcel·la
	paràmetres referits a l'edificació	nombre màxim de plantes alçada lliure soterrani pb pp entresolat pb sotacoberta habitable pendent màxim de la coberta elements sortints cossos sortints ponos tractaments façanes existents composició de les façanes proposicions de les obertures material i color de la façana material i color de la coberta fusteria usos admesos	pb+2pp 2,2 m 3,5 m 2,5 m 2,2 m 1,5 m 30% 0,4 m 0,4 m no s'admeten *veure nota model sXX 1a x 1,5b *veure nota teula ceràmica fusta/al·l·umini	pb+pp 2,2 m 3,5 m 2,5 m 2,2 m 1,5 m 30% 0,4 m 0,4 m no s'admeten *veure nota model sXX segons carta de colors i materials segons carta de colors i materials	pb+pp 2,2 m 3,5 m 2,5 m no s'admet 30% 0,4 m 0,4 m lliure									
condicions d'ús		habitatge plurifamiliar comercial/serveis hotelier/hosteler indústria 3/tallers cultural/esportiu restauració/bar densitat màxima dotació mínima d'aparcament	habitatge plurifamiliar comercial/serveis hotelier/hosteler indústria 3/tallers cultural/esportiu restauració/bar 1 hab/60 m ² edif 1 plaça per habitatge	habitatge unifamiliar 1 plaça per habitatge	habitatge unifamiliar 1 plaça per habitatge								els usos admesos seran els vinculats a l'espai o lleure de l'edificació a qui dona servei	

3.4.1.1 Zona 1. Nucli antic

S'estableixen tres subzones. Dues d'elles diferencien el nucli d'origen medieval, encerclat en uns inicis per una muralla, subzona 1a Recinte murat, i la primera expansió entre els segles XVII-XVIII, subzona 1b Nucli compacte. L'altra, la subzona 1hp Habitatge protegit en nucli antic, determina els paràmetres de l'habitatge protegit.

S'estableixen els següents paràmetres comuns a totes les subzones. Es recullen els paràmetres provinents de les normes subsidiàries, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt :

Condicions de la parcel·lació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Densitat	1 Habitatge / 60 m2 sostre	1 Habitatge / 60 m2 sostre

Condicions de l'edificació

Alçària reguladora màxima	9,00 metres	9,00 metres <i>S'estableix per edificacions existents l'alçada existent. En cas de substitucions, nova planta o edificacions entre edificis existents confrontats, serà l'alçada mes baixa dels edificis existents sempre que aquesta sigui superior a la màxima.</i>
Nombre màxim de plantes	PB+2PP	PB+2PP <i>S'estableix per edificacions existents el nombre de plantes existents. En cas de nova planta, s'estableix amb caràcter general Planta Baixa més dues plantes pis, no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques de realitzar-lo i el promotor es comprometi a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.</i>
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m	fixada a l'article 160
Alçària lliure planta baixa	3,50 m	fixada a l'article 159

Alçària lliure planta pis	2,50 m	fixada a l'article 161
Entresolat planta baixa	2,20 m	No es permet
Sotacoberta habitable	1,50 m	No es permet
Elements sortints	0,4	fixada a l'article 167
Cossos sortints	0,4	Els balcons poden tenir una amplada màxima de 1,80 metres i una volada màxima de 50 cm en planta pis i de 35 cm en la segona planta. La barana serà calada i la llosana de cantell d'aproximadament 15 cm.

Condicions d'ús

Usos admesos	Habitatge unifamiliar Habitatge plurifamiliar Comercial / serveis Hoteler/hostaler Indústria 3 ^a /tallers Cultural/esportiu Restauració/bar
Usos principals	Habitatge
Usos compatibles	Residència col·lectiva Oficines i serveis Turisme rural Restauració Cultural i social Dotacions públiques Petit comerç, petit taller i magatzems només en planta baixa
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la Secció 2

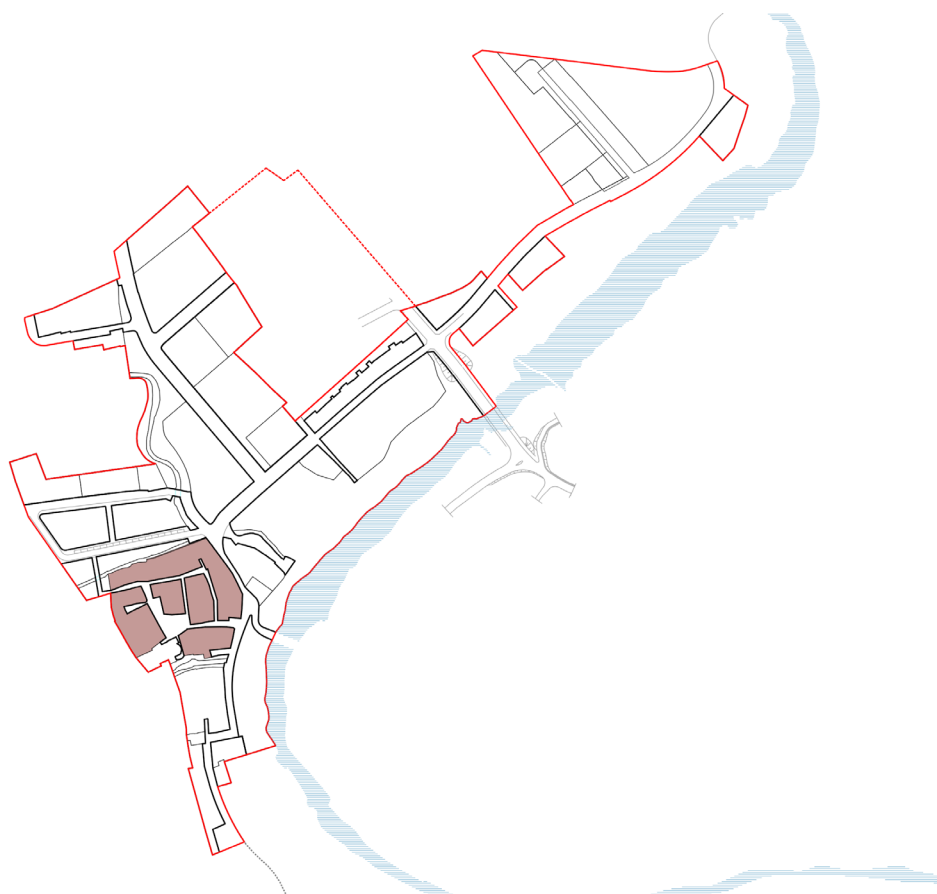
Les condicions referents als tractaments de façanes i cobertes provenen íntegrament de les normes subsidiàries i son comunes a totes les subzones. La diferència bàsica entre les dues subzones rau amb la inclusió al Catàleg de Bens protegits dels terrenys compresos dintre el

nucli antic d'origen medieval, que es qualifiquen amb la subzona 1a. Aquesta distinció ja s'apuntava a les normes subsidiàries anteriors amb la inclusió com a fronts protegits d'aquests terrenys, tot i que al nucli de Les Escaules no queda gaire clar quins terrenys es recollien. S'ha optat doncs, per diferenciar amb el mateix criteri que a Boadella, aquells terrenys on s'originà el nucli medieval.

Subzona 1a Recinte murat

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic d'origen medieval de Boadella que compren els carrers de la Processó, del Portal, el Passatge de l'església i la Plaça de la Constitució. Correspon al teixit urbà encerclat els segles XIII-XIV per una muralla, tancat amb un únic portal. Les cases actuals són dels segles XVI al XVIII, reconstruïdes sobre les edificacions més antigues d'època medieval.

Esquema 17. Subzona 1a Boadella



Aquesta subzona ordena l'edificació del nucli antic de les Escaules, l'origen del qual (ubicació actual), es data entre el s XIV i XV. Comprèn els carrers Processó, de l'Oli i part del Carrer Figueres i d'Amunt. Correspon al teixit urbà encerclat per una muralla, es conserven dos portals d'accés, al carrer d'Amunt i al carrer de l'Oli. La major part de les cases actuals són dels segles XVI al XVIII, reconstruïdes sobre les edificacions més antigues d'època medieval.

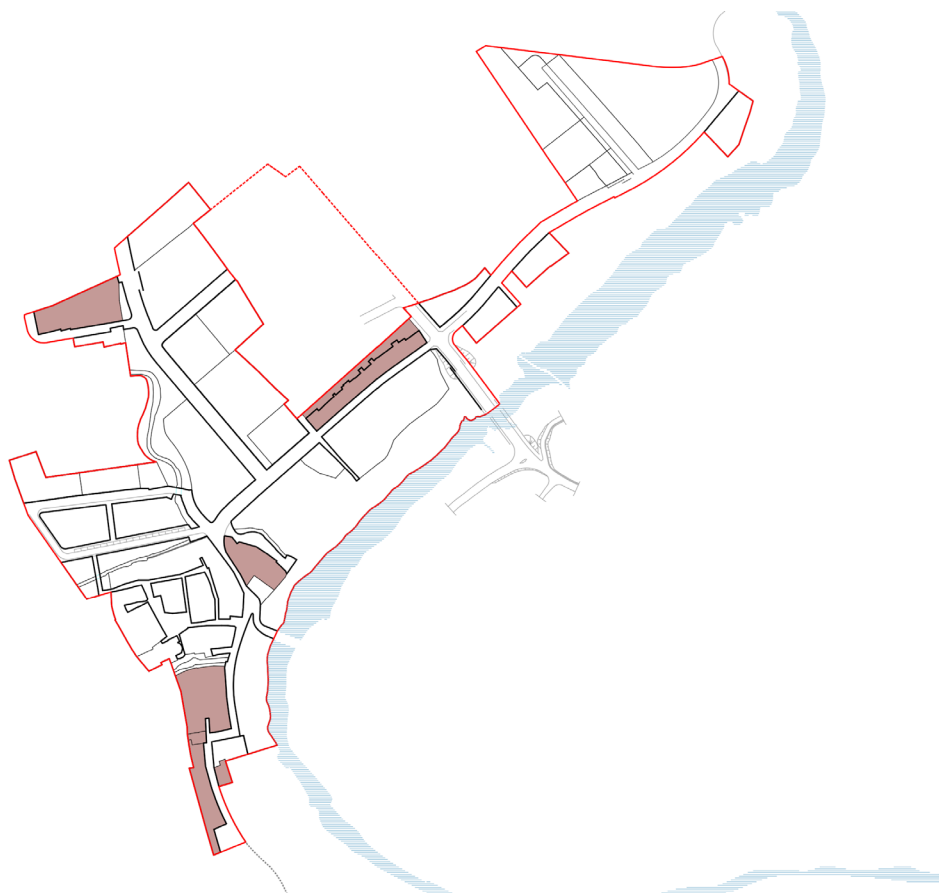
Esquema 18. Subzona 1a Les Escaules



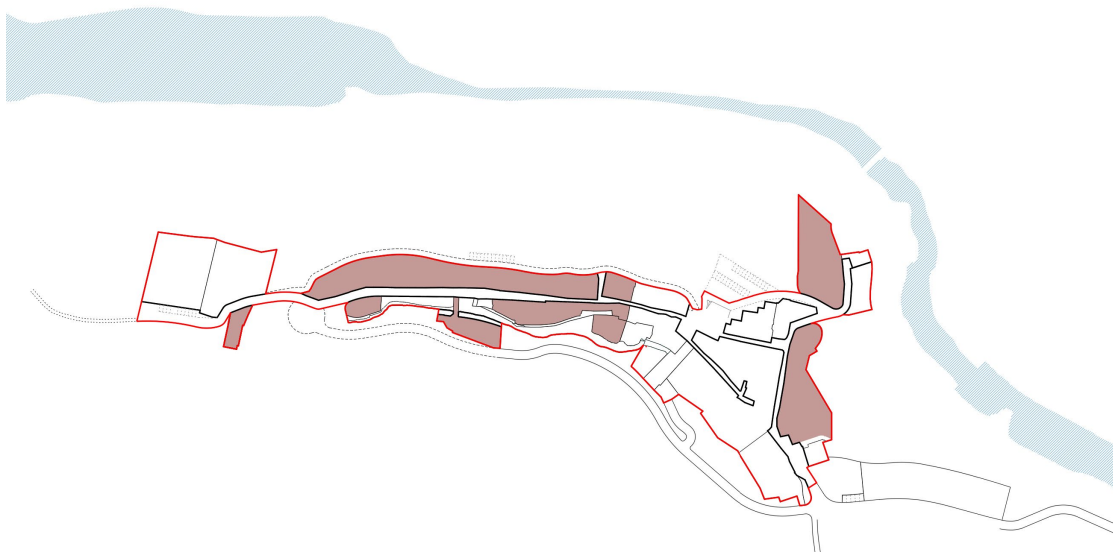
Subzona 1b.- Nucli antic- Nucli compacte

Aquesta subzona ordena l'edificació de la primera expansió del nucli antic fora muralles de Boadella entre els segles XVII-XVIII, que compren els carrers Nou, del Set, Ginebre i Sant Gaetà i part del Carrer Figueres i d'Amunt del nucli de les Escaules.

Esquema 19. Subzona 1b Boadella



Esquema 20.Subzona 1b Les Escaules



Subzona 1hp.- Nucli antic- Habitatge protegit en nucli antic.

Nova clau proposada en el POUM per tal d'ordenar els terrenys d'habitatge protegit.

Esquema 21.Subzona 1hp.- Nucli antic- Habitatge protegit en nucli antic.



3.4.1.2 Zona 2. Urbà tradicional

Subzona 2a1.- Urbà tradicional d'eixample entre mitgeres Intensitat 1

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

Correspon al sòl qualificat amb la clau 2a creixement rural en el planejament anterior, excepte el tram central de la illa del carrer de la Salut i la banda nord del carrer del Set, atès que l'edificat no respon a aquesta tipologia. S'incorporen tres peces respecte el planejament anterior:

Una tira enfront les edificacions existents al carrer del Set, en continuïtat a una peça ja existent, on només s'hi permet edificar en planta baixa tal i com s'especifica a la documentació gràfica.

Es determina a més als usos la condició que en les edificacions on s'estableix una alçada màxima de planta baixa no es permet l'ús d'habitatge.

Una peça al carrer nou, inclosa dintre l'antiga UA-6 i que el planejament anterior qualificava amb la clau d'edificacions adossades.

Esquema 22. Subzona 2a1.- Urbà tradicional d'eixample entre mitgeres Intensitat 1



Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt :

Condicions de l'edificació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Forma d'ordenació	Edificació entre mitgeres alineada a vial o a una separació predefinida	Les alineacions, ocupació i edificabilitat queden fixades als plànols d'ordenació corresponents O.3 a escala 1/1000.
Ocupació	40%	
Edificabilitat	0,8 m2 sostre/m2 sòl	
Nombre màxim de plantes	PB +PP	PB +PP <i>Excepte aquelles peces en que s'estableix a la documentació gràfica com a alçada màxima PB</i>
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m	fixada a l'article 160
Alçària lliure planta baixa	3,50 m	fixada a l' article 159
Alçària lliure planta pis	2,50 m	fixada a l' article 161
Pendent coberta	màxim 30 %	màxim 30 %
Entresolat planta baixa	2,20 metres	No es permet
Sotacoberta habitable	1,50 metres	No es permet
Elements sortints	0,4	fixada a l' article 167
Cossos sortints	0,4	fixada a l' article 165
Porxos	No s'admeten	No s'admeten
Dotació mínima d'aparcament	1plaça/habitatge	fixada a l' article 204

Condicions d'ús

Usos principals	Habitatge unifamiliar	Habitatge unifamiliar <i>En les edificacions situades a la banda sud del carrer del Set, on s'estableix una alçada màxima de planta baixa, es permet exclusivament l'ús de magatzem.</i>
------------------------	-----------------------	---

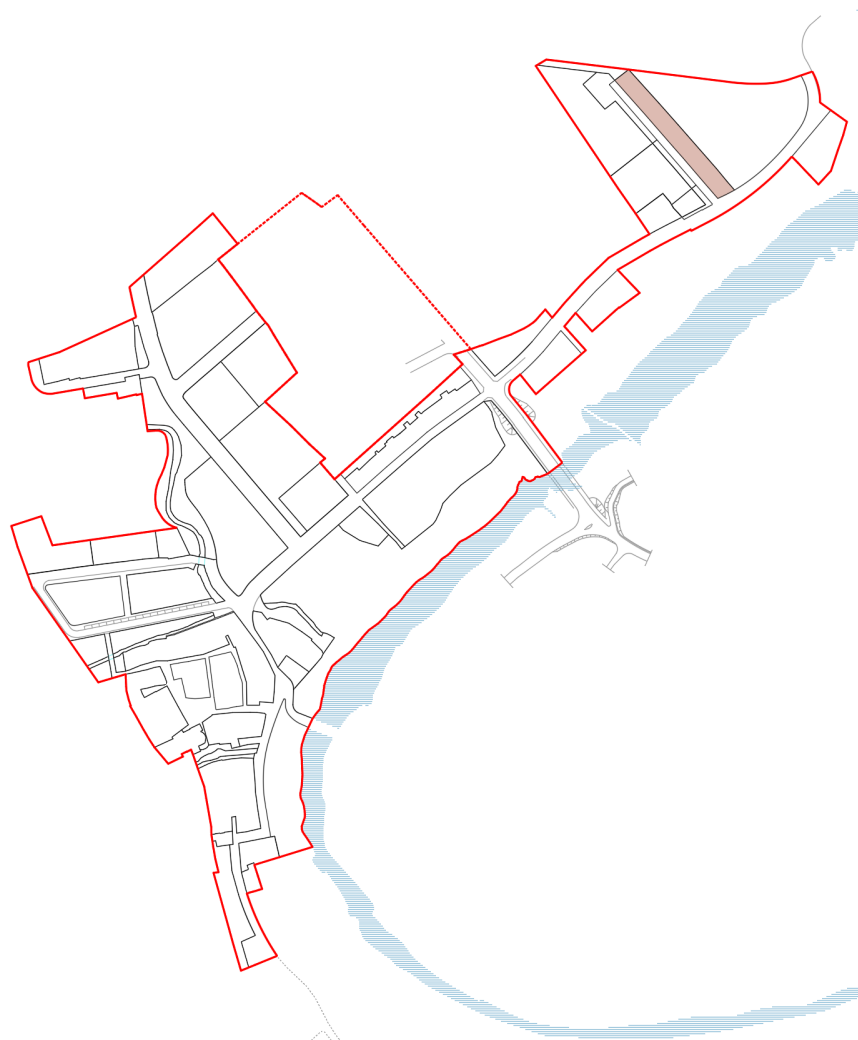
Usos compatibles	Residència col·lectiva
	Oficines i serveis
	Turisme rural
	Restauració
	Cultural i social
	Dotacions públiques
	Petit comerç, petit taller i magatzems només en planta baixa
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a la SECCIÓ 2

Es modifica sensiblement les condicions referents als tractaments de façanes i cobertes provinent de les normes subsidiàries, atès que proposaven el mateix tractament que al nucli antic:

Material de façana	Hauran d'utilitzar-se materials tradicionals, estucs de calç i sorra o arrebossats i pintats. En el cas d'obra nova si s'utilitza la pedra haurà de ser amb les característiques pròpies de les existents. Queda prohibida la utilització de materials com acer, alumini, plàstic, pissarra, obra vista.
Color de façana	Els colors de tons ocres segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu
Fusteries	Hauran de ser fusta, en colors naturals. Les persianes hauran de ser de fusta, enrotllables i sense caixes de persiana. Es permeten porticons a l'interior. Els portals per garatges hauran de ser de fusta.

Subzona 2a2.- Urbà tradicional d'eixample entre mitgeres Intensitat 2

Aquesta zona ordena l'edificació les expansions del nucli antic fora muralles de Boadella, del carrer del Pi, a finals del segle XIX, qualificat amb la clau 2b creixement rural en el planejament anterior, modifica els paràmetres provinents de les normes subsidiàries, atès que cap de les edificacions existents compleix amb els paràmetres establerts.

Esquema 23. Subzona 2a2.- Urbà tradicional d'eixample entre mitgeres Intensitat 2**Condicions de parcel·lació**

			Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Front mínim de parcel·la			15 m	8 m
Parcel·la mínima			500 m2	85 m2
Profunditat mínima de parcel·la			20 m	10 metres

Condicions de l'edificació

Ocupació	30%	100%
Edificabilitat	0,5 m2 sostre/m2 sòl	2
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m	fixada a l'article 160
Alçària lliure planta baixa	3,50 m	fixada a l'article 159
Alçària lliure planta pis	2,50 m	fixada a l'article 161
Pendent coberta	màxim 30 %	màxim 30 %
Entresolat planta baixa	2,20 metres	No es permet
Sotacoberta habitable	1,50 metres	No es permet
Elements sortints	0,4	fixada a l'article 167
Cossos sortints	0,4	fixada a l'article 165
Porxos	No s'admeten	No s'admeten

3.4.1.3 Zona 5. Cases agrupades

Agrupacions de cases en filera unifamiliars, amb un espai lliure d'edificació a cada parcel·la. Es defineixen tres subzones, 5a1, 5a2 i 5a3 en funció de les característiques de l'edificació.

Subzona 5a1.- Cases agrupades intensitat 1

Correspon al sòl qualificat amb la clau 3a blocs intensitat 1 en el planejament anterior excepte :

La peça al carrer nou, propietat de l'Ajuntament, que es qualifica amb la clau 2a1.

Una peça al carrer nou, inclosa dintre la UA-6, que es qualifica amb la clau 2a1.

S'incorpora el tram central de la illa del carrer de la Salut qualificat a les normes anteriors amb la clau 2a atès que l'edificat respon a aquesta tipologia.

A Les Escaules es qualifica amb aquesta subclau l'aprofitament previst al PAU-1.

Esquema 24.Subzona 5a1.- Cases agrupades intensitat 1



Recull els paràmetres de la clau provinent de les normes subsidiàries, 3a blocs intensitat 1, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt :

Condicions de l'edificació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Fondària edificable	12 metres	Es defineix el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal al plànol d'ordenació O.3
Edificabilitat i ocupació màxima	La resultant segons el plànol 7	
Separacions mínimes:		
A carrer	Res/3 m	
Al fons de parcel·la	3 m	
Als laterals de parcel·la	Res/3m	
Entre edificacions	res	
Alçària lliure planta soterrani	2,20 m	fixada a l'article 160
Alçària lliure planta baixa	3,50 m	fixada a l' article 159
Elements sortints	0,4	fixada a l' article 167
Cossos sortints	0,4	fixada a l' article 165

Subzona 5a2.- Cases agrupades intensitat 2

Es recull la qualificació establerta a la modificació puntual de les normes subsidiàries a l'àmbit de la UA-1.

Esquema 25.Subzona 5a2.- Cases agrupades intensitat 2



Recull els paràmetres de la clau provinents de les normes subsidiàries, 3a blocs intensitat 2, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt :

Condicions de l'edificació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Fondària edificable	15 metres	15 metres
Edificabilitat i ocupació màxima	La resultant segons el plànol 7	Ates que les separacions a llindars són flexibles no es defineix
Separacions mínimes:		
A carrer	Res/3 m	3 m
Al fons de parcel·la	3 m	3 m

Als laterals de parcel·la		Res/3m	3m
Entre edificacions		res	res
Alçària lliure soterrani	planta	2,20 m	fixada a l'article 160
Alçària lliure baixa	planta	3,50 m	fixada a l'article 159
Elements sortints		0,4	fixada a l'article 167
Cossos sortints		0,4	fixada a l'article 165

Subzona 5a3.- Cases agrupades intensitat 3

Nova clau. Es qualifica amb aquesta clau la part menys consolidada del carrer del Pi del nucli de Boadella, corresponent a l'aprofitament previst als PAU-2, PAU-3 i PAU-4.

Esquema 26. Subzona 5a3.- Cases agrupades intensitat 3



3.4.1.4 Zona 6. Cases aïllades**Subzona 6a - parcel·la mínima 250 m²**

Correspon als terrenys qualificats al planejament anterior amb la clau 4a excepte una peça al carrer nou que es qualifica amb la clau 6b, i incorpora :

Una peça amb una edificació existent al carrer Nou, inclosa en el planejament anterior dintre la UA-2 i qualificada amb una clau de tipologia d'adossada.

Una peça amb una edificació existent al carrer Nou, als darreres dels terrenys confrontants amb el carrer del Pi.

Esquema 27.Clau 6a.- Cases aïllades - parcel·la mínima 250 m²



Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4a en el cas de les edificacions aïllades, excepte alguns paràmetres tal i com es mostra en el quadre adjunt:

Condicions de l'edificació

		Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Separació carrer	a	3 m	3 m
A laterals		No es fixa	3 m
Separació al fons de parcel·la		4 m	3 m

N màxim de plantes	No el fixa	PB+1+golfes
---------------------------	------------	-------------

Condicions d'ús

Usos admesos	Habitatge unifamiliar Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a LA SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'article 204

Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu

En el cas de les edificacions aparellades s'incorporen a més els paràmetres provinents del Text refós del Pla de millora urbana UA-1 :

N màxim de plantes	No el fixa	PB+1+golfes
		Ocupació màxima golfes : 30% de la ocupació en planta baixa
Alçada reguladora		7 m

Cada parella de cases es regirà per una proposta unitària conjunta, que serà obligatòria presentar-la prèviament a l'Ajuntament, el qual decidirà sobre la idoneïtat dels paràmetres estètics i alineacions.

Altres determinacions de la zona

Coberta	Inclinada, a dues o més vessants, de teula de colors terrosos. En cap cas podrà ser plana. No es podran fer terrasses del tipus banyera, ala igual que no es podrà trencar la continuïtat de la coberta.
Façanes	Materials : arrebossats, materials nobles (pedra, obra vista, ...).
Balcones	Cantell màxim de 15 cm en tots els volats i elements sortints. Es prohibeixen els balustres d'obra en elements en voladís.
Ràfecs	Cantell màxim de 15 cm. Recollida d'aigües de la coberta
Tanques	Les tanques amb davant a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, malgrat que, en determinats casos es permetrà endarrerir o retranquejar en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermig entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se sistematitzat amb jardineria, a càrrec del propietari. L'altura màxima de les tanques de façana i a la resta de llindars serà de 1,80 m. Amb material opac fins a 0,90 metres i fins a 0,90 metres amb tanca vegetal. Es prohibeixen les tanques amb gelosies de formigó o ceràmica

Clau 6b.- Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2

Correspon als terrenys qualificats al planejament anterior amb la clau 4b excepte els terrenys inclosos a la UA-1 delimitada al planejament anterior que modifica la MP de les normes subsidiàries a l'àmbit del a UA-1, i incorpora els següents terrenys:

Una peça amb una edificació existent al carrer Nou, qualificada amb la clau 4a en el planejament anterior.

Esquema 28. Clau 6b. Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2



Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4b, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt:

Condicions de l'edificació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Separació carrer	a 3 m	3 m
A laterals	No es fixa	3 m
Separació al fons de parcel·la	5 m	5 m
N màxim de plantes	No es fixa	PB+1

Condicions d'ús

Usos admesos	Habitatge unifamiliar Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a LA SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'article 204

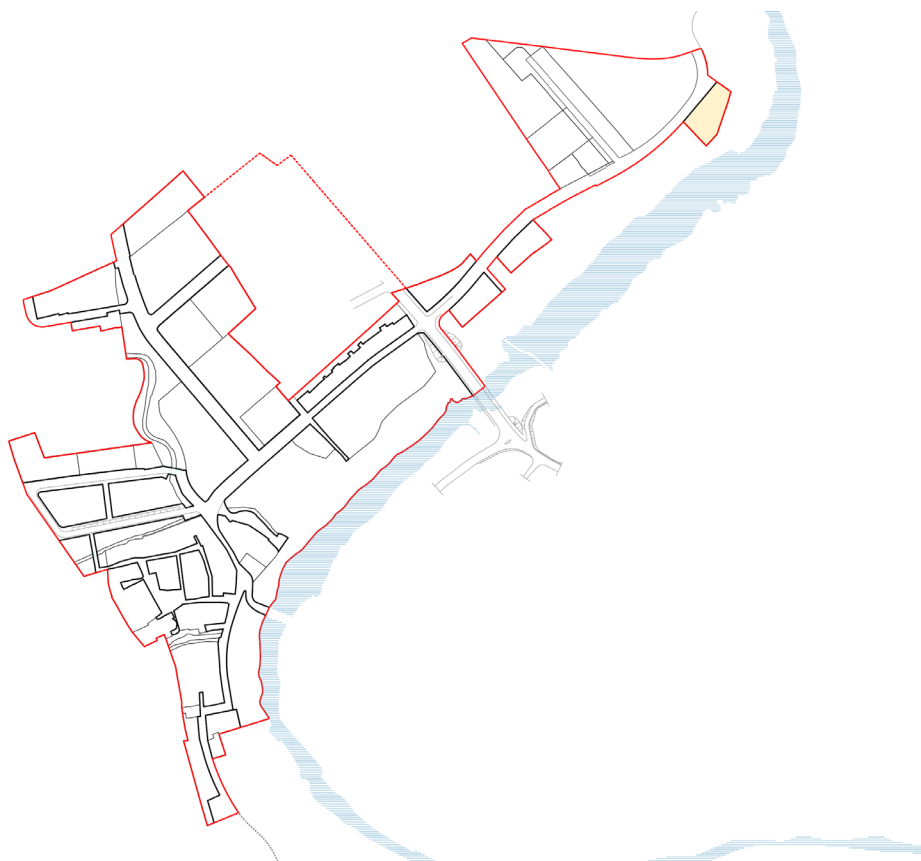
Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu

Clau 6c1.- Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2

Correspon als terrenys qualificats al planejament anterior amb la clau 4c, exceptuant els terrenys inclosos a la UA-5 delimitada al planejament anterior a Les Escaules.

Esquema 29.Clau 6c1.- Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2. Boadella



Esquema 30. Clau 6c1.- Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2. Les Escaules



Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4c, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt.

Condicions de l'edificació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Separació carrer	a 5 m	5 m
A laterals	No es fixa	3 m
Separació al fons de parcel·la	10 m	3 m
N màxim de plantes	No es fixa	PB+1

Condicions d'ús

Usos admesos	Habitatge unifamiliar Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a LA SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'article 204

Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats.... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de
---------------------------	--

fer-la amb colors similars als colors existents.

Color de façana

Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu

Clau 6c2.- Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2

Es qualifica amb aquesta clau els terrenys qualificats amb la clau 4c inclosos a la UA-5, atès que s'ajusta a la propietat i s'incrementa la superfície.

Esquema 31. Clau 6c2.- Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2



Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4d, excepte alguns nous paràmetres tal i com es detalla en el quadre adjunt.

Condicions de l'edificació

		Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Separació carrer	a	10 m	10 m
A laterals		No es fixa	5 m
Separació al fons de parcel·la		10 m	10 m
N màxim de plantes		No es fixa	PB+1

Condicions d'ús

Usos admesos	Habitatge unifamiliar Oficines i Serveis
Usos prohibits	la resta dels assenyalats a LA SECCIÓ 2
Nombre places aparcament	fixat a l'article 204

Altres determinacions de la zona

Material de façana	Es permet utilitzar materials tradicionals, estucs, arrebossats... Es permeten els aplacats S'admetran edificacions amb sistemes prefabricats sempre i quan es justifiqui mitjançant dictamen i certificat de laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya el compliment de tots i cadascuna de les normatives relatives als sistemes constructius, de seguretat i les normatives relatives a l'habitatge. Queden prohibits materials de xapa, plàstics o materials sintètics. Les edificacions que utilitzin l'obra vista, hauran de fer-la amb colors similars als colors existents.
Color de façana	Segons carta de colors adjunta a l'annex normatiu

Clau 6c3.- Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m²

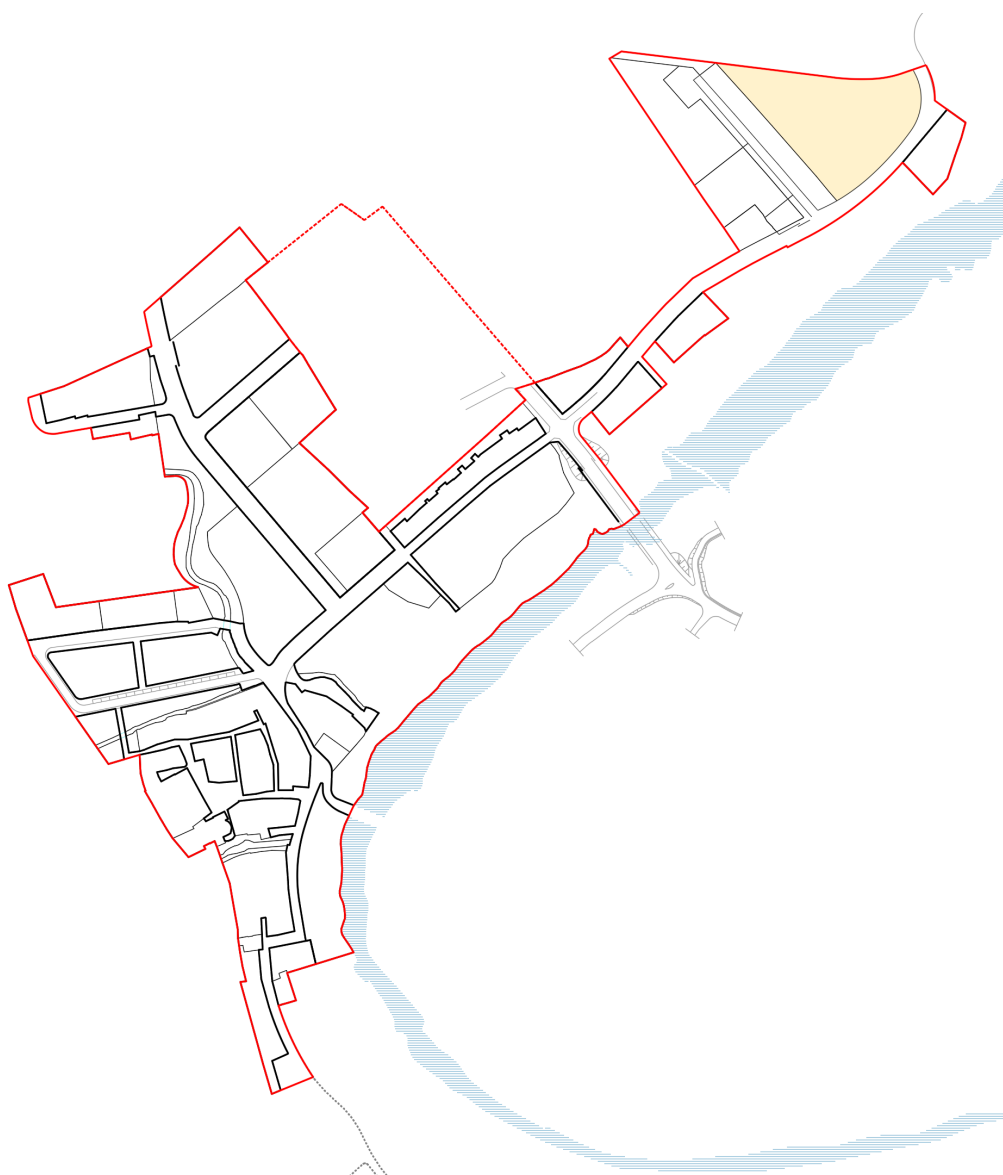
Es qualifica amb aquesta clau els terrenys qualificats amb la clau 4d de les normes subsidiàries.

Recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries de la clau 4d, excepte el paràmetre referit a la parcel·la mínima.

Condicions de parcel·lació

	Paràmetres provinents de les Normes subsidiàries	Paràmetres proposats en el POUM
Parcel·la mínima	1.500 m ²	2.500 m ²

Esquema 32. Clau 6c3.- Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m²



3.5. 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

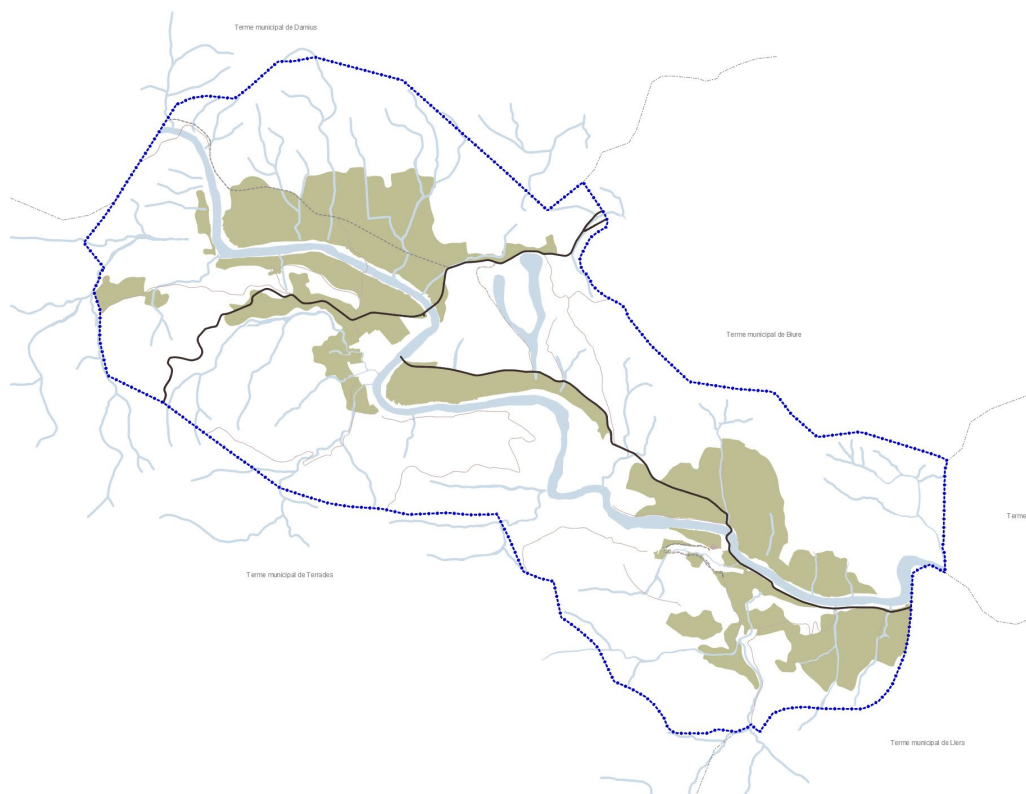
Clau 8a Espai forestal en sòl de protecció especial

Clau 8b Espai forestal en sòl de protecció territorial

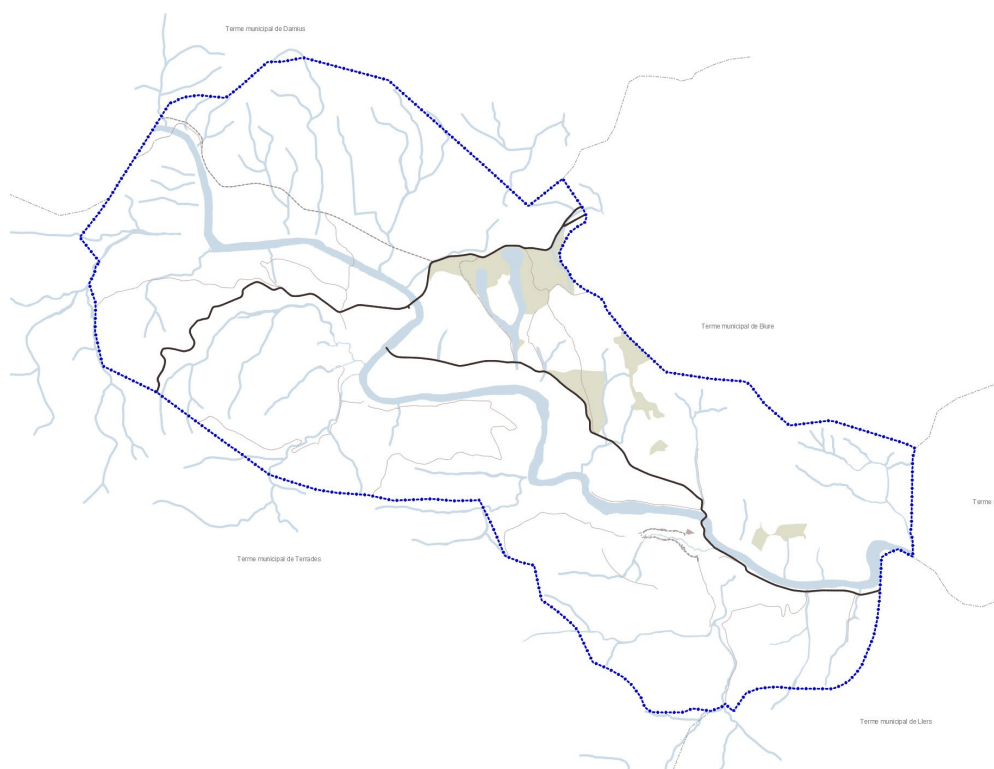
Clau 9 - Espai fluvial

3.5.1. Zones

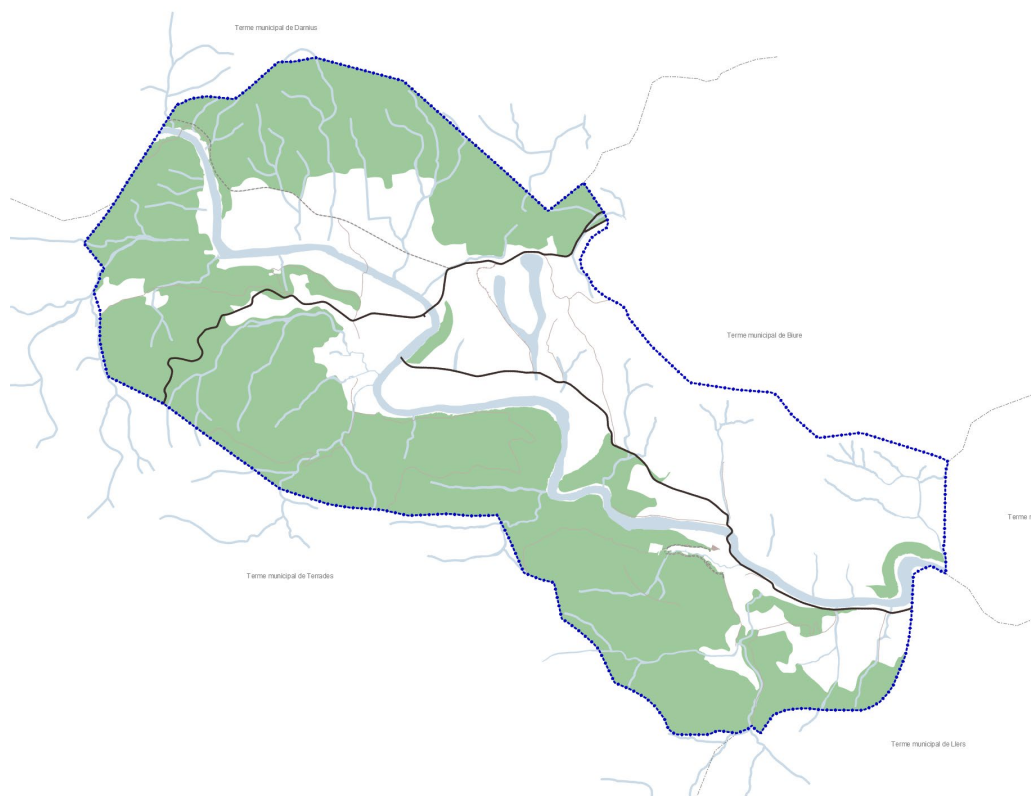
Esquema 33.Clau 7a Espai agrari en sòl de protecció especial



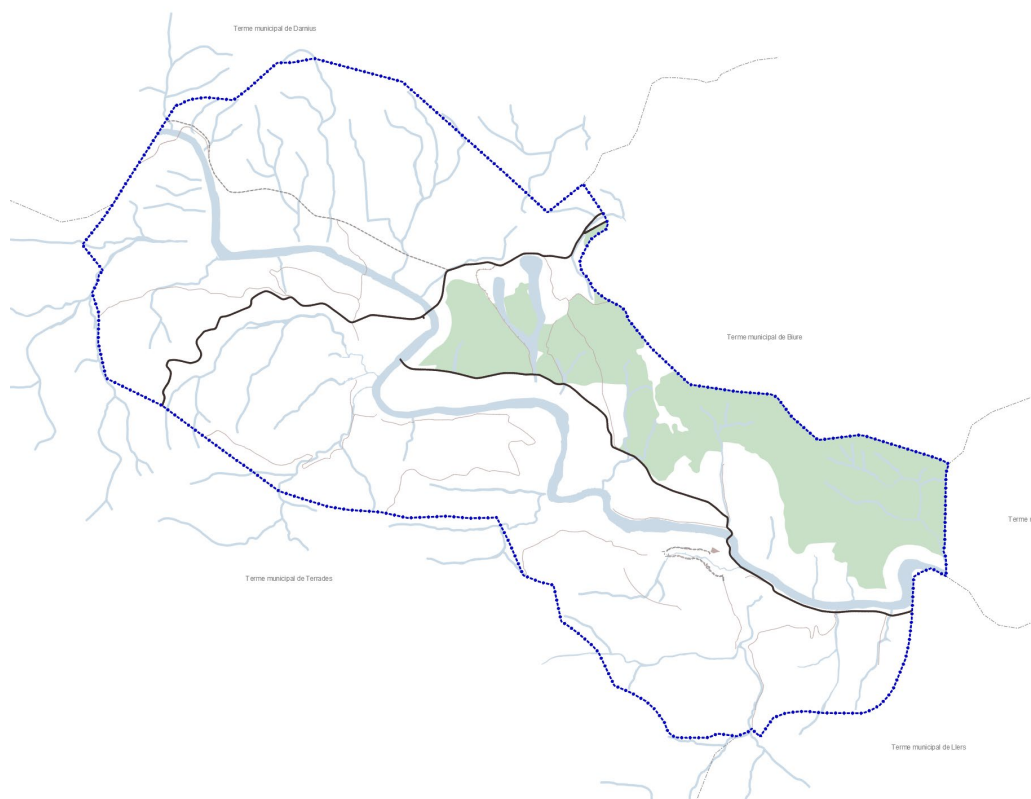
Esquema 34.Clau 7b Espai agrari en sòl de protecció territorial



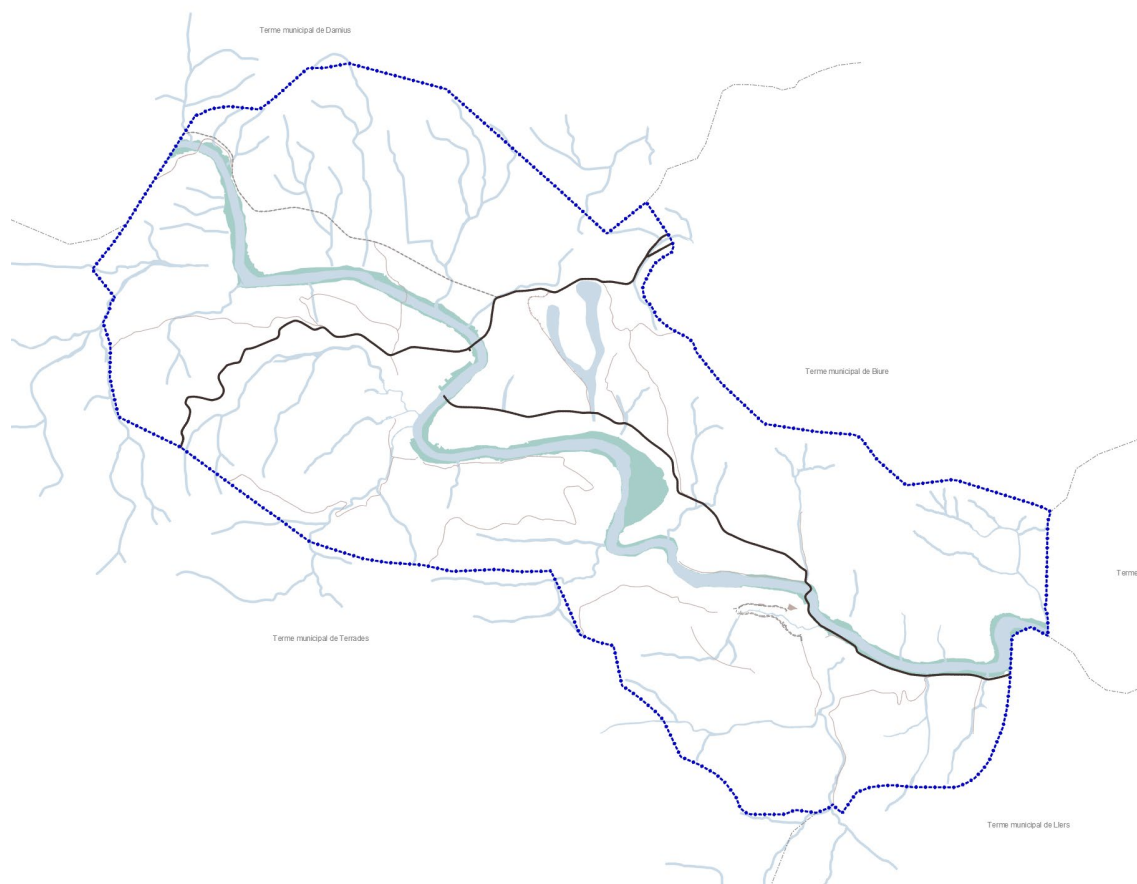
Esquema 35. Clau 8a Espai forestal en sòl de protecció especial



Esquema 36. Clau 8b Espai forestal en sòl de protecció territorial



Esquema 37.Clau 9 - Espai fluvial



3.6. Desenvolupament del Pla

3.6.1. Polígons d'actuació urbanística

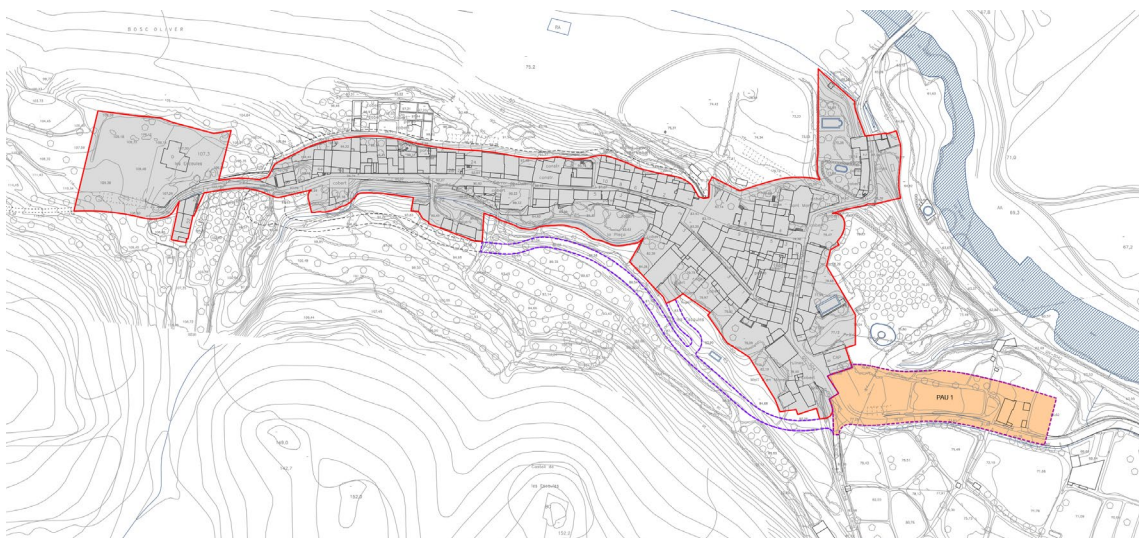
Respecte l'ordenació de les Normes Subsidiàries el nou POUM, d'acord amb les determinacions del MTRLUC delimita els àmbits de Sòl Urbà Consolidat i el Sòl Urbà No Consolidat.

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.

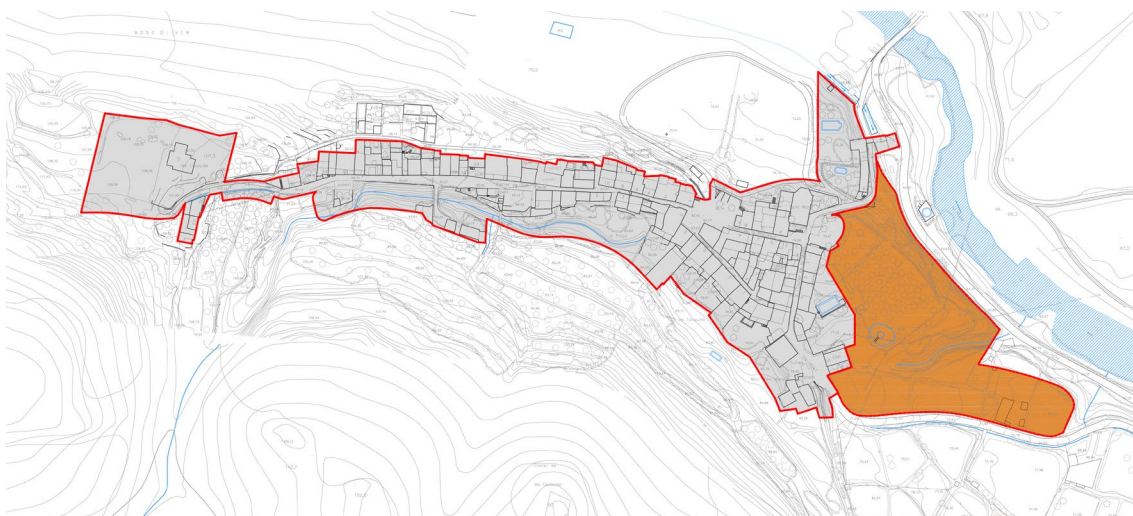
3.6.1.1 PAU-1

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



Esquema 39. Delimitació UA-1 NNSS. Superfície = 11.067 m²



Paràmetres bàsics del PAU-1

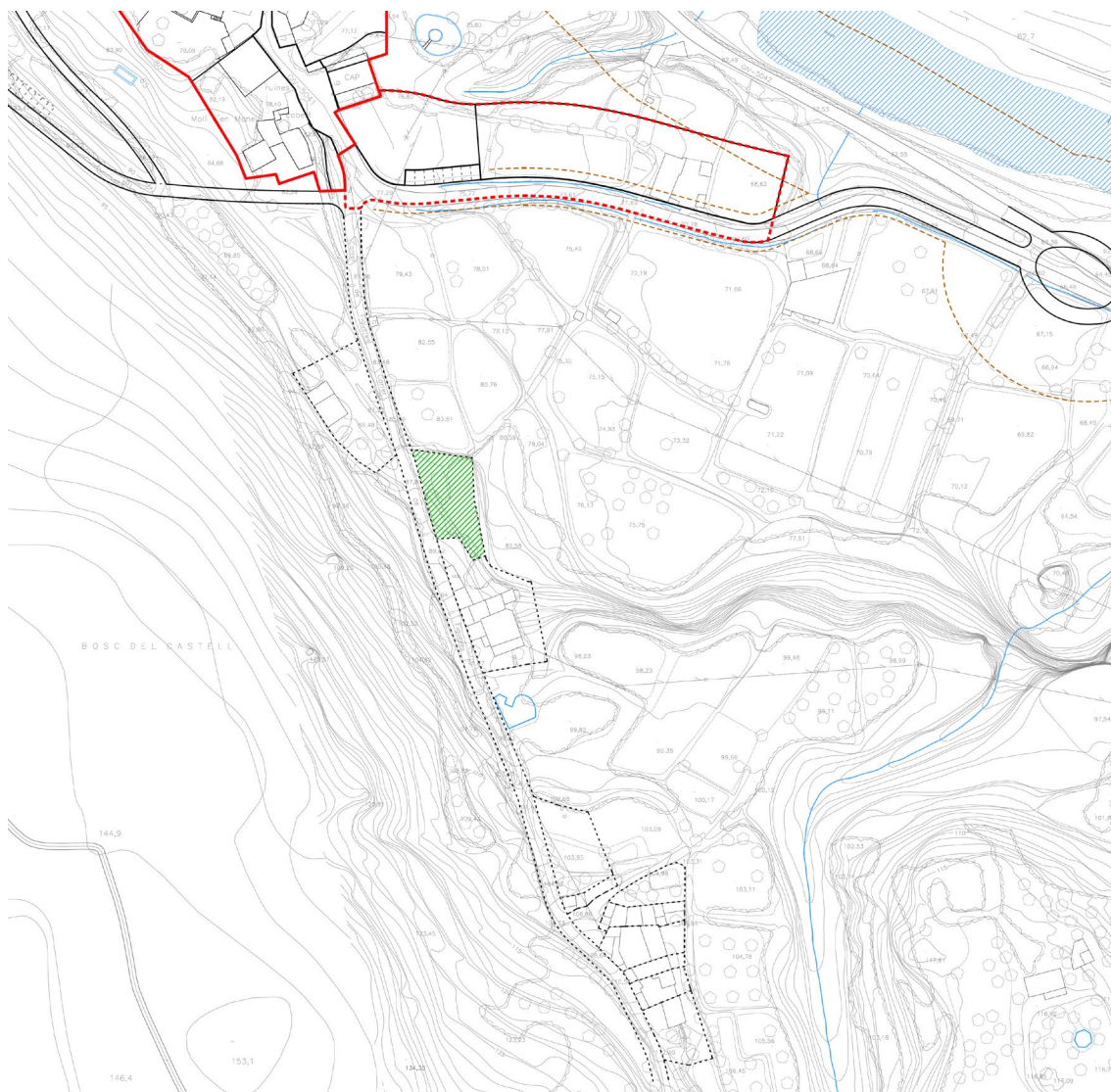
Es proposa un àmbit de superfície 4.199 m²

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.



Ordenació PAU-1

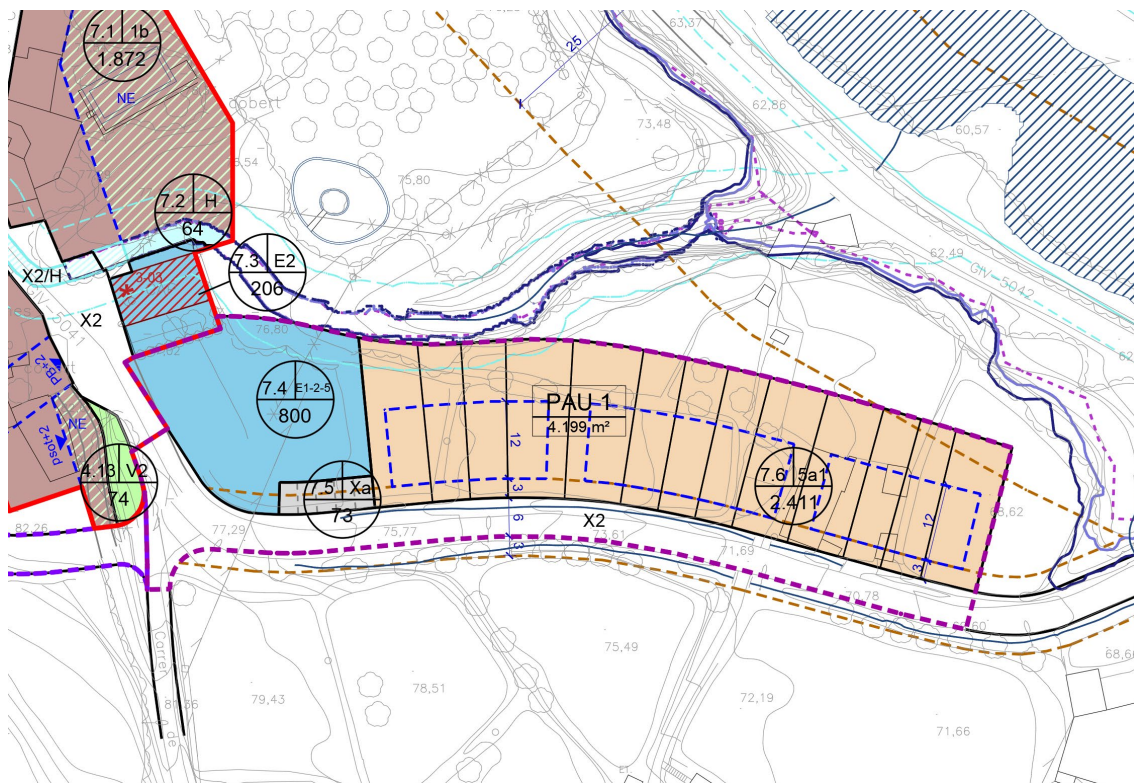
L'ordenació és la que es defineix a la documentació gràfica:

El sòl destinat a equipaments (E) s'haurà de situar en continuïtat amb els equipaments existents en sòl urbà.

L'aprofitament previst es qualifica amb la subzona 5a1 cases agrupades intensitat 1

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.

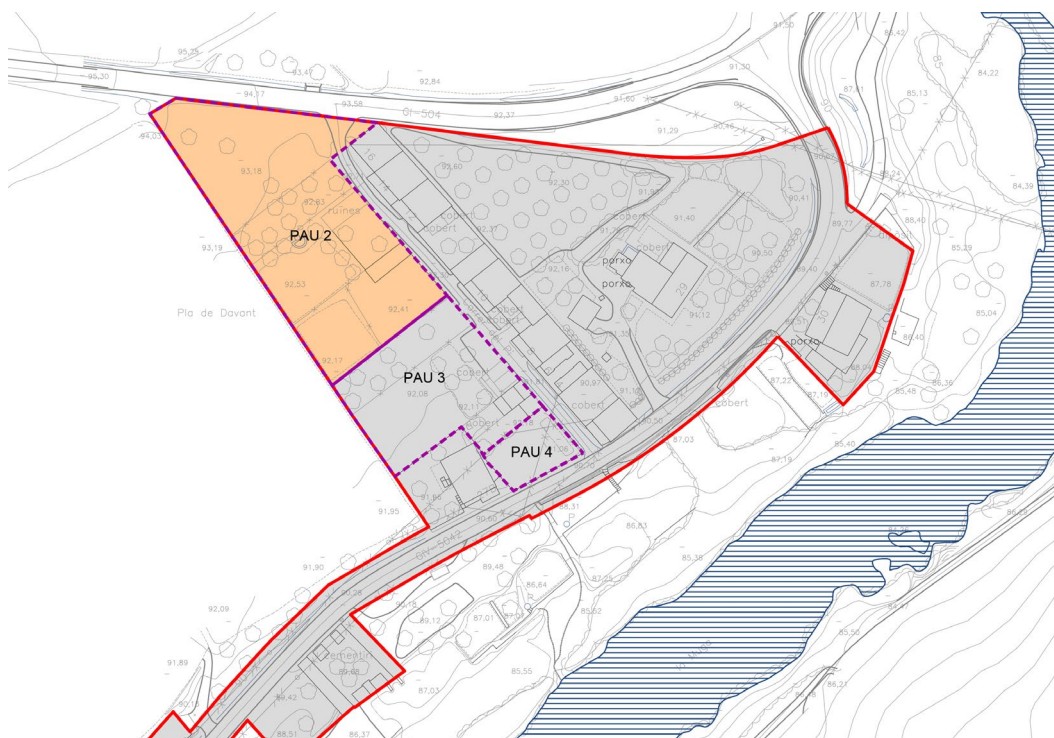
Es preveu un aparcament al costat de la carretera. (Xa)



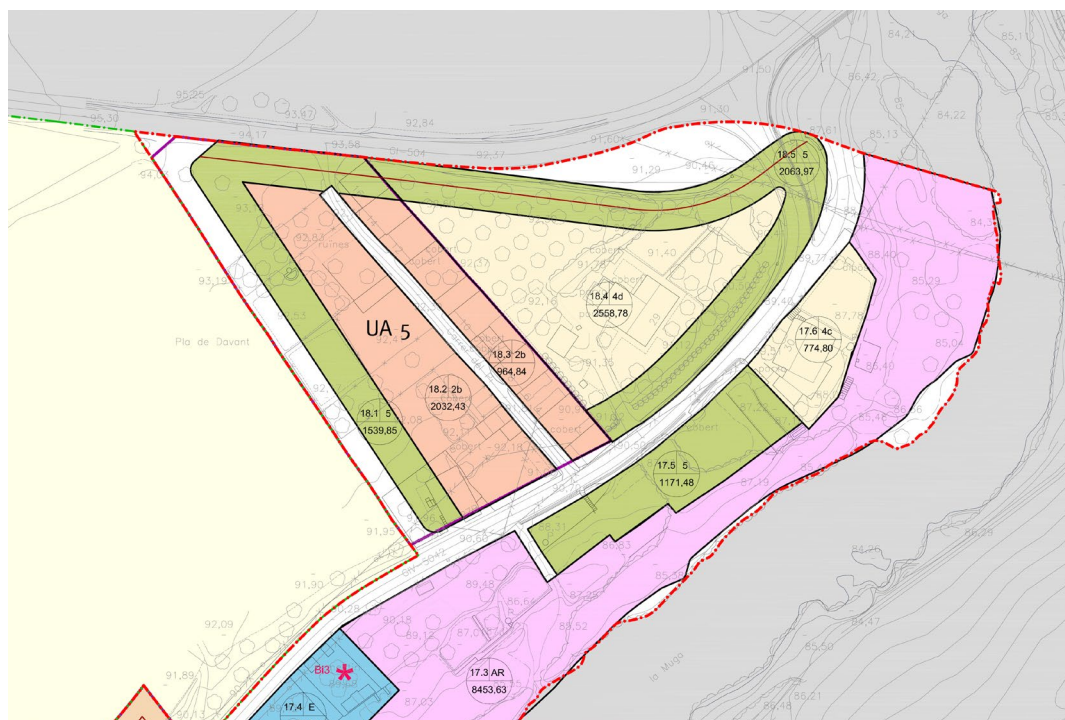
3.6.1.2 PAU-2

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 40. Delimitació PAU-2 POUM. Superfície = 2.406m²



Esquema 41. 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

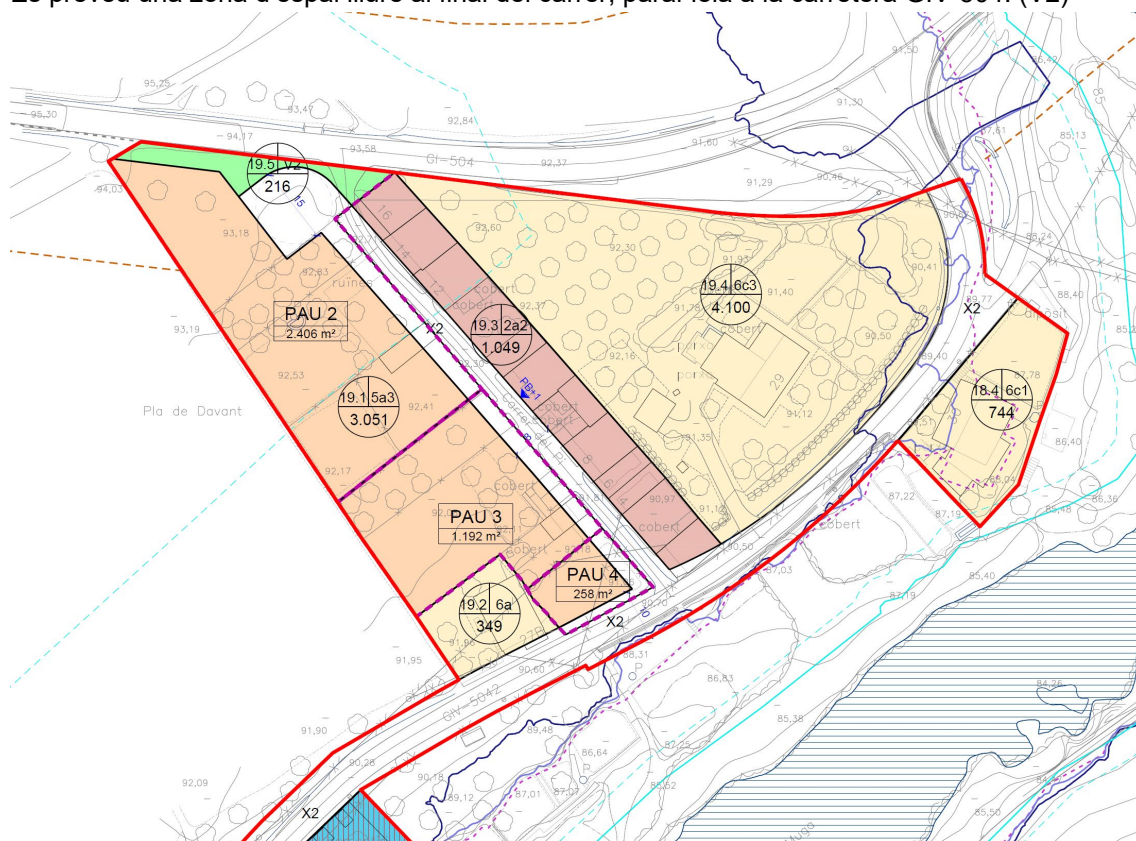
L'ordenació és la que es defineix a la documentació gràfica:

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.

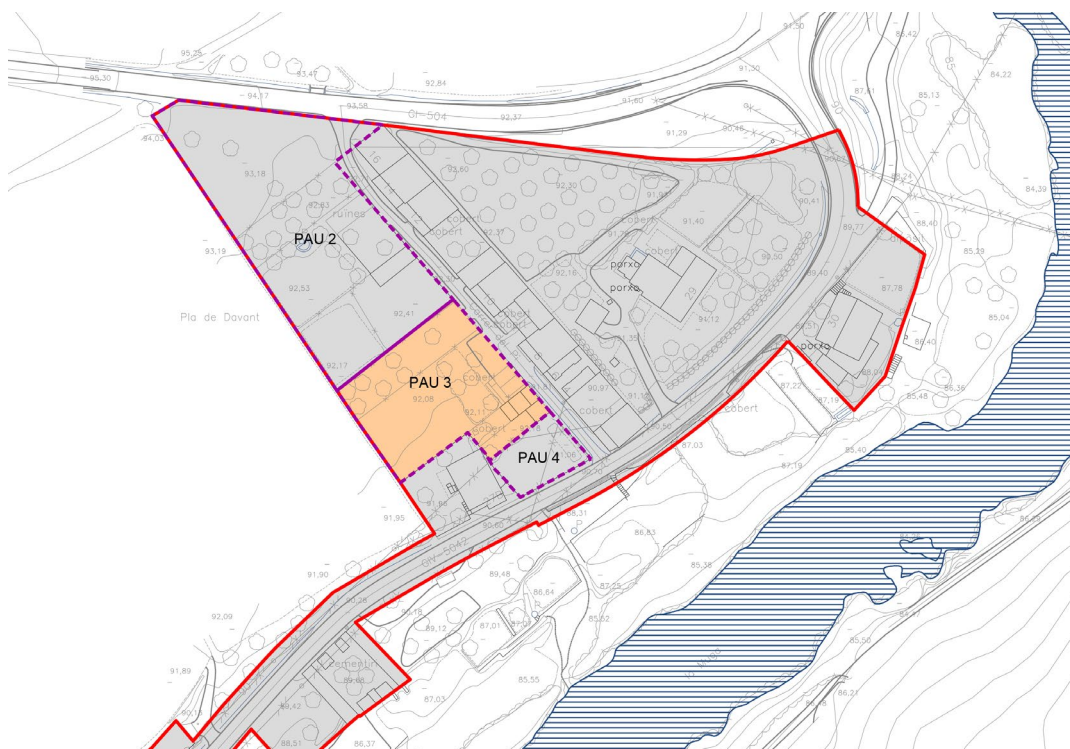
Es preveu una zona d'espai lliure al final del carrer, paral·lela a la carretera GIV-504. (V2)



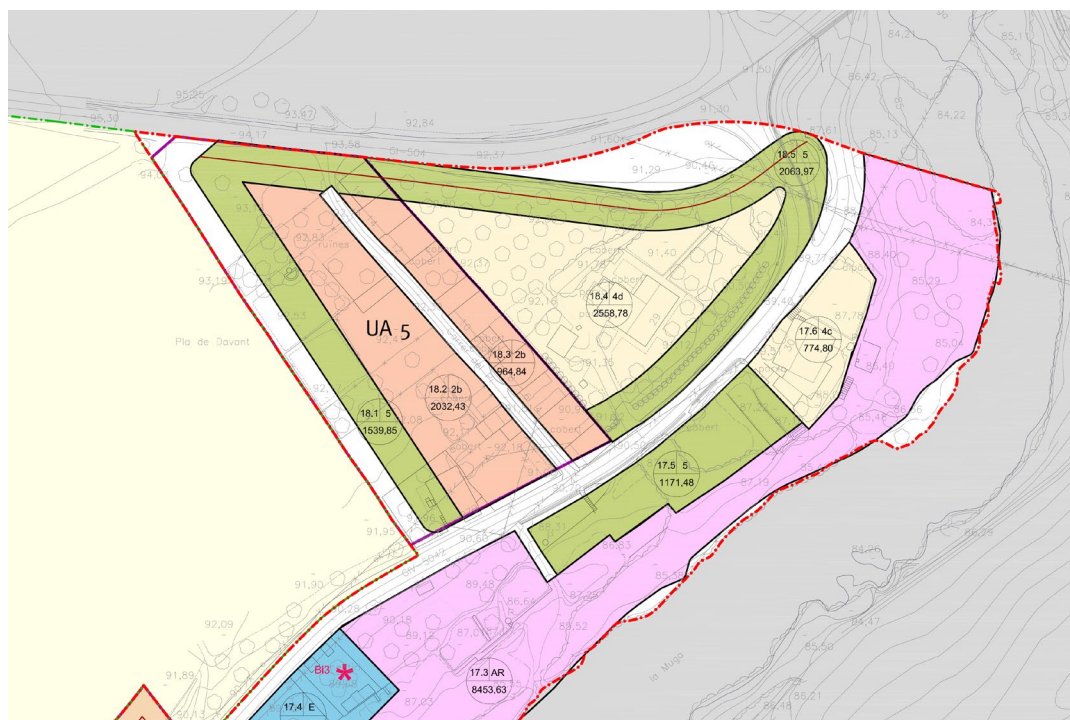
3.6.1.3 PAU-3

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 42. Delimitació PAU-3 POUM. Superfície = 1.192 m²



Esquema 43. 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

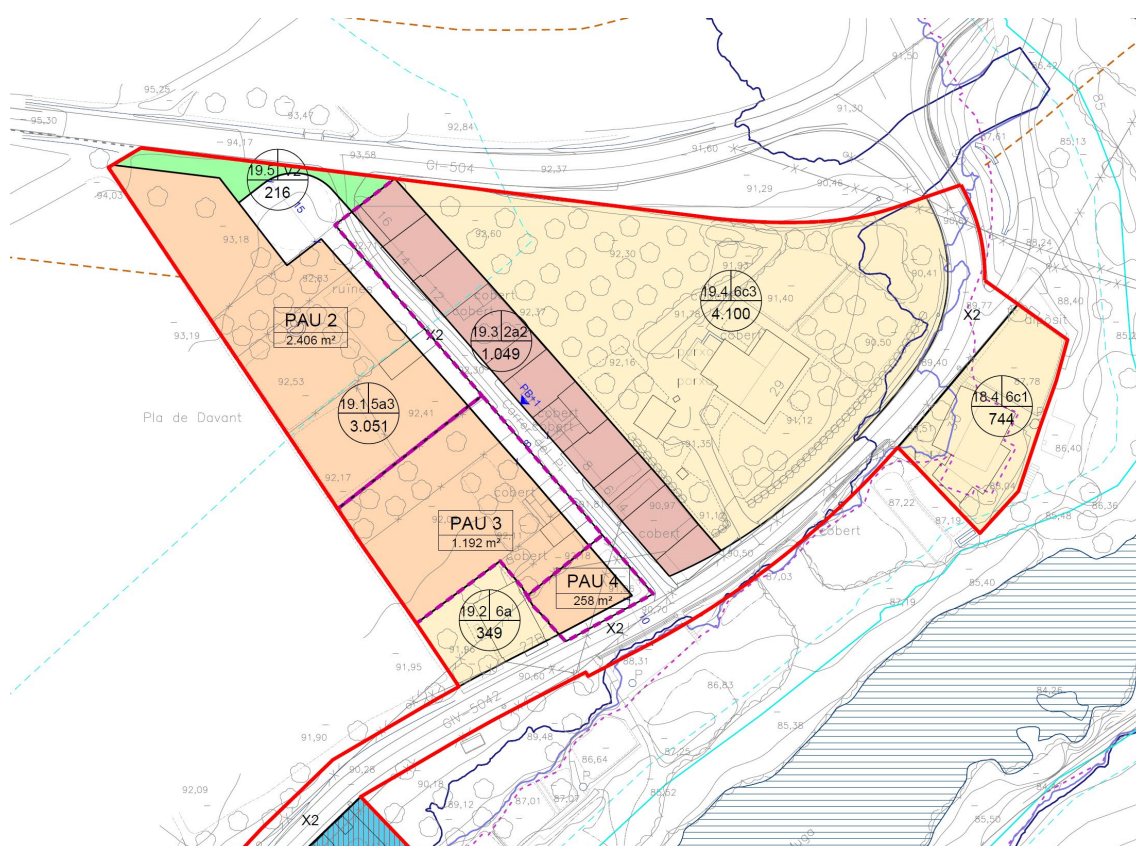
El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 4 habitatges.

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

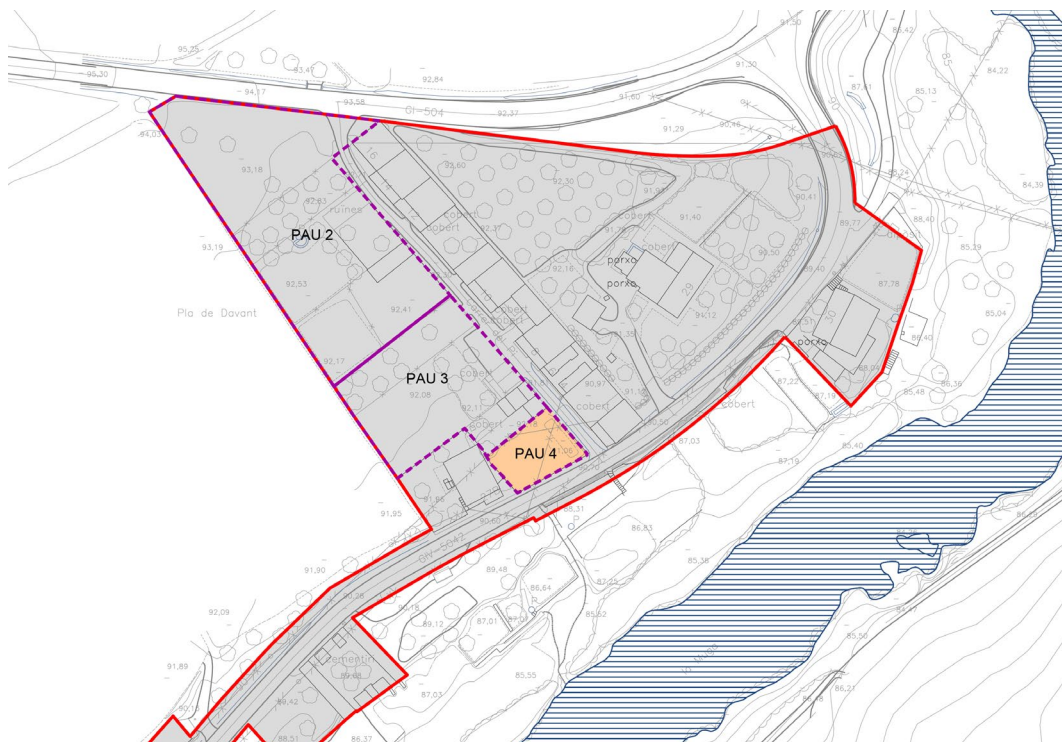
Es preveu ampliar el carrer del Pi pel costat oest, incloent a l'àmbit els terrenys no urbanitzats i necessaris per assolir l'amplada de 8 metres prevista



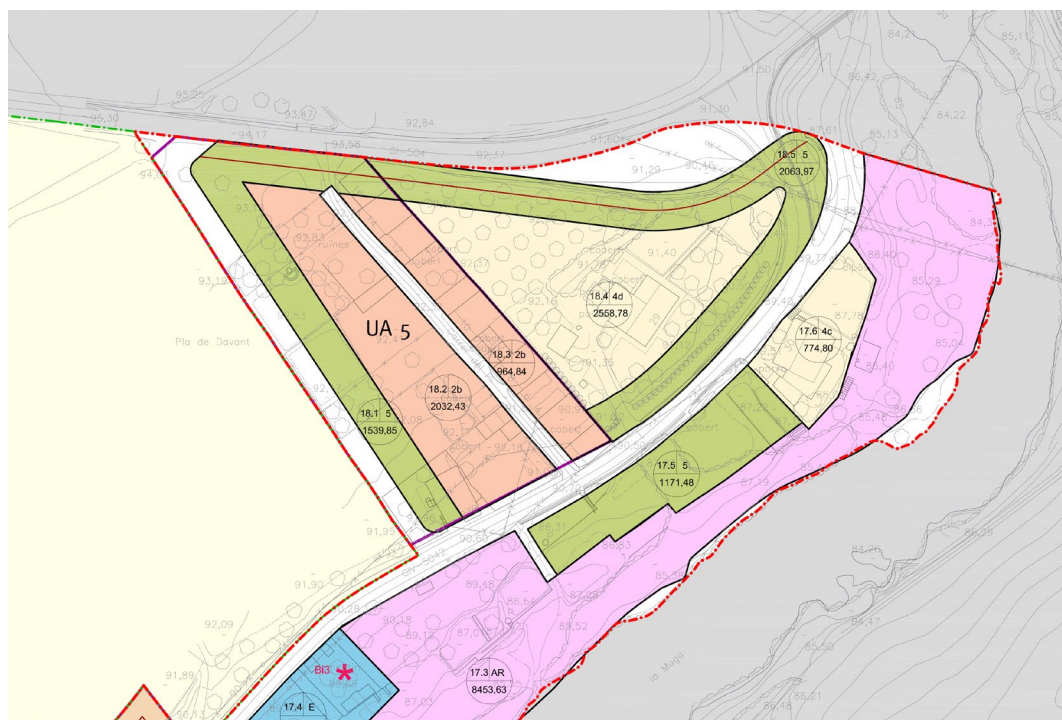
3.6.1.4 PAU-4

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 44. Delimitació PAU-3 POUM. Superfície = 258 m2



Esquema 45. 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

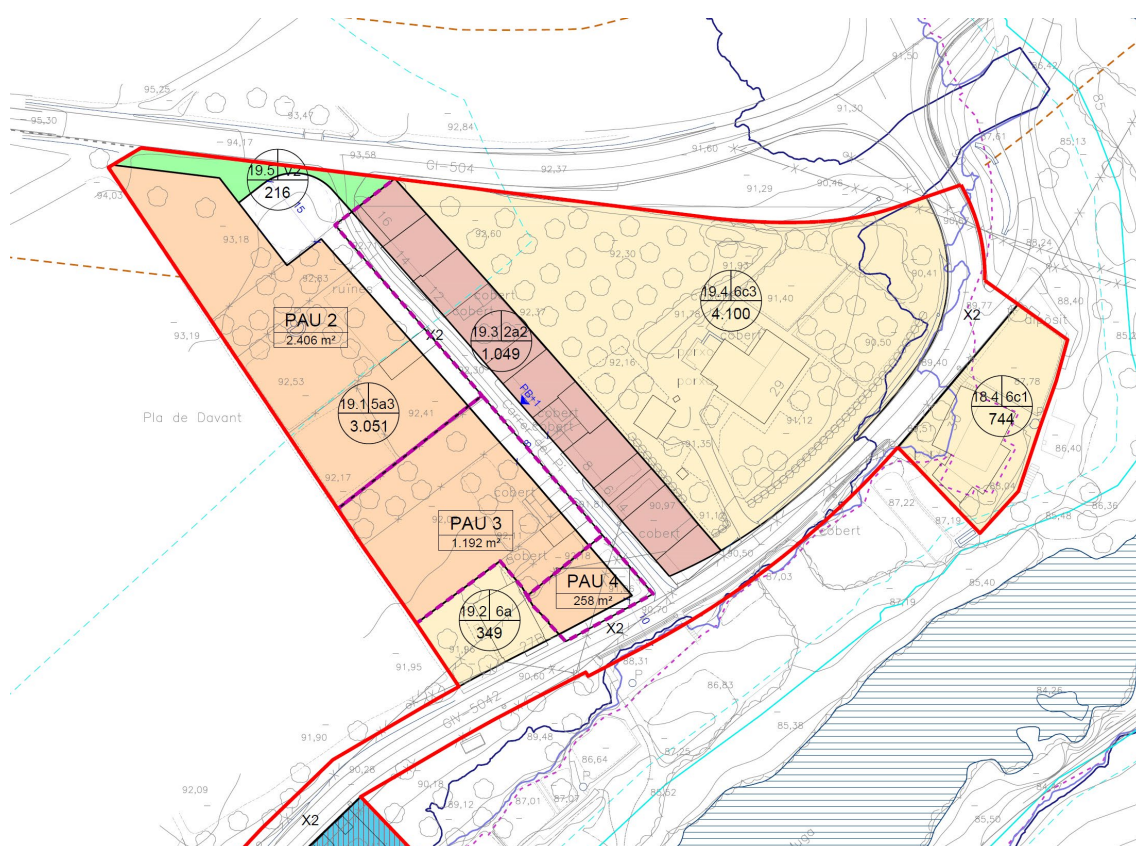
El nombre d'habitatges màxim, no serà superior a 1 habitatges.

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



3.6.2. Sectors delimitats en sòl urbanitzable

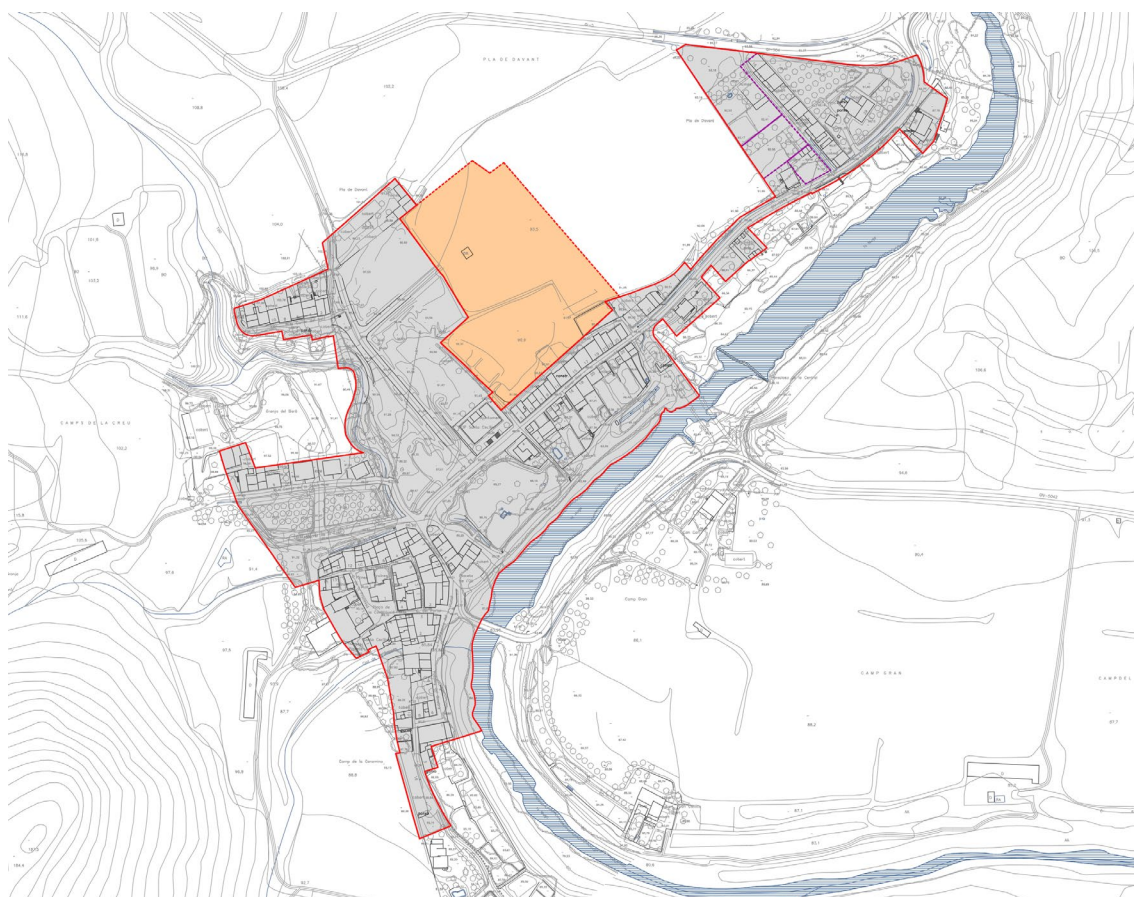
El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL TRLU 1/2010 i a la 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.

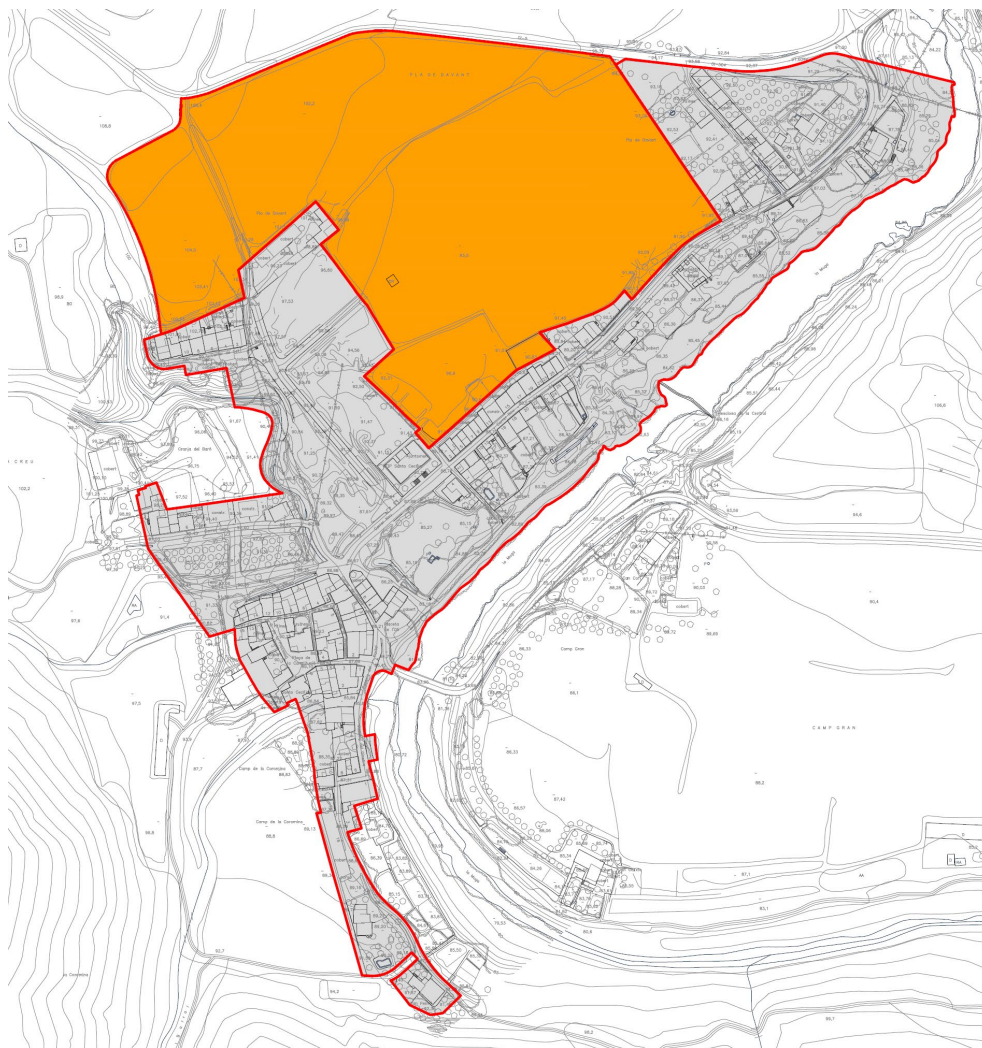
3.6.2.1 PPr-1

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 46. Delimitació PPr-1 POUM. Superfície = 13.582 m².



Esquema 47.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 sols destinats a equipament esportiu i espais lliures que prestin servei a aquesta part del poble.

Paràmetres bàsics del PPr-1

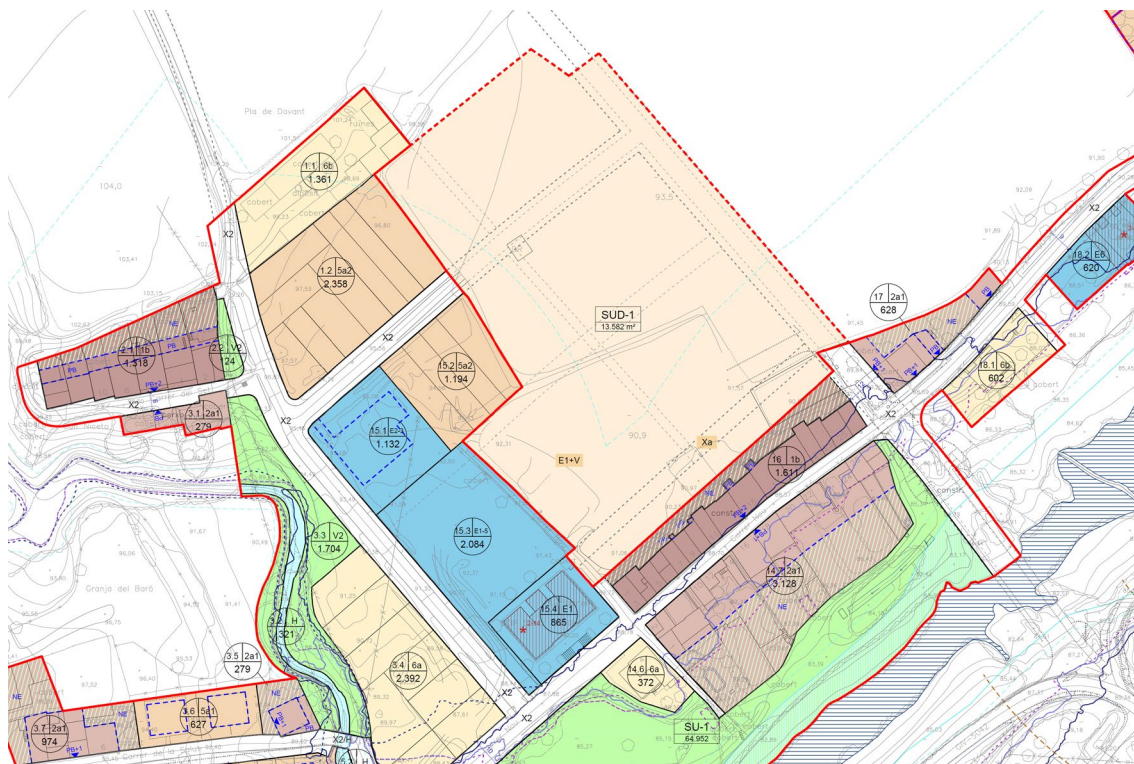
Es proposa un àmbit de superfície 13.582 m²

Edificabilitat = 0,26 m² sostre/m² de sòl

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

Espais Lliures : 10,00%

Equipaments :	5,00%
----------------------	--------------



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

4. Quadres

4.1. Classificació del sòl planejament vigent i proposta

	NNSS	%	POUM	%	INC/DEC
Sòl urbà consolidat	91.553,47	0,85%	94.217,00	0,88%	2.663,53
Sòl urbà no consolidat	47.912,47	0,45%	8.055,00	0,07%	-39.857,47
Sòl urbanitzable	59.055,50	0,55%	13.582,00	0,13%	-45.473,50
Sòl no urbanitzable	10.548.533,56	98,15%	10.631.201,00	98,92%	82.667,44
Total terme municipal	10.747.055,00	100,00%	10.747.055,00	100,00%	0,00

4.2. Qualificació del sòl planejament vigent i proposta

	NNSS	%	POUM	%	INC/DEC
Sòl urbà consolidat	91.553,47	100,00%	94.217,00	100,00%	2.663,53
Zones	50.503,37	55,16%	53.730,00	57,03%	3.226,63
Sistemes	41.050,10	44,84%	40.487,00	42,97%	-563,10
Sistema viari	17.286,98	18,88%	16.527,00	17,54%	-759,98
Sistema hidrogràfic	18.509,10	20,22%	2.296,00	2,44%	-16.213,10
Sistema d'espais lliures	767,12	0,84%	12.672,00	13,45%	11.904,88
Sistemes tècnics	0,00	0,00%	15,00	0,02%	15,00
Sistema d'equipaments	4.486,90	4,90%	6.570,00	6,97%	2.083,10
Sòl urbà no consolidat	47.912,47	100,00%	8.055,00	99,09%	-39.857,47
Zones	26.877,99	56,10%	5.462,00	67,81%	-21.415,99
Sistemes	21.034,48	43,90%	2.520,00	31,28%	-18.514,48
Sistema viari	8.469,86	17,68%	1.504,00	18,67%	-6.965,86
Sistema hidrogràfic	2.051,26	4,28%	0,00	0,00%	-2.051,26
Sistema d'espais lliures	5.771,85	12,05%	216,00	2,68%	-5.555,85
Sistema d'equipaments	4.741,51	9,90%	800,00	9,93%	-3.941,51
Sòl urbanitzable	59.377,00	100,00%	13.582,00	100,00%	-45.795,00
Zones	34.438,66	58,00%	8.285,02	61,00%	-26.153,64
Sistemes	24.938,34	42,00%	5.296,98	39,00%	-19.641,36
Sistema viari	16.031,79	27,00%	3.259,68	24,00%	3.259,68
Sistema d'espais lliures	5.937,70	10,00%	1.358,20	10,00%	-4.579,50
Sistema d'equipaments	2.968,85	5,00%	679,10	5,00%	-2.289,75

4.3. Estat desenvolupament planejament anterior

Nucli	Normes Subsidiàries						estat actual		POUM				Inc/Dec poum- nss
	classificació del sòl	àmbits	N Habitatges potencials	N Habitatges Alternativa 1	N Habitatges Alternativa 2	N Habitatges Alternativa 3	N Habitatges existents	tramitació efectuada	actuació proposada	règim del sòl	àmbits	N Habitatges potencials	
Boadella	Sòl urbà no consolidat	UA-1	16	21	21	21	0	urbanitzat	S' inclou l'estat actual	Sòl urbà consolidat		21	5
		UA-2	2	1	1	1	1	urbanitzat i totalment edificat				1	-1
		UA-3	12	12	12	12	0	urbanitzat				12	0
		UA-4	2	1	1	1	1	urbanitzat i totalment edificat				1	-1
		UA-5	20	20	20	20	10	només pendent d'urbanitzar el carrer			PAU 2/PAU 3/PAU 4	20	0
		UA-6	7	3	3	3	1	conveni signat				3	-4
		UA-7	1	0	0	0	0	conveni signat				0	-1
	sòl urbanitzable	SAU-1	60	60	50	40	0	-	reducció	Sòl urbanitzable	PPR-1	32	-28
Total			120	118	108	98	13			90			-30
Escaules	Sòl urbà no consolidat	UA1	24	12	12	12	0	-	reducció	sòl urbà no consolidat	PAU 1	13	-11
		UA2	15	15	10	0	0	-	eliminar			0	-15
		UA3	4	0	0	0	0	-	eliminar			0	-4
		UA4	2	0	0	0	0	-	eliminar			0	-2
		UA5	1	1	1	1	1	pendent cessions	conveniar	sòl urbà consolidat		1	0
		UA6	1	1	1	1	0	-	conveniar			1	0
Total			47	29	24	14	1					15	-32
Boadella + Les Escales			167	147	132	112	14					105	-62

4.4. Desenvolupament: Àmbits de gestió i sectors

	Superfície Àmbit POUM	Edificabilitat bruta POUM	sostre màxim previst POUM	n habitatges POUM
Total	21.637,00		7.285,50	56,00
PAU-1	4.199,00	0,45	1.872,00	13,00
PAU-2	2.406,00	0,42	1.008,00	6,00
PAU-3	1.192,00	0,56	672,00	4,00
PAU-4	258,00	0,65	168,00	1,00
PPr-1	13.582,00	0,26	3.565,50	32,00

4.5. Usos : Potencials i implantats

Descripció	Superfície sòl	%
Sòl urbà consolidat	94.217,00	
Zones ús residencial	53.730,00	57,03%
Sòl urbà no consolidat	8.055,00	
Zones ús residencial	5.462,00	67,81%
Sòl urbanitzable	13.582,00	
Zones ús residencial	8.285,02	61,00%
total ús residencial SU + SUD	67.477,02	

4.6. Quadre resum

Descripció	Clau	Total	%
Règim del sòl urbà consolidat		94.217,00	100,00%
Zones		53.730,00	57,03%
Nucli antic - recinte murat	1a	10.470,00	11,11%
Nucli antic - nucli compacte	1b	17.056,00	18,10%
Nucli antic - habitatge protegit	1hp	90,00	0,10%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a1	5.288,00	5,61%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a2	1.109,00	1,18%
Cases agrupades - alineades a vial	5a1	2.657,00	2,82%
Cases agrupades - alineades a vial	5a2	3.552,00	3,77%
Cases agrupades - alineades a vial	5a3	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 250 m2	6a	3.113,00	3,30%
Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2	6b	1.963,00	2,08%
Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2	6c1	2.702,00	2,87%
Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2	6c2	1.630,00	1,73%
Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m2	6c3	4.100,00	4,35%
Sistemes		40.487,00	42,97%
Espais lliures / Zones verdes	V2	3.411,00	3,62%
Espais lliures lineals - La Muga / Sistema hidrogràfic	V1/H	9.261,00	9,83%
Hidrogràfic	H	2.296,00	2,44%
Serveis tècnics	T	15,00	0,02%
Equipaments	E	6.570,00	6,97%
Aparcaments	Xa	155,00	0,16%
Viari - Vialitat de transit restringit	Xr	2.252,00	2,39%
Viari - Carrers	X2	16.527,00	17,54%

Descripció	Clau	Total	%
Règim del sòl urbà no consolidat		8.055,00	100,00%
Zones		5.462,00	67,81%
Nucli antic - recinte murat	1a	0,00	0,00%
Nucli antic - nucli compacte	1b	0,00	0,00%
Nucli antic - habitatge protegit	1hp	0,00	0,00%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a1	0,00	0,00%
Urbà tradicional - eixample entre mitgeres	2a2	0,00	0,00%
Illa oberta - habitatge protegit	4hp	0,00	0,00%
Cases agrupades - alineades a vial	5a1	2.411,00	29,93%
Cases agrupades - alineades a vial	5a2	0,00	0,00%
Cases agrupades - alineades a vial	5a3	3.051,00	37,88%
Cases aïllades - parcel·la mínima 250 m2	6a	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 400 m2	6b	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 800 m2	6c1	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 1.500 m2	6c2	0,00	0,00%
Cases aïllades - parcel·la mínima 2.500 m2	6c3	0,00	0,00%
Sistemes		2.593,00	32,19%
Espais lliures / Zones verdes	V	216,00	2,68%
Hidrogràfic	H	0,00	0,00%
Serveis tècnics	T	0,00	0,00%
Equipaments	E	800,00	9,93%
Aparcaments	Xa	73,00	0,91%
Viari - Carrers	X2	1.504,00	18,67%

Descripció	Clau	Total	%
Règim del sòl urbanitzable		13.582,00	100,00%
Zones		8.285,02	61,00%
Residencial		8.285,02	61,00%
Sistemes		5.296,98	39,00%
Espais lliures / Zones verdes	V	1.358,20	10,00%
Equipaments	E	679,10	5,00%
Viari Aparcament- Carrers	Xa+X2	3.259,68	24,00%
Espais lliures POUM (SU+SUD)		14.246,20	12,30%
Equipaments POUM (SU+SUD)		8.049,10	6,95%
Total àmbits SU+SUD		115.854,00	
Règim del sòl no urbanitzable		10.631.201,00	100,00%
Zones		9.424.650,60	88,65%
Protecció especial		8.067.051,60	75,88%
Espai agrari	7a	2.166.051,80	20,37%
Espai forestal	8a	5.289.665,19	49,76%
Espai fluvial	9	611.334,61	5,75%
Protecció territorial		1.357.599,00	12,77%
Espai agrari	7b	240.863,98	2,27%
Espai forestal	8b	1.116.735,02	10,50%
Sistemes		1.206.550,40	11,35%
Viari	X1/Xp/X3	161.296,00	1,52%
Aparcament	Xa	1.114,00	0,01%
Equipaments	E	0,00	0,00%
Serveis tècnics i ambientals	T	15.891,66	0,15%
Hidrogràfic	H	1.028.248,74	9,67%
Equipaments POUM (SU+SUD+SNU)		8.049,10	0,07%
Viari POUM (SU+SUD+SNU)		182.586,68	1,70%
Total àmbits SU+SUD+SNU		10.747.055,00	

4.7. Estàndards urbanístics del pla

4.7.1. 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%

4.7.2. 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