

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 6 de juliol de 2018, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Peralada.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 20 de març de 2018 i 20 de juny de 2018, va adoptar, entre d'altres, els acords la part dispositiva dels quals es reproduïx a continuació:

Exp.: 2017 / 063755 / G

Pla especial urbanístic del Castell de Peralada, al terme municipal de Peralada

Acord de 20 de juny de 2018

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós del Pla especial urbanístic del Castell de Peralada, promogut per Casino Perelada, SA Cavas Castell Perelada, SA Immobiliària Camo SL i tramès per l'Ajuntament de Peralada, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 20 de març de 2018.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 20 de març de 2018 i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 20 de març de 2018

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic el Castell de Peralada, promogut per Casino Castell Perelada SA, Cavas Castell Perelada SA i Immobiliària Camo SL i tramès per l'Ajuntament de Peralada, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:
  - 1.1. Cal completar la documentació del PEU per tal de donar compliment a les condicions urbanístiques fixades a la fitxa prevista en el POUM (punts 2.1 Tractament del Castell, 2.2. Tractament de l'espai enjardinat i 2.3. Tractament dels edificis de nova planta), que no s'han incorporat en la seva totalitat, per tal de donar compliment al POUM i als dos primers criteris generals d'ordenació fixats al document del Pla especial urbanístic.
  - 1.2. D'acord amb l'article 4.1 de les Directrius del paisatge de les normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines cal incorporar en el document un estudi d'impacte i integració paisatgística que permeti avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar i en cas se'n despregui les actuacions previstes no s'integren en el paisatge de forma satisfactòria des de l'exterior i des de l'interior de la illa delimitada, caldrà incorporar les esmenes necessàries al projecte presentat.
  - 1.3. Cal modificar els àmbits afectats per la ubicació de l'edificabilitat de la proposta al plànol O-08, per tal que aquest àmbits no sobrepassin els gàlils on es pot implantar les edificacions d'acord amb el plànol O-03 "ordenació de l'edificació".

CVE-DOGC-A-18187092-2018

1.4. Cal introduir normativament que, la parcel·lació que resulti del projecte de reparcel·lació voluntària, en cap cas suposarà una alteració de les condicions de màxim respecte dels elements catalogats i sobretot evitar la fragmentació de l'espai enjardinat.

1.5. Caldrà modificar l'article 21.5 de la normativa del PEU, indicant que durant la celebració del Festival Internacional de Música, s'haurà de garantir la disponibilitat per a l'ús d'aparcament, amb unes 600 places, en terrenys propers a l'àmbit del pla especial. La indicació respecte el sector de sòl urbanitzable PPU Rec de la Montserrat es pot fer a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

1.6. Es recomana introduir a la normativa del document, les recomanacions de l'informe de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni del Departament de Cultura, emès en data 21 de juliol de 2017.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a Casino Castell Perelada SA, Cavas Castell Perelada SA i Immobiliària Camo SL.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2017/63755/G&set-locale=ca>

Girona, 6 de juliol de 2018

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Pla especial urbanístic del Castell de Peralada, de Peralada.

CVE-DOGC-A-18187092-2018

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa\\_cat.pdf](#)

(18.187.092)

## Annex

### Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic del castell de Peralada

#### Capítol I. Disposicions de caràcter general

##### Article 1. Àmbit, objecte i règim del sòl

1.1. Aquestes normes són d'aplicació a l'àmbit del PEU del Castell delimitat pel POUM de Peralada, que es reflecteix als plànols d'informació i d'ordenació que integren aquest pla.

1.2. Aquest PEU constitueix l'instrument urbanístic d'ordenació de l'entorn del Castell, que està declarat com a Monument històric amb la categoria de Bé Cultural d'Interès Nacional, als efectes del que estableixen els articles 33.2 i 34.2 de la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català.

1.3. L'àmbit objecte del PEU està classificat com a sòl urbà consolidat.

##### Article 2. Contingut del PEU

El PEU està integrat pels documents següents:

I. Memòria

II. Normes urbanístiques

III. Pla d'etapes i avaluació econòmica

IV. Documentació gràfica

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

Plànols d'avantprojecte no vinculant del pavelló, l'hotel i l'auditori

V. Informe ambiental

VI. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

VII. Informe sobre la inundabilitat de l'àmbit del PEU

VIII. Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

IX. Annexos:

ANNEX-01 Fitxa Inventari Patrimoni Arquitectònic del Castell Palau de Peralada (Generalitat de Catalunya, Departament de Cultura, 2016)

ANNEX-02 Llistat de les parts de l'edifici del castell i construccions annexes assenyalant les condicions tècniques en que es troba cada part i quin és el seu valor arquitectònic

ANNEX 03- Fitxa Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic del jaciment arqueològic denominat Jardí i plaça del Castell (Generalitat de Catalunya, Departament de Cultura, 2016)

ANNEX 04- Inventari simplificat de l'arbrat del Parc del Castell de Peralada / Darrera revisió febrer 2016.

ANNEX 05- Documentació sobre concessió d'aigües i autorització d'abocament.

X. Document comprensiu

##### Article 3. Vigència i modificacions

3.1. Aquest PEU estarà vigent a partir de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques al diari oficial corresponent i tindrà vigència indefinida.

3.2. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest PEU es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat o conveniència, respecti les

determinacions fonamentals del POUM de Peralada i compleixi els requeriments legals aplicables.

3.3. En tot cas, si s'escau, les condicions d'edificació fixades pel PEU per a les zones N-1, N-2, N-3 i N-4 es podran modificar, sense alterar l'edificabilitat i els usos previstos, mitjançant l'aprovació d'un PMU d'ordenació volumètrica.

#### Article 4. Normativa aplicable

En tot allò que no sigui objecte de regulació específica en les normes i els plànols d'ordenació d'aquest PEU seran d'aplicació les Normes urbanístiques del POUM de Peralada.

### Capítol II. Paràmetres urbanístics generals

#### Article 5. Disposició general

En l'àmbit del present PEU l'ordenació se subjectarà als paràmetres específics que s'estableixen per a cada una de les zones i als paràmetres generals d'aquest capítol i, en tot allò que no sigui objecte d'aquesta regulació, als paràmetres que estableixen les Normes urbanístiques del POUM.

#### Article 6. Edificabilitat

6.1. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes i pisos, excloent-se, per tant, les plantes soterranis i la coberta.

6.2. Als efectes de càlcul d'edificabilitat, els pòrtics o porxades obertes tindran la consideració de cossos sortints semitancats.

#### Article 7. Construccions o edificacions auxiliars

Es permet la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, amb destinació a magatzem, aparcament cobert, locals tècnics, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines cobertes, porteria, vestidors, banys, estables, bugaderies, rebosts, garites de guarda i d'altres anàlogues segons les condicions específiques de cada zona.

#### Article 8. Regulació de les característiques de les tanques de la finca

Les noves tanques amb front a vials públics, espais verds i llandars seran de característiques homogènies, pel que fa a alçades i a materials, a les de la tanca existent, amb l'ús extensiu de la pedra i de morters de calç, amb junta no refosa, ocultant parcialment la pedra. Les portes d'accés podran superar l'alçada del mur existent fins a una alçada d'una vegada i mitja l'alçada d'aquest mur existent.

#### Article 9. Regulació dels accessos

Es poden mantenir i, si s'escau, eixamplar, tots els accessos a la finca existents actualment. Per iniciativa de la propietat de l'àmbit es podran obrir nous accessos que no afectin als valors de les edificacions existents objecte de protecció específica, fins a un nombre màxim de 3.

**Article 10. Planta baixa**

Tindrà la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible.

**Article 11. Planta soterrani**

Tindrà la consideració de planta soterrani tota planta soterrada o semi soterrada, sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per damunt del sòl exterior definitiu. Igualment, té la consideració de planta soterrani la part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, sempre que sigui la part mínima necessària per donar accés als serveis d'aquest nivell.

**Article 12. Planta coberta**

La planta coberta es regeix per les normes urbanístiques del POUM, amb la previsió addicional que, per tal de reduir l'impacte visual i acústic de les instal·lacions permeses a la coberta, per sobre dels plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa es podran realitzar també uns murs o ampits opacs, dintre dels límits d'alçada fixats per la normativa del POUM.

**Article 13. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes**

13.1. L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa fins al pla superior de l'element real o teòric de suport de la coberta. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixen sobre cada una de les plantes, o part de la planta, que posseeixin la consideració de planta baixa, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta.

13.2. L'alçada lliure mínima de les plantes i la utilització de l'espai sota coberta s'ajustaran al que estableix el POUM.

**Article 14. Intervencions arqueològiques prèvies**

Es preveurà el control arqueològic de totes les actuacions que afectin el subsòl, d'acord amb el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic aprovat pel Decret 78/2002, de 5 de març, o norma que el substitueixi.

**Capítol III. Regulació de les zones****Article 15. Definició i zonificació**

15.1. Dins l'àmbit del PEU, aquest defineix diverses zones, la regulació detallada de les quals s'estableix als articles 18 a 23 d'aquestes Normes.

15.2. Aquest PEU estableix les següents zones:

Zona E-1. Castell i construccions annexes

Zona N-0. Espais lliures d'edificació

Zona N-1. Zona Recreativa i Comercial

Zona N-2. Zona Pavelló d'Actes Culturals i Restauració

Zona N-3. Zona hotelera

Zona N-4. Auditori

#### Article 16. Regulació de la Zona E-1

16.1. És la zona corresponent al Castell i a les construccions annexes a aquest. En aquesta zona es mantindran els volums edificats existents. En aquesta zona s'estableixen dues subzones, E-1.1 (volums edificats que es corresponen al Castell declarat Monument històric) i E-1.2 (volum no protegit).

16.2. Edificabilitat: correspon a aquesta zona una edificabilitat de 6.412 m<sup>2</sup> de sostre, que és el sostre construït existent.

16.3. Usos admesos:

(a) A tota la zona s'admeten els usos hotel·ler, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu, sociocultural, docent, i l'ús compatible d'habitatge (s'admet la construcció d'un habitatge). També els usos complementaris de serveis tècnics i magatzem.

(b) A la subzona E-1.2 a més s'admeten els usos sanitari i esportiu, així com els usos complementaris d'aparcament, serveis tècnics i magatzem.

16.4. Actuacions admeses:

(a) S'haurà de mantenir la volumetria edificada existent.

(b) A la subzona E-1.1 s'admeten actuacions de manteniment i reparació, consolidació, rehabilitació, adequació i reforma. Qualsevol intervenció ha de ser autoritzada per part del departament competent en matèria de Patrimoni Cultural, de conformitat amb el que estableix l'article 34 de la Llei del patrimoni cultural català o normes que els substitueixin.

(c) A la subzona E-1.2 s'admeten actuacions de consolidació, rehabilitació i reforma interior, així com el canvi d'ús per un altre admissible. L'autorització de les intervencions en l'edificació d'aquesta subzona no requerirà la prèvia aprovació per part del departament competent en matèria de Patrimoni Cultural, sempre que no impliquin cap alteració de la volumetria edificada.

16.5. En aquesta zona s'admetrà la divisió en propietat horitzontal de les edificacions existents, amb un màxim de 4 entitats registrals independents.

#### Article 17. Regulació de la Zona N-0

17.1. És la zona corresponent als jardins, vials i espais lliures no inclosos en cap de les altres zones delimitades per aquest PEU.

17.2. Edificabilitat: s'atribueix a aquesta zona una edificabilitat màxima total de 250 m<sup>2</sup> de sostre destinada a construccions auxiliars i per a serveis tècnics, de dimensions que no superin els 50 m<sup>2</sup> i els 3 metres d'alçada. La implantació d'altres elements se subjectarà al que s'estableix per al sòl lliure d'edificació en general.

17.3. Usos admesos: zona enjardinada, vialitat interna i camins per al trànsit de vehicles i persones, aparcament a l'aire lliure i serveis tècnics (vinculats a xarxes de serveis o jardineria). L'ús d'aparcament a l'aire lliure, que no és permanent sinó que està vinculat a les activitats culturals, recreatives, de restauració o de qualsevol altre tipus que es desenvolupin en el recinte, s'emplaçarà en els àmbit indicats en el plànol d'ordenació O-02. També s'admet que puguin tenir lloc activitats ocasionals amb instal·lacions desmuntables (fires, activitats vinculades als usos socioculturals principals, etc.).

17.4. Actuacions admeses:

-Es permet modificar el tractament material i la configuració de les places i vials per adaptar-se a les modificacions motivades per les noves edificacions dins de les zones concretes, sempre que aquesta modificació no afecti als elements singulars dels jardins i es mantingui l'estructura original segons l'estat actual.

-Els espais enjardinats actualment existents només podran ser modificats prèvia anàlisi dels elements vegetals afectats per tal de protegir-los, trasplantar-los o, en el seu cas, substituir-los. Excepte que concorrin motius excepcionals, que s'hauran d'acreditar per a l'obtenció de la llicència corresponent, s'ha de garantir el manteniment dels arbres identificats com a singulars.

-Es permet consolidar els elements auxiliars construïts existents i implantar noves construccions auxiliars i per a serveis tècnics, de dimensions que no superin els 50 m<sup>2</sup> i els 3 metres d'alçada, i amb una edificabilitat màxima total de 250m<sup>2</sup>. Les noves edificacions hauran d'implantar-se aprofitant els desnivells de la topografia per tal de reduir la seva visibilitat el màxim possible.

#### 17.5. Paràmetres específics

En cas que fos necessari realitzar alguna adaptació topogràfica, el perfil definitiu del terreny no podrà superar en cap punt dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1 m per sobre i 1,5 m per sota del terreny natural.

#### 17.6. Requeriments relatius a aparcament i mobilitat

-Instal·lar entre 3 i 5 punts de recàrrega per a vehicles elèctrics en l'àrea utilitzada com a aparcament.

### Article 18. Regulació de la Zona N-1

18.1. És la zona ubicada a l'extrem nord-est de l'àmbit, cap al carrer Sant Joan, des de l'encreuament amb el carrer Sant Llàtzer fins a l'accés principal al recinte, al costat de l'edificació annexa al Castell que conté el Casino.

18.2. Edificabilitat: 1.600 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant.

18.3. Usos admesos: de l'edificabilitat atribuïda, 600 m<sup>2</sup> de sostre s'hauran de destinar a usos recreatius, i la resta es poden destinar a usos hotelers, comercials, d'oficines i serveis, de restauració, recreatius, sanitaris, socioculturals, docents o esportius, tot respectant les normes sobre compatibilitat d'usos en el cas d'implantació de més d'un d'aquests usos admissibles.

18.4. Regulació de les condicions d'edificació i ús específiques:

(a) Tipus d'ordenació: volumetria específica, que es podrà desenvolupar en una o diverses unitats de projecte i un o diversos volums edificats independents.

(b) Alineació de l'edificació: lliure, a concretar en el projecte o projectes edificatoris, admetent-se l'alineació a carrer.

(c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 7,5 m i PB+1.

(d) Punt d'aplicació de l'ARM: es farà a partir del nivell de referència de planta baixa.

(e) Soterranis: els soterranis podran ocupar tota la superfície de la projecció de l'edifici sobre rasant (superfície tancada i porxos). En les plantes soterrani no habitables s'admetran, sempre donant compliment a les condicions de seguretat, evacuació o altres que resultin legalment exigibles, els usos d'aparcament, instal·lacions tècniques, lavabos, vestidors, cambres cuirassades o usos similars i, en el cas que l'edifici estigui destinat a activitats hoteleres, també les activitats d'accés obert als usuaris de l'hotel.

(f) Sòl lliure d'edificació: els terrenys que restin lliures d'edificació, per no ser ocupats per les construccions que s'implantin, es destinaran a jardins, vials interiors i/o espais lliures al servei de l'edificació, admetent-se l'ús d'aparcament en superfície en un area que ocupi un màxim del 60% del sòl lliure. En aquests espais s'admeten les instal·lacions consistents en pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables,



barbacoes o similars, piscines i pistes esportives, així com elements vegetals i de mobiliari.

(g) Adaptació topogràfica del terreny: segons el POUM, el perfil definitiu del terreny no podrà superar dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1 m per sobre o 1,5 metres per sota del terreny natural.

18.5. Actuacions admeses:

-S'admeten les actuacions de manteniment, consolidació, rehabilitació, adequació i reforma de les construccions existents, i de canvi d'ús d'acord amb els usos admesos que concreta l'apartat 3.

-S'admet l'enderrocament de les construccions existents i l'edificació de nova planta d'acord amb les condicions establertes als apartats anteriors.

Article 19. Regulació de la Zona N-2

19.1. És la zona ubicada al sud de la zona N-1 que va des de l'extrem nord-est fins al accés sud de l'encreuament entre els carrers Sant Llàtzer i Camí Sota del Parc.

19.2. Edificabilitat: 2.745 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant.

19.3. Usos admesos: usos socioculturals, de restauració i instal·lacions tècniques al servei d'aquests usos; i usos complementaris (aparcament i magatzem).

19.4. Regulació de les condicions d'edificació i ús específiques:

(a) Tipus d'ordenació: volumetria específica, que es podrà desenvolupar en una o diverses unitats de projecte i un o diversos volums edificats independents.

(b) Gàlib edificatori: l'edificació o edificacions s'han de situar dins del gàlib edificatori. Dins d'aquest gàlib, l'alineació i posició de l'edificació és lliure, a concretar en el projecte o projectes edificatoris.

(c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 8 m i PB+1.

(d) Punt d'aplicació de l'ARM: es farà a partir del nivell de referència de planta baixa.

(e) Soterranis:

- Els soterranis podran ocupar tota la superfície de la projecció de l'edifici sobre rasant (superfície tancada i porxos), més un 20% addicional d'aquesta superfície per a garantir la funcionalitat i comunicació dels espais soterranis sota els volums edificats i per a donar accés des de l'exterior de la parcel·la en cas que fos necessari.

- Es permet la il·luminació i ventilació dels soterranis amb solucions de pati anglès, mantenint-se la consideració d'aquesta planta com planta soterrani i no computant-se, per tant, a efectes d'aplicació de l'altura reguladora màxima, ni del nombre de plantes ni del sostre edificable.

- En les plantes soterrani no habitables s'admetran, sempre donant compliment a les condicions de seguretat, evacuació o altres que resultin legalment exigibles, els usos d'aparcament, instal·lacions tècniques, lavabos, vestidors, cambres cuirassades o usos similars.

(f) Sòl lliure d'edificació: els terrenys que restin lliures d'edificació, per no ser ocupats per les construccions que s'implantin, es destinaran a jardins, vials interiors i/o espais lliures al servei de l'edificació, admetent-se l'ús d'aparcament en superfície en un àrea que ocupi un màxim del 30% del sòl lliure. En aquests espais s'admeten les instal·lacions consistents en pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars, piscines i pistes esportives, així com elements vegetals i de mobiliari.

(g) Adaptació topogràfica del terreny: En aquesta zona, i atesa la irregularitat del terreny degut a les successives alteracions del mateix, el perfil natural del terreny s'assimila al terreny existent regularitzat per assolir la seva condició original, el perfil definitiu del terreny no podrà superar dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1 m per sobre o 1,5 metres per sota del terreny natural. ....

19.5. Actuacions admeses:

- S'admeten les actuacions de manteniment, consolidació, rehabilitació, adequació i reforma de les construccions existents, i de canvi d'ús, sempre d'acord amb els usos admesos que concreta l'apartat 3.

- S'admet el desmantellament o enderrocament de les construccions existents i l'edificació de nova planta d'acord amb les condicions establertes als apartats anteriors.

19.6. Requeriments relatius a aparcament i mobilitat:

- Dotació de 9 places d'aparcament de bicicletes (per a treballadors i també per a usuaris dels serveis de restauració).

- Previsió de dos espais de càrrega i descàrrega, als quals s'accedirà des de la rotonda sud del PEU, a través d'un vial de servei intern.

Article 20. Regulació de la Zona N-3

20.1. És la zona ubicada al sud de la plaça oest del Castell i destinada a la implantació d'usos hotelers i complementaris .

20.2. Edificabilitat: 2.400 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant.

20.3. Usos admesos: hotelers i complementaris, que inclouen en tot cas restauració, aparcament, serveis tècnics i magatzem.

20.4. Regulació de les condicions d'edificació i ús específiques:

(a) Tipus d'ordenació: volumetria específica, que es podrà desenvolupar en una o diverses unitats de projecte i un o diversos volums edificats independents.

(b) Gàlib edificatori: l'edificació o edificacions s'han de situar dins del gàlib edificatori definit al plànol d'ordenació O-3. Dins d'aquest gàlib, l'alineació i posició de l'edificació és lliure, a concretar en el projecte edificatori.

(c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 11 m i PB+2.

(d) Punt d'aplicació de l'ARM: es farà a partir del nivell de referència de planta baixa.

(e) Soterranis:

- Els soterranis podran ocupar tota la superfície de la projecció de l'edifici sobre rasant (superfície tancada i porxos), més un 20% addicional d'aquesta superfície per a garantir la funcionalitat i comunicació dels espais soterranis sota els volums edificats i per a donar accés des de l'exterior de la parcel·la en cas que fos necessari.

- Es permet la il·luminació i ventilació dels soterranis amb solucions de pati anglès, mantenint-se la consideració d'aquesta planta com planta soterrani i no computant-se, per tant, a efectes d'aplicació de l'altura reguladora màxima, ni del nombre de plantes ni del sostre edificable.

- En les plantes soterrani no habitables s'admetran, sempre donant compliment a les condicions de seguretat, evacuació o altres que resultin legalment exigibles, els usos d'aparcament, instal·lacions tècniques, lavabos, vestidors, cambres cuirassades o usos similars i també les activitats d'accés obert als usuaris de l'hotel.

(f) Sòl lliure d'edificació: els terrenys que restin lliures d'edificació, per no ser ocupats per les construccions que s'implantin, es destinaran a jardins, vials interiors i/o espais lliures al servei de l'edificació, admetent-se l'ús d'aparcament en superfície en un àrea que ocupi

un màxim del 30% del sòl lliure. En aquests espais s'admeten les instal·lacions consistents en pèrgoles, hivernacles, ombradius, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars, piscines i pistes esportives, així com elements vegetals i de mobiliari.

(g) Adaptació topogràfica del terreny: el perfil definitiu del terreny no podrà superar dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1 m per sobre o 1,5 metres per sota del terreny natural.

20.5. Requeriments relatius a aparcament i mobilitat:

- Dotació de 6 places d'aparcament de bicicletes.
- Dotació de places d'aparcament de vehicles segons requeriments del POUM.
- Instal·lació d'entre 1 i 2 punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.
- Previsió d'un espai de càrrega i descàrrega.

Article 21. Regulació de la Zona N-4

21.1. És la zona ubicada a l'extrem sud-oest de l'àmbit del PEU i destinada a la implantació de l'auditori i serveis complementaris.

21.2. Edificabilitat: 4.500 m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant.

21.3. Usos admesos: sociocultural, recreatiu i espectacles, així com les activitats vinculades i complementàries funcionalment a les activitats pròpies de l'auditori com la de restauració, serveis, aparcament i emmagatzematge.

21.4. Regulació de les condicions d'edificació i ús específiques:

(a) Tipus d'ordenació: volumetria específica, que es podrà desenvolupar en una o diverses unitats de projecte i un o diversos volums edificats independents.

(b) Gàlib edificatori: l'edificació o edificacions s'han de situar dins del gàlib edificatori definit al plànol d'ordenació O-3. Dins d'aquest gàlib, l'alineació i posició de l'edificació és lliure, a concretar en el projecte edificatori.

(c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 24 m i PB+3.

(d) Punt d'aplicació de l'ARM: es farà a partir del nivell de referència de planta baixa.

(e) Soterranis:

- Els soterranis podran ocupar tota la superfície de la projecció de l'edifici sobre rasant (superfície tancada i porxos), més un 20% addicional d'aquesta superfície per a garantir la funcionalitat i comunicació dels espais soterranis sota els volums edificats i per a donar accés des de l'exterior de la parcel·la en cas que fos necessari.

- Es permet la il·luminació i ventilació dels soterranis amb solucions de pati anglès, mantenint-se la consideració d'aquesta planta com planta soterrani i no computant-se, per tant, a efectes d'aplicació de l'altura reguladora màxima, ni del nombre de plantes ni del sostre edificable.

- En les plantes soterrani no habitables s'admetran, sempre donant compliment a les condicions de seguretat, evacuació o altres que resultin legalment exigibles, els usos d'aparcament, instal·lacions tècniques (incloent les definides al POUM i les específiques dels usos propis de l'auditori), lavabos, vestidors, cambres cuirassades o usos similars.

(f) Sòl lliure d'edificació: els terrenys que restin lliures d'edificació, per no ser ocupats per les construccions que s'implantin, es destinaran a jardins, vials interiors i/o espais lliures al servei de l'edificació admetent-se l'ús d'aparcament en superfície en una superfície màxima del 30% de sòl lliure. En aquests espais s'admeten les instal·lacions consistents en pèrgoles, hivernacles, ombradius, així com elements vegetals i de mobiliari.

(g) Adaptació topogràfica del terreny: en general el perfil definitiu del terreny no podrà superar dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1 m per sobre o 1,5 metres per sota del terreny natural, excepte per a les zones d'accés on es permet reduir el perfil definitiu fins a 2 metres per sota del terreny natural.

21.5. Requeriments d'aparcament i mobilitat:

- Manteniment del moll de càrrega i descàrrega existent.

- Durant la celebració del Festival Internacional de Música, s'haurà de garantir la disponibilitat per a l'ús d'aparcament de 600 places, en terrenys propers a l'àmbit del Pla especial.

21.6. Mesures en relació amb les condicions d'inundabilitat de la zona :

Per tal de solucionar les possibles afectacions per inundabilitat es planteja realitzar unes infraestructures consistents bàsicament en un dipòsit, situat a sota de l'edifici projectat de l'Auditori, per les aigües que provenen de les variacions del nivell freàtic sumades a les aigües pluvials que s'acumulen per l'escorrentia. Aquestes aigües podran ser reutilitzades posteriorment per al reg de l'àmbit. El dimensionament del dipòsit es fa atenent als amidaments del volum que actualment evacuen les bombes existents, així com a les previsions de les aigües que s'acumulen per l'escorrentia. Aquesta solució pot ser substituïda per una altra o altres solucions equiparables, si es justifica dins del projecte per concessió de llicència municipal.

#### Capítol IV. Execució de l'ordenació

##### Article 22. Execució del planejament

22.1. Per a l'execució del present PEU no és necessària la redacció i aprovació de projecte d'urbanització, atès que tot el seu àmbit és i es manté de titularitat privada i no hi ha obres d'urbanització a executar. Tanmateix, sí s'haurà de tramitar i aprovar un projecte de reparcel·lació, en el seu cas en la modalitat de reparcel·lació voluntària, per tal d'adequar la configuració actual de les finques privades a les zones definides pel present pla i redistribuir els aprofitaments previstos entre les societats propietàries. La parcel·lació que resulti del projecte de reparcel·lació no alterarà les condicions de respecte als elements catalogats que estableix aquest Pla especial i evitarà la fragmentació de l'espai enjardinat N-0.

22.2. L'ordenació prevista en el present PEU s'executarà, a iniciativa de la propietat, mitjançant les actuacions edificatòries o la realització de les obres que aquesta promogui de conformitat amb les determinacions d'aquest pla i prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal. Únicament requeriran l'aprovació prèvia del departament competent en matèria de Patrimoni Cultural les actuacions a realitzar en la Zona E-1.1.

22.3. Els projectes d'edificació que es formulin en desenvolupament del present PEU hauran d'acreditar el compliment de la normativa en matèria de prevenció d'incendis i la resta de normativa sectorial aplicable. En el cas d'execució d'obres dins de la zona d'afectació de la carretera C-252, caldrà demanar la preceptiva autorització a l'organisme encarregat de la seva explotació.

##### Article 23. Mesures de protecció ambiental en l'execució de les actuacions previstes

En l'execució de les actuacions previstes en aquest PEU s'adoptaran sempre que sigui possible les següents mesures:

23.1. Biodiversitat

- Mantenir i conservar els elements arboris més madurs presents a l'àmbit i si imprescindiblement s'afecta a algun caldrà valorar la viabilitat tècnica del seu trasplantament per al reaprofitament dintre del mateix sector.
- En plantar espècies arbòries o arbustives noves dins l'àmbit, tendir cap a la utilització d'espècies de l'àmbit mediterrani, resistents als períodes de sequera i que permetran en última instància reduir el reg i manteniment de les mateixes.
- Valorar la possibilitat de crear cobertes vegetals en els edificis de nova creació per tal d'afavorir la integració paisatgística, la creació d'espais que generin biodiversitat, així com la intercepció de les aigües pluvials evitant l'augment de aigües d'escorrentia.
- Caldrà traslladar, a nous arbres que els puguin acollir, els nius de cigonya blanca existents a la zona de l'auditori que estiguin ubicats als arbres que resultaran afectats per les noves edificacions, sempre buscant que siguin arbres el més semblants possible als d'origen, i que estiguin allunyats d'altres nius.

### 23.2. Integració paisatgística

a) Mesures per vetllar per una implantació formalment unitària i de conjunt pel que fa als nous volums:

-Mantenir les alçades edificatòries tan reduïdes com sigui possible en benefici de la preservació de la preeminència del castell com a element destacat de l'àmbit i per tal de minimitzar la visibilitat de les noves construccions.

-Executar els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació de manera unitària, unificant el seu llenguatge i aspecte, pel que fa als nous volums per tal de crear una imatge de conjunt.

-Totes les parets exteriors de les edificacions, instal·lacions i construccions hauran de comptar amb un acabat propi de façana, preferentment amb colors de la gamma dels terrosos, ocres, òxids,... que permetin establir una relació cromàtica amb l'entorn. Especialment, caldrà evitar canvis de tonalitat de fort contrast en els paraments exteriors, tant en una mateixa edificació com respecte les altres, així com la utilització de colors blancs o superfícies brillants o reflectants.

-Apostar per l'ús de materials naturals i propis de l'estil tradicional de l'entorn o que puguin ser estèticament complementaris, tals com pedra, fusta, acer, etc.

-Tractar les cobertes dels nous volums com una façana més de l'edifici, atenent a la seva visibilitat des de diferents punts i situacions.

-Preveure un programa de manteniment adequat per afavorir la durabilitat dels materials constructius i, per tant, una imatge cuidada dels elements construïts dins del recinte.

- Minimitzar la implantació de noves volumetries associades a ampliacions o construccions auxiliars. En cas que siguin estrictament necessàries, vetllar per la seva integració en els volums edificats existents per tal d'evitar la proliferació de cossos en l'espai lliure i la distorsió del caràcter del lloc. Alhora, i en la mesura del possible, evitar la seva col·locació en punts que condicionin la volumetria i aspecte de les edificacions (tals com cobertes). A banda, optar per volumetries senzilles i coherents amb la resta d'elements.

-En la mesura del possible, preveure els esdeveniments exteriors ocasionals en espais de menor visibilitat respecte a l'exterior. Per als elements de poca entitat admesos (pèrgoles, carpes,...), preveure una implantació integrada, amb una col·locació poc visible, ús de materials i cromatismes integrats.

-Ajustar les instal·lacions lumíniques a les necessitats imprescindibles per a l'activitat/espai, prioritzant els sistemes d'il·luminació integrats en les construccions i amb llum dirigida cap a baix per minimitzar la contaminació lumínica.

b) Mesures per minimitzar l'exposició visual de les edificacions i construccions des de l'exterior:

-Maximitzar la conservació dels arbres existents a la franja perimetral de tot el recinte emmurallat per tal que mantinguin la seva funció de pantalla visual respecte a observadors propers. Si s'escau, incorporació de nova vegetació amb aquesta mateixa finalitat.

-Assegurar el manteniment del mur perimetral existent com a element d'ocultació de part important de l'àmbit.

c) Mesures per mantenir l'harmonia del paisatge del lloc:

-Sotmetre l'execució d'obres al monument històric del Castell – Palau declarat BCIN a l'autorització prèvia del Departament de Cultura.

-Maximitzar la conservació dels arbres existents a l'àmbit, especialment aquells identificats com d'interès, tant per la seva funció d'apantallament visual des de l'interior com per la qualitat paisatgística que aporten a l'espai.

-Establir que qualsevol actuació que afecti els espais enjardinats requerirà una anàlisi prèvia dels elements vegetals afectats per tal de protegir-los, trasplantar-los o, en el seu cas, substituir-los.

-Assegurar el manteniment de la zona enjardinada en condicions òptimes.

-Per als nous murs d'igual tipologia als existents, preveure l'ús de morters de calç amb junta no refosa, ocultant parcialment la pedra.

-Limitar, en cas d'ésser necessàries, les zones pavimentades exclusivament a l'espai proper als volums edificats amb un ús més intensiu. De ser possible, prioritzar la utilització de paviments drenants per minimitzar la impermeabilització del sòl.

-Controlar la presència excessiva d'elements publicitaris o de retolació. Apostar per un tractament homogeni d'aquests elements, preferentment integrant-los en els volums edificats. Evitar la il·luminació indiscriminada com a reclam publicitari.

-Dissenyar construccions tècniques de qualitat i, en tot cas, integrades en els volums edificats.

23.3. Ocupació i consum de sòl:

- Delimitar bé les zones de pas dels visitants dels jardins del castell, per evitar la degradació del sòl ocasionada pels vianants en zones que no són de pas, així com la extensió dels xaragalls que ocasionen pèrdua de sòl.

- Vetllar per a que el balanç entre el moviment de terres dins l'obra sigui nul, o que s'aproximi el màxim a ser-ho.

- En el cas de la reconversió de la zona agrícola a la zona d'aparcament, mantenir la capa superficial del sòl d'aquesta zona per a ser utilitzada com a capa superficial a la zona de nova plantació de vinyes (antic estacionament temporal), on actualment es realitzen els aparcaments, o en una zona de similars característiques.

23.4. Consum i abastament de les aigües:

- Caldrà garantir la no afectació a les aigües subterrànies i garantir els recursos necessaris i la qualitat de les aigües del pou que s'emprarà per l'abastament del sector.

- Caldrà preveure la possibilitat de connexió a la xarxa d'abastament per tal de poder fer front, en el cas que fos necessari, a una possible davallada dels recursos d'aigua subterrània, així com a possibles episodis de contaminació de les mateixes.



- En les noves edificacions preveure la recollida d'aigües pluvials i el seu posterior aprofitament per al reg dels jardins o usos que no requereixin aigua potable (per exemple per les cisternes dels vàters).
- En les noves edificacions, preveure sistemes d'estalvi d'aigua (mecanisme economitzador en aixetes, volum de descàrrega màxima per cisternes, fluxors per WCs,...).
- Utilitzar les aigües recollides en el dipòsit de l'auditori per altres usos, com per exemple, el reg.

#### 23.5. Contaminació atmosfèrica:

- Ampliar les línies de busos i l'augment dels punts de recàrrega de cotxe elèctric per tal de mitigar l'augment del GEH derivats de la mobilitat basada principalment en vehicle privat.
- Per tal de complir els nivells de qualitat acústica, especialment a les zones més properes als límits de l'àmbit i on es desenvolupen activitats, els projectes que concretin les noves edificacions previstes, especialment l'auditori i el pavelló, hauran de contenir un estudi d'impacte acústic que d'acord amb la seva configuració definitiva, prevegi els nivells de soroll que es propagaran en direcció a les zones residencials més properes. Aquest estudi d'impacte acústic haurà de preveure les mesures correctores necessàries per atenuar l'impacte de forma efectiva i permetre el manteniment dels objectius de qualitat acústica de l'entorn. Aquests estudis d'impacte acústic hauran de ser informats per part del Servei de Prevenció i Control de la Contaminació Acústica i Lumínica amb la finalitat de determinar el grau d'adequació de la metodologia i les mesures previstes.
- Els projectes que desenvolupin els diferents sectors hauran de contenir la documentació tècnica necessària especificada a l'Annex 1 del Decret 190/2015 o regulació vigent, per tal que l'administració competent es pugui pronunciar sobre l'adequació de la instal·lació d'il·luminació exterior, valorar l'impacte i recomanar l'adopció de mesures correctores donat el cas. Les situacions d'enllumenat excepcionals que puguin donar-se en un esdeveniment concret hauran de ser regulades dins del marc de les corresponents llicències ambientals o d'activitat.
- El tractament de les zones d'aparcament exteriors a l'àmbit del PEU haurà de tenir en compte, pel que fa a la instal·lació d'enllumenat exterior, els criteris de prevenció i de minimització de necessitats.

#### 23.6. Eficiència energètica:

- Les noves edificacions han de ser "edifici de consum d'energia gairebé nul" segons la Directiva 2010/31/UE.
- Es considera interessant afavorir les certificacions d'edificació sostenible tipus LEED o BREEAM, GBC, etc..
- Evitar les necessitats d'il·luminació exterior, limitant tota il·luminació innecessària o injustificada des del punt de vista de seguretat.
- Reduir el consum energètic amb l'ús de làmpades amb un bon rendiment lumínic.
- Aplicar mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

#### 23.7. Residus:

- A l'hora de seleccionar els materials i les solucions constructives que derivin del desenvolupament i execució del Pla, tenir en compte l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida.

- S'habilitaran espais per a la recollida selectiva dels residus per tal de realitzar la seva correcta separació en origen i adequant-se als sistemes de recollida existents al municipi.

#### 23.8. Riscos ambientals:

- De cara a minimitzar el risc d'incendi associat a les zones boscoses es duran a terme les mínimes actuacions requerides per la gestió del sotabosc, tot mantenint el caràcter natural d'aquestes zones forestals.

- En les zones pavimentades exteriors s'ha de facilitar al màxim la permeabilitat de les aigües de pluja a partir de la utilització de paviments porosos i l'habilitació de franges d'infiltració per tal de minimitzar les aigües d'escorrentia i l'increment de la inundabilitat a la zona de l'auditori.

- Caldrà dimensionar un dipòsit subterrani a la zona de l'auditori per tal de recollir les aigües d'escorrentia generades, així com les aigües provinents de la proximitat del nivell freàtic.

#### Disposició transitòria única

Mentre no es procedeixi a la implantació de les construccions i instal·lacions definitives que han de configurar l'auditori, en la Zona N-4 podran mantenir-se permanentment les construccions i instal·lacions provisionals destinades a escenari i camerinos per a la celebració del Festival Internacional de Música, i s'hi podran autoritzar actuacions de reparació, consolidació i rehabilitació.

#### Disposició derogatòria

El present PEU deroga, i substitueix en el seu àmbit, el Pla especial urbanístic del Castell de Peralada (Zona "Mirador"), que fou aprovat definitivament en data 1 d'octubre de 2008 (i publicat l'acord corresponent i les normes urbanístiques al DOGC núm. 5260, de 18 de novembre de 2008).