

- 1. Memòria Descriptiva**
- 2. Memòria Justificativa**
- 3. Annexos de la Memòria**
- 4. Plànols**
- 5. Normes urbanístiques**
- 6. Annex Normatiu**
- 7. Catàleg de Béns a protegir**
- 8. Agenda i Avaluació econòmica i financera**
- 9. Documentació ambiental**
- 10. Memòria social**

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PERALADA**

## **Text Refós**

**Ajuntament de Peralada**

**Març 2007**

Direcció del document:

Ricard Pié i Ninot, Dr. arquitecte

Josep M. Vilanova i Claret, Dr. arquitecte

Direcció del projecte:

Purificación Díaz Ameneiro, arquitecta i Màster en Projectació Urbanística

Coordinació del projecte:

Anna Majoral i Pelfort, arquitecta

Equip:

Romà Miró, advocat

Josep Ramon Fernández, arquitecte

Anna Zahonero, biòloga

Marta Gómez, arquitecta

Belén Nogueira, projecte PFC

Jordi Marfà, projecte PFC

Sergi Obon, filòleg

Clara Gilibets, secretaria

Sílvia Martí, llicenciada en Ciències Ambientals

Clàudia Illanes, arquitecta i Màster en Arquitectura del Paisatge

Sergi Abellán, enginyer tècnic agrícola i paisatgista

Col·laboració:

Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori de la Universitat Politècnica de Catalunya



## **ÍNDEX**

- Plans de Millora Urbana (PMU)
- Plans Especials Urbanístics (PEU)
- Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)
- Plans Parcial Urbanístics (PPU)



## **PLA DE MILLORA URBANA CENTRE**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest pla és ordenar un sector –que actualment està ocupat per una granja en procés de trasllat–, situat en la cruïlla entre el futur passeig de Catalunya i el c/ Comte Zavellà, que ha de convertir-se en el punt d'enllaç i xarnera entre centre històric i l'eixample suburbà de les Hortes del Castell i l'extensió moderna de Peralada Residencial i el Golf.

L'ordenació es proposa acabar l'obertura del passeig de Catalunya fins al c/ Comte Zavellà i connectar amb la nova plaça prevista en la futura ordenació urbanística de les antigues caves.

L'ordenació de l'edificació es proposa completar una gran illa que ja s'ha començat a construir amb el Pla Especial de Millora Urbana de l'avinguda de la Constitució.

La proposta dibuixada en els plànols d'ordenació del pla és indicativa.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 8.139 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat brut: 1,1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

Densitat bruta: 88 hab/Ha.

Usos permesos: habitatge, hotelier, comercial, oficines i serveis, indústria artesana, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes:**

Viari i aparcament	30%
Verd	30%
TOTAL	60%

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

### **3.- Condicions urbanístiques**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del pla donarà continuïtat al passeig de Catalunya fins el c/ Comte Zavellà, mitjançant la creació d'un gran espai verd al final del passeig que desdobra el pas fins al c/ Comte Zavellà.
- L'aparcament es posarà a continuació del que s'ha obert en el PAU de l'avinguda de la Constitució.
- L'espai verd se situarà sobre el passeig central i dins de l'illa tancada que forma l'edificació.

3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació completarà l'ordenació en illa que s'ha iniciat al PAU de l'avinguda de la Constitució i donarà façana al passeig de Catalunya i al c/ Comte Zavellà.
- L'interior d'aquesta illa es destinarà una part a patis privats i un altre a verd públic.
- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona B prevista en aquest POUM, a la qual es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- Els habitatges resultants que no siguin de protecció pública tindran una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

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

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

4.1 Terminis d'execució:

- L'execució de la cessió de l'av. de la Constitució es podrà plantejar sense desenvolupar el pla a través d'un conveni amb l'Ajuntament en els primers quatre anys.
- El pla i la resta de l'ordenació es podrà desenvolupar en vuit anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

## **PLA DE MILLORA URBANA CAVES**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest pla és ordenar la transformació d'unes caves situades a l'interior del nucli, davant del Castell, en una àrea residencial i de comerç.

L'ordenació preveu la formació d'una plaça central, assenyalada en els plànols d'ordenació del POUM, que formarà part de la seqüència d'espais lliures i zones verdes que relacionen el nucli històric amb l'extensió moderna de Peralada i el Golf.

L'ordenació de l'edificació seguirà les pautes de l'edificació suburbana, respectant la plaça prevista en el POUM.

La proposta dibuixada en els plànols d'ordenació del pla és indicativa.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 10.580 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat brut: 1,1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s

Densitat bruta: 88 hab/Ha.

Usos permesos: habitatge, hotel, comercial, oficines i serveis, magatzem, indústria compatible amb l'habitatge, restauració, recreatiu, aparcament, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes**

Viari i Aparcament	27%	Es preveuran dues places d'aparcament per habitatge i una plaça per cada 50 m <sup>2</sup> de superfície comercial. No computaran per a aquest càlcul les places d'aparcament que estiguin en superfície en els espais públics
Verd	28%	
Equipament	4%	
TOTAL	59%	

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

### **3.- Condicions urbanístiques**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del pla ha de seguir els criteris o pautes dels creixements suburbans del seu entorn.
- L'accés a la zona d'aparcament se situarà a la banda sud del sector, al c/ Sant Joan.

- L'espai verd se situarà a la part central del pla, tal com s'indica en els plànol d'ordenació del POUM. Aquest espai quedarà partit en dos pel pas d'un vial que connectarà el c/ de la mina amb el c/ Requesens.

- L'equipament se situarà com un element simbòlic entre el Castell-Casino i l'espai lliure públic previst, tal i com es dibuixa en els plànols d'ordenació.

### 3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació serà referida al carrer.

- Es permeten plantes soterranis no habitables.

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona S, en la qual es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.

- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

- Els habitatges resultants que no siguin de protecció pública tindran una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les Normes de pla i es remetrà per l'informe de la mateixa.

- El programa per a l'execució, de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.

- El PMU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.

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

4.1 Terminis d'execució del pla: vuit anys i en qualsevol cas es podrà allargar aquest termini fins que es dongui llicència d'activitat a les noves caves previstes pel Pla Especial Urbanístic de "Cavas del Castillo de Peralada".

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

## **PLA DE MILLORA URBANA C/ HOSPITAL**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana és l'ordenació d'un sector del nucli històric, per a crear un parc que enllaci amb les places del centre històric i els espais lliures i zones verdes que relacionen la Vila vella amb les extensions modernes de Peralada.

L'ordenació de l'edificació es concentra als laterals del sector deixant l'espai lliure, plaça, al centre de la finca, la façana que dona al c/ Doctor Clos quedarà parcialment oberta.

La proposta dibuixada en els plànols d'ordenació del pla és indicativa.

Serà necessari sol·licitar informe a la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura, quan es tramiti aquest expedient.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total del pla: 5.492 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat brut: 1,1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

Densitat bruta: 88 hab/H

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

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes: Viari, aparcament, espai verd.**

TOTAL	50%
-------	-----

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

### **3.- Condicions urbanístiques**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del PMU serà mínima, únicament es preveu l'obertura de dues vies per a vianants. Una seguirà el traçat teòric de la muralla i l'altra connectarà el sector amb la plaça Ollers, permetent d'aquesta manera millorar la accessibilitat del sector amb el centre històric de la vila; alhora, també es proposa que hi hagi una altra connexió per la Casa de les Bombes a través d'un equipament municipal.
- L'espai verd se situarà a la part central del polígon tal com s'indica en els plànols d'ordenació del POUM.

3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'edifici catalogat s'haurà de conservar i s'ordenarà amb criteris de màxim respecte als seus valors arquitectònics i patrimonials. A aquest efectes, es farà:

- Un aixecament actualitzat de tot l'edifici, assenyalant les condicions tècniques en què es troba cada part i quin és el seu valor arquitectònic.
- Un estudi dels usos que s'hi desenvolupen i dels usos que s'hi volen desenvolupar, amb una avaluació del seu impacte en l'edifici catalogat.
- Un estudi de les transformacions que s'hi podrien fer i de les mesures que s'haurien de prendre per mantenir i millorar el caràcter de l'element catalogat.

Els edificis no catalogats hauran de ser tractats de manera que no malmetin el conjunt i millorin el seu valor.

- L'ordenació de l'edificació serà en filera, acabant de formar una illa tancada entre la plaça Ollers, el c/ Garriguella i la traça vista de la muralla i una altra amb la casa Ferrer Serinyana.
- L'edificació formarà un nou front entorn a l'espai lliure públic.
- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona Hm prevista en aquest POUM, amb els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- L'alçada màxima del c/ Doctor Clos serà de PB+2PP i la de la plaça de PB+PP en un 80% del seu perímetre.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- Els habitatges resultants que no siguin de protecció pública tindran una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

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

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

4.1 Termini d'execució: quatre anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

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

## **PLA DE MILLORA URBANA C/ ROSSEND PALMADA**

### **0.- Objectiu**

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

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

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 12.455,22 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat net: 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

Densitat neta: 16 hab/Ha.

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

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes**

Viari	30%
TOTAL	30%

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

### **3.- Condicions urbanístiques:**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

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

3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

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

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

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

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

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

4.1 Terminis d'execució del pla: vuit anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

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

## **PLA DE MILLORA URBANA C/ CASTELLÓ**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla és ordenar un sector del nucli de Vilanova de la Muga, delimitat entre el riu Muga i el camí cap a Castelló i ampliar la carretera d'entrada al nucli amb la creació d'una avinguda arbrada que doni entrada al poble.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 8.317,28 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat net: 0,5 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s

Densitat neta: 16 hab/Ha.

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

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes**

Viari	15%
Verd	15%
TOTAL	30%

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

### **3.- Condicions urbanístiques:**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- El viari circumdant del sector s'ampliarà amb l'objectiu de millorar el trànsit en aquest sector del nucli, creant una avinguda arbrada en el c/ Castelló.
- L'aparcament es posarà en forma de cordó al llarg dels carrers.

3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R prevista en aquest POUM, en la qual es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Dins de la casa rural o masia, els habitatges resultants tindran una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

- El PMU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les Normes de pla i es remetrà per l'informe de la mateixa.

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

3.5 La proposta d'ordenació estarà condicionada a un anàlisi del risc hidrològic relatiu a les crescudes extraordinàries del riu i els efectes del desbordament pel nucli urbà seguint l'eix del rec del Molí.

3.6 L'ordenació del sector haurà de fixar les diferents topologies edificatòries i constructives de les noves edificacions per adequar-les al nivell de risc identificat.

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

4.1 Terminis d'execució del pla: vuit anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

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

**PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS**

## **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CASTELL**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla és garantir la conservació, millora i rehabilitació dels elements catalogats i el desenvolupament d'activitats culturals, recreatives, hoteleres i de restauració.

Serà necessari sol·licitar informe a la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura, quan es trameti aquest expedient.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 65.518 m<sup>2</sup>

Edificabilitat del conjunt:

#### **Sostre existent:**

Sostre del Castell i construccions annexes	6.892 m <sup>2</sup> .
Sostre de les construccions situades en l'encreuament del c/ Sant Joan amb el passeig la Principal de Peralada	1.000 m <sup>2</sup> .

#### **Sostre màxim de nova creació:**

Sostre per consolidar el pavelló d'actes culturals i de restauració	1.765 m <sup>2</sup> .
Sostre nova sala d'actes culturals i restauració i annexes a la zona "Mirador"	750 m <sup>2</sup> .
Sostre nova sala de serveis recreatius	600 m <sup>2</sup> .
Sostre noves instal·lacions hoteleres	2.400 m <sup>2</sup> .
Sostre nou auditori i sales tècniques annexes	4.500 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL SOSTRE DE L'ÀMBIT DEL PEU DEL CASTELL</b>	<b>17.907 m<sup>2</sup>.</b>

Usos permesos en els edificis existents: hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu, sanitari, sociocultural, docent i esportiu. S'admet la construcció d'un habitatge com a ús compatible al servei dels usos principals.

Els usos permesos en els edificis de nova construcció són els indicats en l'apartat referent al sostre permès.

### **2.- Condicions urbanístiques**

#### **2.1 Tractament del Castell**

L'edifici catalogat s'ordenarà amb criteris de màxim respecte als seus valors arquitectònics i patrimonials. A aquests efectes, es farà:

- Un aixecament actualitzat de tot l'edifici, assenyalant les condicions tècniques en què es troba cada part i quin és el seu valor arquitectònic.

- Un estudi dels usos que s'hi desenvolupen i dels usos que s'hi volen desenvolupar, amb una avaluació del seu impacte en el edifici catalogat.
- Un estudi de les transformacions que s'hi podrien fer i de les mesures que s'haurien de prendre per tal de mantenir i millorar el caràcter de l'element catalogat.

Els edificis no catalogats hauran de ser tractats de manera que no malmetin el conjunt i millorin el seu valor.

## 2.2 Tractament de l'espai enjardinat

El jardí s'ordenarà amb criteris de conservació i millora. A aquests efectes, es farà:

- Un aixecament actualitzat de tota la vegetació, assenyalant les condicions en què es troben els diferents exemplars vegetals i s'estimarà el valor mediambiental i patrimonial de cadascun d'ells.
- Un estudi dels usos que s'hi desenvolupen i dels usos que s'hi volen desenvolupar, amb una avaluació del seu impacte en el jardí i el seu manteniment.
- Un estudi de les transformacions que s'hi podrien fer i de les mesures que s'haurien de prendre per tal de mantenir i millorar el caràcter de tot el jardí i de les activitats que s'hi volen introduir.

## 2.3 Tractament dels edificis de nova planta:

Els edificis de nova planta s'ordenaran amb criteris de màxim respecte als valors arquitectònics i patrimonials del Castell i espai enjardinat.

Excepte l'auditori, les noves construccions s'integraran compositivament en relació als elements catalogats que mantindran una preeminència sobre el conjunt.

L'auditori és l'única construcció que podrà tenir una autonomia compositiva si el seu accés és independent del Castell i si se situa de cara a un dels carrers que envolta l'àmbit del pla.

A aquests efectes es farà:

Un estudi de les visuals de l'edificació nova en relació als elements catalogats, des de la carretera que dona accés a Peralada (GIP-6042) i des del c/ Sant Joan, als efectes de mantenir el perfil general del conjunt.

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

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

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

### **3.- Terminis d'execució i Sistema d'Actuació**

3.1 El termini d'execució: vuit anys.

3.2 Sistema d'Actuació: compensació bàsica.

# **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CONVENT DEL CARME**

## **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla és garantir la conservació i millora del Convent del Carme i la possibilitat de completar l'ordenació del sector per aprofitar unes caves existents i resoldre la relació d'aquesta finca amb les finques contigües.

El Pla Especial divideix aquest àmbit en dos sectors, el superior referit al ocupat per l'edificació històrica del convent i l'inferior que es refereix a l'espai definit entre el c/ del Call i el c/ de Sant Sebastià, tocant a la zona H i amb un fort desnivell topogràfic que el separa del superior.

L'ordenació del sector superior procurarà pel manteniment i millora del convent i la utilització del soterrani com a espai per a les caves.

L'ordenació inferior es podrà dedicar a usos culturals, hotelers i de magatzem. Només es permet l'ús de magatzem en la planta que tingui accés directe des del c/ Sant Sebastià.

Serà necessari sol·licitar informe a la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura, quan es tramiti aquest expedient.

## **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 7.632,63 m<sup>2</sup>.

Es permet incrementar l'ocupació edificada del pla en un 10% de la seva superfície si es situa en el sector inferior. En el sector superior solament es permet un increment d'un 1,5% del volum i sostre existent.

Usos permesos en el sector superior: caves, hoteleria, restauració, socio-cultural i comercial.

Usos permesos en el sector inferior: culturals, hotelers i de magatzem, si és possible complir amb les condicions de funcionament que estableix l'article 115 de les Normes Urbanístiques del POUM.

## **2.- Condicions urbanístiques:**

### **2.1 Tractament del Convent:**

L'edifici catalogat s'ordenarà amb criteris de màxim respecte als seus valors arquitectònics i patrimonials. A aquest efectes, es farà:

- Un aixecament actualitzat de tot l'edifici, assenyalant les condicions tècniques en que es troba cada part i quin és el seu valor arquitectònic.
- Un estudi dels usos que si desenvolupen i dels usos que si volen desenvolupar, amb una avaluació del seu impacte en el edifici catalogat.
- Un estudi de les transformacions que si podrien fer i de les mesures que s'haurien de prendre per a mantenir i millorar el caràcter de l'element catalogat.

### **2.2 Tractament de les Caves:**

Es permet ampliar les caves soterrades sota la plaça del convent sempre i quan no s'afecti ni al edifici catalogat, ni a la traça de la muralla.

L'accés a aquestes caves s'haurà de fer a través de la nova àrea destinada a magatzem o a través de l'actual accés per la plaça de Sant Antoni.

### 2.3 Tractament del sector inferior:

S'ubicarà entre el c/ del Call i el c/ de Sant Sebastià, tocant a l'edificació existent.

L'alçada màxima que serà la mitjana de les edificacions veïnes i en cap cas superior a 7 m, corresponent a planta baixa.

En el tram del c/ de Sant Sebastià l'alçada resultant haurà d'integrar-se de forma compositiva al perfil de la muralla.

### 2.4 Tractament de la muralla:

Serà objectiu general del pla la recuperació del traçat de la muralla i la rehabilitació de la mateixa.

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

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

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

## **3.- Terminis d'execució i Sistema d'Actuació**

3.1 El termini d'execució: vuit anys.

3.2 Sistema d'Actuació: compensació bàsica.

## **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL MAS DE LES TORRES**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla és garantir la conservació i millora del Mas de les Torres i la integració del recinte en l'estructura urbana del poble.

Serà necessari sol·licitar informe a la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura, quan es tramiti aquest expedient.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 5.082,5 m<sup>2</sup>.

Usos permesos en el Mas de les Torres: hoteleria, restauració i comercial.

A aquests efectes l'increment màxim permès serà d'un 10% del sostre i volum existent.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació en l'espai lliure situat a la cara sud de l'edifici catalogat.

### **2.- Condicions urbanístiques:**

#### 2.1 Tractament del Mas de les Torres:

L'edifici catalogat s'ordenarà amb criteris de màxim respecte als seus valors arquitectònics i patrimonials. A aquest efectes, es farà:

- Un aixecament actualitzat de tot l'edifici, assenyalant les condicions tècniques en que es troba cada part i quin és el seu valor arquitectònic.
- Un estudi dels usos que si desenvolupen i dels usos que si volen desenvolupar, amb una avaluació del seu impacte en el edifici catalogat.
- Un estudi de les transformacions que si podrien fer i de les mesures que s'haurien de prendre per a mantenir i millorar el caràcter de l'element catalogat.

#### 2.2 Tractament de l'era:

L'era s'ordenarà amb criteris de conservació i millora.

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

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

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

### **3.- Terminis d'execució i Sistema d'Actuació**

3.1 El termini d'execució: vuit anys.

3.2 Sistema d'Actuació: compensació bàsica.

## **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CAN JAI**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla és recollir l'ordenació d'un sector, situat al carrer Sant Bernat, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 3.000,5 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat net: 0,5 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s

Densitat neta: 16 hab/Ha.

Usos permesos: habitatge, hotelier, comercial, oficines i serveis, indústria artesanal, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu.

### **2.- Condicions urbanístiques:**

2.1 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona R i de la zona S prevista en aquest POUM, amb els següents ajustos i precisions.

- Zona Residencial en edificació aïllada:

Alçada reguladora de l'edificació: 6,5 m. (PB+PP).

Es permetrà que s'adossin a una de les mitgeres.

Es preveurà 1 habitatge cada 90 m<sup>2</sup> de sostre per lús plurifamiliar.

- Zona Residencial d'habitatge unifamiliar aïllat:

Alçada màxima: 6,5 m. (PB+PP).

Es separarà un mínim de 3,5 m. de la resta d'edificacions.

- Zona de serveis i usos agrícoles:

Alçada màxima: 4,5 m. (PB).

Es permetrà que s'adossin a una de les mitgeres.

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

2.3 Per a totes les zones i edificacions, exclosa de la zona residencial que dóna a la carretera de Mollet de 360 m<sup>2</sup> de superfície, es declararà la indivisibilitat al registre de la propietat

### **3.- Terminis d'execució i sistema d'actuació**

3.1 Termini d'execució del pla: quatre anys.

3.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

## **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CAVAS DEL CASTILLO DE PERALADA**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Pla és la rehabilitació i el millorament de la Granja del Castell de Peralada, i la definició de les condicions per la implantació d'instal·lacions destinades a emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes -d'acord amb el que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el 48 del Reglament que la desplega- i d'un nou sostre hotel·ler dins de la finca.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 66.610 m<sup>2</sup>.

Sostre màxim:

- Per al conjunt edificatori de la Granja del Castell: 6.000 m<sup>2</sup> (contant la superfície de la granja i la superfície sota rasant).
- Per a la resta del sector: 19.000 m<sup>2</sup> (tant en superfície com sota rasant).

Usos permesos:

- Per al conjunt edificatori de la Granja del Castell: residencial hotel·ler d'alta qualitat, vinculat a la difusió de l'enologia, administratiu, comercial i lúdic. S'admeten instal·lacions destinades a emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes sempre que l'edificació que les allotgi sigui per sota de la rasant.
- Per a la resta de parcel·les: instal·lacions destinades a emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes. S'admeten usos vinculats a l'activitat hotel·lera.

### **2.- Condicions urbanístiques:**

2.1 Tractament de la Granja del Castell de Peralada:

L'edifici de la granja pròpiament es vincula amb el conjunt del castell de Peralada i el seu jardí, patrimoni arquitectònic de rellevant interès turístic i cultural.

A aquests efectes es respectarà i millorarà el conjunt de volums que configuren l'edificació.

Els volums impropis adossats a la granja així com els aïllats que es troben al seu entorn immediat, i que són dissonants i malmeten el conjunt, podran ser enderrocats.

Serà necessari sol·licitar informe a la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura, quan es tramiti aquest expedient.

2.2 Tractament de l'espai exterior:

Pel que fa al disseny de l'ordenació es tindrà una especial cura a nivell paisatgístic, sobretot en l'entorn amb el riu Llobregat.

Atesa la proximitat del riu Llobregat a l'àmbit serà necessari sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'aigua, quan es tramiti aquest expedient i introduir en el document les determinacions que aquesta estableixi.

#### 2.3 Patrimoni arqueològic:

Es portarà a terme una intervenció arqueològica prèvia, autoritzada per la direcció General del Patrimoni Cultural, en els llocs en els que es preveu l'afectació del subsòl.

#### 2.4 Tractament de les instal·lacions destinades a emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació de productes:

Es respectarà l'alçada màxima de l'edificació de la Granja, així com la seva volumetria.

Prenent com a punt de referència la cota més baixa del conjunt edificatori i de la Granja del castell, la nova edificació tindrà una alçada màxima de 10 m.

Els volums emergents d'accés a plantes soterrades aniran separats del conjunt edificatori de la Granja.

### **3.- Terminis d'execució i Sistema d'Actuació**

3.1 El termini d'execució: vuit anys.

3.2 Sistema d'Actuació: compensació bàsica.

# **PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ I PROGRAMACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES D'ELECTRICITAT, TELEFONIA I TELEVISIÓ PER CABLE PER ALS NUCLIS DE PERALADA I VILANOVA DE LA MUGA**

## **0. Objectiu.**

L'objectiu d'aquest Pla Especial és resoldre els dèficits d'infraestructures energètiques i de comunicació d'aquests nuclis, per tal d'atraure activitats terciàries i de serveis lligades a les noves tecnologies.

## **1. Contingut del Pla**

- Inventari i avaluació de les instal·lacions i de la qualitat de servei que ofereix cada companyia.
- Anàlisi de la demanda estimada de cada infraestructura.
- Previsió i programa de realització.
- Estudi financer.

## **2. Terminis d'execució**

- Terminis de redacció del pla: dos anys.
- Terminis d'execució: quatre anys.

# POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

## **POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA CENTRE**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest polígon és ordenar un sector, situat davant del c/ Comte Zavellà.

L'ordenació de l'edificació es proposa completar una gran illa que ja s'ha començat a construir amb el Pla Especial de Millora Urbana de l'avinguda de la Constitució, deixant a la part de darrere de les construccions un gran espai lliure.

La proposta dibuixada en els plànols d'ordenació del pla és indicativa.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total del polígon: 2.709 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat brut: 1,1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

Densitat bruta: 88 hab/Ha.

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

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes:**

Viari i aparcament	13%
Verd	46%
TOTAL	59%

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

### **3.- Condicions urbanístiques**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del pla enllaçarà l'av. de la Constitució amb el c/ Comte Zavellà.
- L'espai verd se situarà dins l'illa tancada que forma l'edificació, junt amb el Pla de Millora Urbana del Centre.

3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

- L'ordenació de l'edificació completarà l'ordenació en illa que s'ha iniciat al PAU de l'avinguda de la Constitució i donarà façana al c/ Comte Zavellà.
- L'interior d'aquesta illa es destinarà una part a patis privats i un altre a verd públic.
- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona B prevista en aquest POUM, en la qual es podran introduir els ajustos i precisions que siguin necessaris.
- Es reserva un 12,2% del sostre que es qualifiqui de residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

- Els habitatges resultants que no siguin de protecció pública tindran una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

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

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

4.1 Termini d'execució: quatre anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

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

## **POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA SECTOR GOLF**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest polígon és acabar d'urbanitzar i d'executar les cessions de viàri, espais lliures i aprofitament mig d'un sector situat al sud de la carretera de Garriguella, a l'est del nucli urbà de Peralada, que es va començar a desenvolupar l'any 1993 fruit del desenvolupament de les Normes Subsidiàries i constituir l'entitat de conservació.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total del polígon: 1.220.866,7 m<sup>2</sup>.

L'aprofitament urbanístic del sector i les cessions obligatòries són les establertes pel planejament vigent per aquest sector en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Es modifiquen respecte al Pla Parcial vigent els següents aspectes:

- La qualificació de dues petites parcel·les d'equipaments situades al costat de la carretera de Garriguella perquè es considera que tenen una grandària inadequada per aquest ús. Així doncs, es qualifica de zona verda la part d'aquests terrenys que donen a la carretera de Garriguella i d'edificable la part que dona als carrers de l'urbanització, assignant uns aprofitaments edificatoris equivalents als dels sòls edificables veïns.
- La qualificació d'una parcel·la del golf de Peralada; perquè esdevingui d'ús residencial en comptes d'hoteler, ja que s'ajusta millor a les característiques de l'avinguda d'entrada del golf.

## **POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL MAS DE LES TORRES**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest Polígon és donar continuïtat al c/ de Roses.

Serà necessari sol·licitar informe a la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura, quan es tramiti aquest expedient.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total: 2.712,55 m<sup>2</sup>.

Índex d'edificabilitat brut: 0,5 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

Densitat bruta: 18,5 hab/Ha

Usos permesos:

Principal: habitatge.

Complementaris: oficines, sanitari, aparcament i comercial.

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes: Viari.**

TOTAL	15%
-------	-----

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

### **3.- Condicions urbanístiques:**

#### 3.1 Tractament de la part residencial:

- L'edificació formarà un nou front entorn a l'espai lliure públic.
- L'ordenació de l'edificació seguirà els criteris de la zona F, prevista en aquest POUM amb els ajustos i precisions que siguin necessaris.

#### 3.2 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- L'ordenació viària del PAU serà mínima, únicament es preveu l'obertura del c/ de Roses, permetent d'aquesta manera millorar la accessibilitat del sector
- Els habitatges resultants que no siguin de protecció pública tindran una superfície mitjana superior a 125 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

- El PAU es redactarà d'acord amb les prescripcions fetes per l'Agència Catalana de l'Aigua, introduïdes en les Normes de pla i es remetrà per l'informe de la mateixa.
- El programa per a l'execució, de les obres d'adaptació i/o ampliació dels sistemes

d'abastament i sanejament d'aigua i el seu règim econòmic i financer queda vinculat al desenvolupament d'aquest sector.

- El PAU s'adaptarà en tot moment a les disposicions vigents que resultin de l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües i, en particular al futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i que cal aprovar i publicar a finals de 2009.

#### **4.- Terminis d'execució i Sistema d'Actuació**

4.1 El termini d'execució: vuit anys.

4.2 Sistema d'Actuació: compensació bàsica.



## **PLA PARCIAL URBANÍSTIC REC DE LA MONTSERRADA I**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest pla és ordenar residencialment un sector situat al costat de la nova variant que va de la carretera de Mollet de Peralada a la N-260.

L'ordenació es proposa transformar aquest sòl en una àrea residencial semblant a la urbanització de la Coromina.

L'ordenació es preveu es desenvolupi amb edificació en filera.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total del pla: 73.782 m<sup>2</sup>

Índex d'edificabilitat brut: 0,3 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> st.

Del sostre resultant un 70% serà per a ús residencial i el 30% restant es destinarà a altres usos (serveis i oficines, hotelers, comercial i de restauració i industrial R+D).

Densitat bruta total: 9,35 hab/ha.

Densitat bruta per a la tipologia en filera: 6,23 hab/ha.

Densitat bruta per als habitatges de protecció: 3,12 hab/ha (90 m<sup>2</sup> construïts per habitatge).

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes**

Viari Rec Montserrada I	26%
Verd Rec Montserrada I	25%
Equipament Rec Montserrada I	5%
Sistema hidrològic	10%
TOTAL	66%

S'haurà de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

### **3.- Condicions urbanístiques**

#### 3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- La nova variant que caracteritza el pla tindrà la línia d'edificació a 50 m en la qual no s'hi podrà edificar, per ser una variant que es construeix amb l'objecte de suprimir travesseres de població, tal i com s'indica en l'article 30 de la Llei 7/1993, de carreteres.
- L'ordenació viària pel Rec de la Montserrada I el viari principal anirà des de el camí de la Garriga fins al nou vial al sud de tot l'àmbit, projectant també alguns transversals que arribaran fins al parc.
- L'espai verd se situarà al llarg de tota la variant per tal de protegir o de separar les zones residencials del nou eix viari.

- L'equipament se situarà al mig de la zona verda, d'aquesta manera s'assegura la vivacitat de l'espai lliure públic.
- Dins de la zona verda discorre un rec al qual se li deixarà l'espai de protecció hidrològica de 10 m per cada banda (comptats des del seu eix).
- En el cas que sigui necessari canviar el traçat del rec, serà el pla parcial el que dibuixarà el nou traçat, amb totes les precaucions necessàries.

### 3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació privada:

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

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

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

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

3.5 L'ordenació del sector haurà de determinar el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals Q10(5,00m<sup>3</sup>/s), Q100(15,00 m<sup>3</sup>/s) i Q500(23,00 m<sup>3</sup>/s) en la llera del torrent per tal de determinar l'ordenació adient i/o les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries per l'aplicació dels criteris aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La metodologia a utilitzar s'haurà d'ajustar a les prescripcions incloses en la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003).

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

4.1 Terminis d'execució: vuit anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

4.3 Passat aquest termini si no s'ha dut a terme l'execució del planejament l'Ajuntament podrà obrir un nou termini de quatre anys i canviar el sistema d'actuació pel de compensació per concertació o pel de cooperació.

## **PLA PARCIAL URBANÍSTIC REC DE LA MONTSERRADA II**

### **0.- Objectiu**

L'objectiu d'aquest pla és ordenar residencialment un sector situat al costat de la nova variant que va de la carretera de Mollet de Peralada a la N-260.

L'ordenació es proposa transformar aquest sòl en una àrea residencial semblant a la urbanització de Peralada Residencial.

L'ordenació es proposa que l'edificació residencial es desenvolupi amb habitatge unifamiliar aïllat.

### **1.- Aprofitament urbanístic**

Superfície total del pla: 77.544 m<sup>2</sup>

Índex d'edificabilitat brut: 0,3 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> st.

Del sostre resultant un 70% serà per a ús residencial i el 30% restant es destinarà a altres usos, (serveis i oficines, hotelers, comercial i de restauració i industrial R+D).

Densitat bruta total: 8,6 hab/ha.

Densitat bruta per a la tipologia aïllada: 5,49 hab/ha.

Densitat bruta per als habitatges de protecció: 3,12 hab/ha (90 m<sup>2</sup> construïts per habitatge).

### **2.- Cessions mínimes de sòl públic destinades a sistemes**

Viari Rec Montserratada II	15%
Verd Rec Montserratada II	25%
Equipament Rec Montserratada II	9%
Sistema hidrològic	1%
TOTAL	50%

S'haurà de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

### **3.- Condicions urbanístiques**

3.1 Criteris d'ordenació de l'espai públic:

- La nova variant que caracteritza el pla tindrà la línia d'edificació a 50 m en la qual no s'hi podrà edificar, per ser una variant que es construeix amb l'objecte de suprimir travesseres de població, tal i com s'indica en l'article 30 de la llei 7/1993, de carreteres.
- L'ordenació viària pel Rec de la Montserratada II donarà continuïtat al passeig de Catalunya fins al parc previst abans d'arribar a la nova variant i distribuirà els habitatges en cul de sac.
- L'aparcament es posarà al llarg del passeig Catalunya.
- L'espai verd se situarà sobre el passeig de Catalunya i al llarg de tota la variant per tal de protegir o de separar les zones residencials del nou eix viari.

- Els equipaments se situaran al mig de la zona verda, d'aquesta manera s'assegura la vivacitat de l'espai lliure públic.
- Dins de la zona verda discorre un rec al qual se li deixarà un espai de protecció hidrològica de 5 m per cada banda (contats des de l'eix d'aquest).

### 3.2 Criteris d'ordenació de l'edificació residencial:

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

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

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

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

3.5 L'ordenació del sector haurà de determinar el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals Q10(5,00m<sup>3</sup>/s), Q100(15,00 m<sup>3</sup>/s) i Q500(23,00 m<sup>3</sup>/s) en la llera del torrent per tal de determinar l'ordenació adient i/o les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries per l'aplicació dels criteris aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La metodologia a utilitzar s'haurà d'ajustar a les prescripcions incloses en la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003).

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

4.1 Termini d'execució: vuit anys.

4.2 Sistema d'actuació: compensació bàsica.

4.3 Passat aquest termini si no s'ha dut a terme l'execució del planejament l'Ajuntament podrà obrir un nou termini de quatre anys i canviar el sistema d'actuació pel de compensació per concertació o pel de cooperació.