

Emili
Santos
Bach - DNI
B (SIG)

Firmado digitalmente
por Emili Santos Bach -
DNI
Motivo: DILIGÈNCIA:
Per fer constar que
aquest document ha
estat aprovat pel Ple de
l'Ajuntament de Palau-
saverdera en data
26/05/2022. El Secretari
Fecha: 2022.05.31
14:27:03 +02'00'



AJUNTAMENT DE PALAU-SAVERDERA

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 3 DEL TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DEL MUNICIPI DE PALAU-SAVERDERA EN L'ÀMBIT DEL SUND-1

DELIMITACIÓ DEL PP SUD-7

PERE AYUSO
I CASALS /
num:

Firmado digitalmente por PERE AYUSO I
CASALS /
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=AYUSO I CASALS,
givenName=PERE
serialNumber=
AYUSO I CASALS /
email=
Fecha: 2022.04.25 09:31:02 +02'00'

març 2022

ÍNDEX

0.- ANTECEDENTS I OBJECTIUS	¡Error! Marcador no definido.
1.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	3
2.- FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ	4
3.- MARC LEGAL I URBANÍSTIC	4
4.- DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ	7
5.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. SUND-1	7
5.1. Situació del sector afectat	7
5.2. Àmbit del POUM modificat	8
6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	8
7.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	9
7.1 Descripció i anàlisi dels antecedents urbanístics	9
7.1.1. Introducció	9
7.1.3. Situació urbanística vigent	11
7.1.4. Comparació situació urbanística prèvia i vigent en l'àmbit.....	14
7.1.5. Determinacions incidents del PDT de les Comarques Gironines (PDTCG).....	14
7.1.6. Determinacions específiques del PDUSR sobre l'àmbit.....	16
7.1.7. Determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.....	18
7.2. Descripció i anàlisi de la proposta de modificació	18
7.2.1. Ordenació vigent i proposta de modificació. Comparació gràfica	18
7.2.2. Ordenació vigent i proposta de modificació. Quadre de superfícies generals	19
7.2.4. SUD 7 resultant de la modificació.....	20
7.2.5. SUND-1 resultant de la modificació	21
7.2.6. SNU resultant de la modificació	24
7.3. Coherència de la proposta amb el model d'ordenació general i territorial	24
7.3.1. Coherència amb el PDUSR	24
7.3.2. Coherència amb el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà.....	24
7.3.3. Coherència amb el PDT de les Comarques Gironines (PDTCG).....	25
7.3.4. Coherència amb el model general d'ordenació del POUM vigent.....	25
7.4. Identificació de l'interès públic i privat de la proposta	25
8.- VALORACIÓ DEL SÒL AMB APROFITAMENT	26
9.- COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES	27
9.1. Modificació del plànol d'ordenació O.2. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable	27
9.2. Modificació de la Normativa.....	28
9.2.1. Modificació del Capítol IX. Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Secció 3 àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbà. Article 81 Definició dels sectors PAU delimitats pel POUM.....	28
9.2.2. Modificació del Capítol X. Regulació del sòl urbanitzable (SUD i SUND). Secció 2. Regulació i desenvolupament dels sectors. Article 85. Sectors urbanitzables	31

1.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palau-saverdera fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 de febrer del 2012 supeditat a la presentació d'un text refós amb la incorporació de diversos requeriments. El text refós va ser aprovat definitivament en sessió de 19 de juliol de 2012 i va ser publicat al DOGC el 16 d'octubre del 2012.

El POUM va incorporar les directrius del Pla Director Urbanístic Serra de Rodes aprovat el 15 de novembre de 2006, publicat al DOGC núm. 4798, de 12 de gener de 2007 (Aprovació definitiva de la modificació puntual i refosa l'1 d'abril de 2014, publicat al DOGC núm. 6620, de 12 de maig de 2014), i del Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat el 14 de setembre de 2010, publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010. La incorporació d'aquestes directrius, relacionades amb la reserva de certs espais com a connector biològics(entre d'altres), varen tenir especial incidència en el sector sud-est del nucli urbà afectant diferents sòls urbanitzables

El POUM va definir un nou sector de Sòl Urbanitzable No Delimitat SUND-1 que incloïa les zones edificables afectades a més de noves zones per ressituar aquests sòls edificables afectats com a conseqüència de les grans cessions dels espais reservats com a connectors biològics.

Per una banda això va suposar un increment notable del sostre edificable resultant, en relació al planejament anterior i un increment tal de les densitats que limiten la viabilitat d'emplaçar els aprofitaments resultants. Per l'altre, la vinculació de sectors urbans d'estructura urbana diferent, com a conseqüència de les estratègies urbanístiques de compensació i equilibri de càrregues i beneficis, amb la definició d'un nou viaducte.

D'acord les consideracions exposades, l'objecte de la present modificació es resumeix en els següents punts:

- Desclassificar els sòls que han de ser de protecció paisatgística i hidrològica del marge esquerra del rec del Serrat del Nin i reduir l'àmbit del SUND-1. En conseqüència reduir l'edificabilitat resultant amb l'objectiu de formar un límit urbanitzable de baixa edificabilitat de transició amb el SNU, amb la disposició favorable de la propietat dels sòls afectats pel PDUSR.
- Segregar del SUND-1 el desenvolupament del sòl edificable previst en el marge esquerra del SUND-1 i vincular-lo urbanísticament amb l'antiga UA Bellavista, reconeixent el límit que forma el sistema hidrològic del rec, evitar la construcció d'un nou pont i recollir les estratègies urbanístiques del PDUSR per aquest sector
- Delimitar un nou SUD pel desenvolupament del sòl edificable del marge esquerra, en la franja urbanitzada sud del carrer Plató, que ubiqui les finques amb aprofitament i els àmbits de cessió.
- Adaptar els paràmetres urbanístics del SUND-1 a l'àmbit resultant.

2.- FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament i s'emmarca en el DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació d'acord la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera. La seva redacció, ha estat un encàrrec de l'Ajuntament al tècnic sotasignat que és competent segons allò que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 del TRLU.

3.- MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc legal i urbanístics de la present modificació és el següent:

1. TRLU. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
3. PDUSR. Pla Director Urbanístics del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Modificació del PDU aprovada l'1 d'abril de 2014.
4. Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (DOGC núm.5779 del 21 de desembre de 2010)
5. PTP. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010)
6. POUM. Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera (DOGC núm. 6233 del 16 d'octubre 2012)
7. Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
8. Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
9. Llei 16/2016, del 21 de juliol. de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica

En relació a allò que estableixen els articles 59 i 96 del TRLU i l'article 117 del Reglament, referent a la documentació de les modificacions de les figures de planejament urbanístic, la present modificació conté les determinacions adequades a la seva finalitat. La modificació del sòl urbanitzable no delimitat SUND-1, no altera les previsions de la Memòria Social del POUM vigent atès que no està programat.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les propostes de modificació d'una figura del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. La present memòria incorpora la justificació en els capítols corresponents.

L'article 98 del TRLU referent al manteniment de les superfícies i funcionalitat de la modificació dels sistemes urbanístics, s'indica que la present modificació no altera la proporció del sistema general d'espais lliures ni altres estàndards no inclosos en cap sector de planejament en els termes que estableix l'article 58. En relació als sistemes previstos en el SUND-1 modificat, es manté la seva localització, funcionalitat i superfícies en relació a la reducció de la seva superfície, sense perjudici dels ajustos derivats de la concreció de superfícies sobre la documentació gràfica

La present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, sinó que l'objecte de la mateixa és la reducció dels paràmetres esmentats que es deriva de la reducció del sector. Per tant no es requereix la inclusió de la documentació que estableix l'article 99 del TRLU i en conseqüència tampoc es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics en els termes que estableix l'article 100 del TRLU.

Les determinacions i documentació contingudes en el present document són adequades a llur finalitat, contingut i abast d'acord l'article 118 del RLUC i es fa constar el següent:

1. Les modificacions proposades no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM, però sí que es produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència de la modificació. Per tant és objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada d'acord la disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2016, del 21 de juliol. A tal efecte s'adjunta el Document Ambiental Estratègic amb la documentació a què fa referència l'article 29.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.
2. La memòria social del POUM no inclou el SUND-1 per a la definició de les reserves d'habitatge social del municipi. Per tant aquestes no resulten modificades negativament. Tanmateix, la creació d'un nou sòl urbà no consolidat com a resultat de la present modificació genera nous recursos a incloure en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge d'acord amb el objectius de la Memòria Social del POUM, resultant innecessari la redacció d'una memòria social específica per la present modificació puntual.
3. La modificació no suposa cap despesa econòmica per l'administració que requereixi una avaluació econòmica-financera.
4. L'article 71 i 118 de RLU determinen que el POUM i per tant les seves modificacions d'acord a l'article 96 del TRLU, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. El Decret 344/2006 de 19 de setembre, determina en l'article 3, que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en el planejament urbanístic general i llurs re-visions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Atès que la present modificació el que fa és desclassificar sòl urbanitzable, cal considerar que no queda inscrit en l'àmbit d'aplicació d'aquest precepte.
5. No s'altera negativament cap de les directrius del POUM a que fa referència l'article 9 del TRLUC.

La coherència de les determinacions de la modificació amb el marc urbanístic definit es justifica en els capítols de la present memòria.

Pel que fa a l'avaluació ambiental del pla, cal aplicar l'avaluació ambiental estratègica ordinària d'acord amb l'article 65.a de la Disposició addicional vuitena de la Llei 126/2015. En aquest sentit, s'aporta l'estudi ambiental estratègic.

4.- DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ

La documentació que integra de la present modificació és adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, d'acord l'article 118 del RLUC i permet desenvolupar els raonaments i justificacions de la necessitat de la seva iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents d'acord l'article 97 del TRLUC

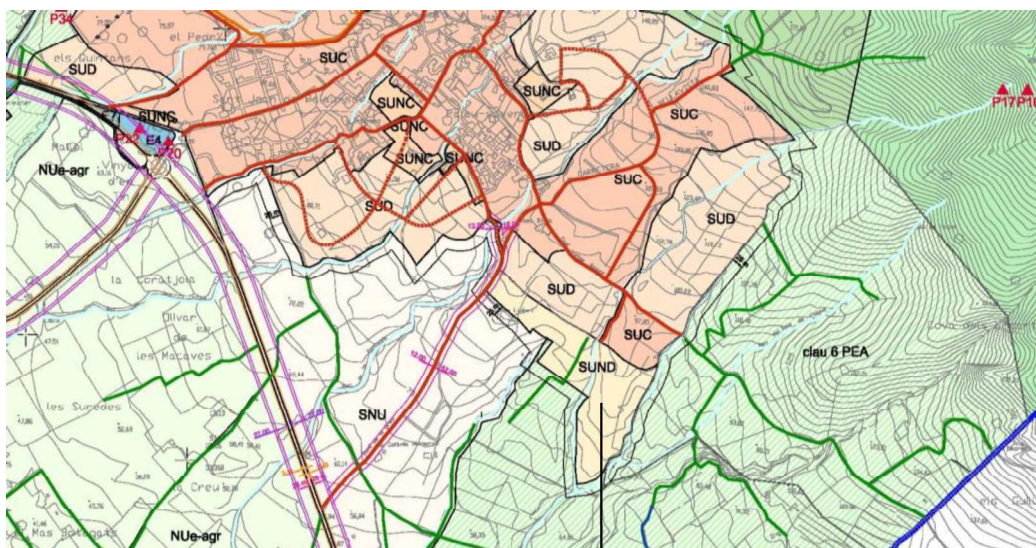
Aquesta queda integrada pels següents documents:

- DOCUMENT NÚM. 1- MEMÒRIA**
- DOCUMENT NÚM. 2- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ. PLANOLS VIGENTS MODIFICATS**
- DOCUMENT NÚM. 3- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ APLICABLES RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ**
- DOCUMENT NÚM. 4- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT DE LA MODIFICACIÓ**
- DOCUMENT NÚM. 5. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC (document independent)**

5.- SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. SUND-1

5.1. Situació del sector afectat

L'àmbit de la modificació correspon al sector de Sòl Urbanitzable no Delimitat número 1 (SUND 1). Se situa al sud-est del nucli urbà. Delimita a oest amb el Camí de la Creu, a nord oest amb un subsector del SUD 2 de 29.906,97 m² pendent de desenvolupar, a nord est amb el carrer de Plató i un sector de sòl urbà consolidat corresponent a l'antiga UA Bellavista, a est sud-est i envoltant la llengua del subàmbit del marge esquerra del rec del Serrat del Nin, amb sòl no urbanitzable amb clau 6 PEA (Zona perifèrica de protecció i connexió), a sud-oest amb una franja de sòl no urbanitzable paral·lela al Camí de la Creu que arriba fins a la carretera de Roses. Ens trobem, per tant, en un sector de límit urbà situat, en bona part, en la transició de l'espai urbà amb els espais naturals perifèrics del PEIN Aiguamolls de l'Alt Empordà.



Sòl urbanitzable no delimitat SUND-1

Planejament vigent i situació del sector SUND 1 objecte de la present modificació

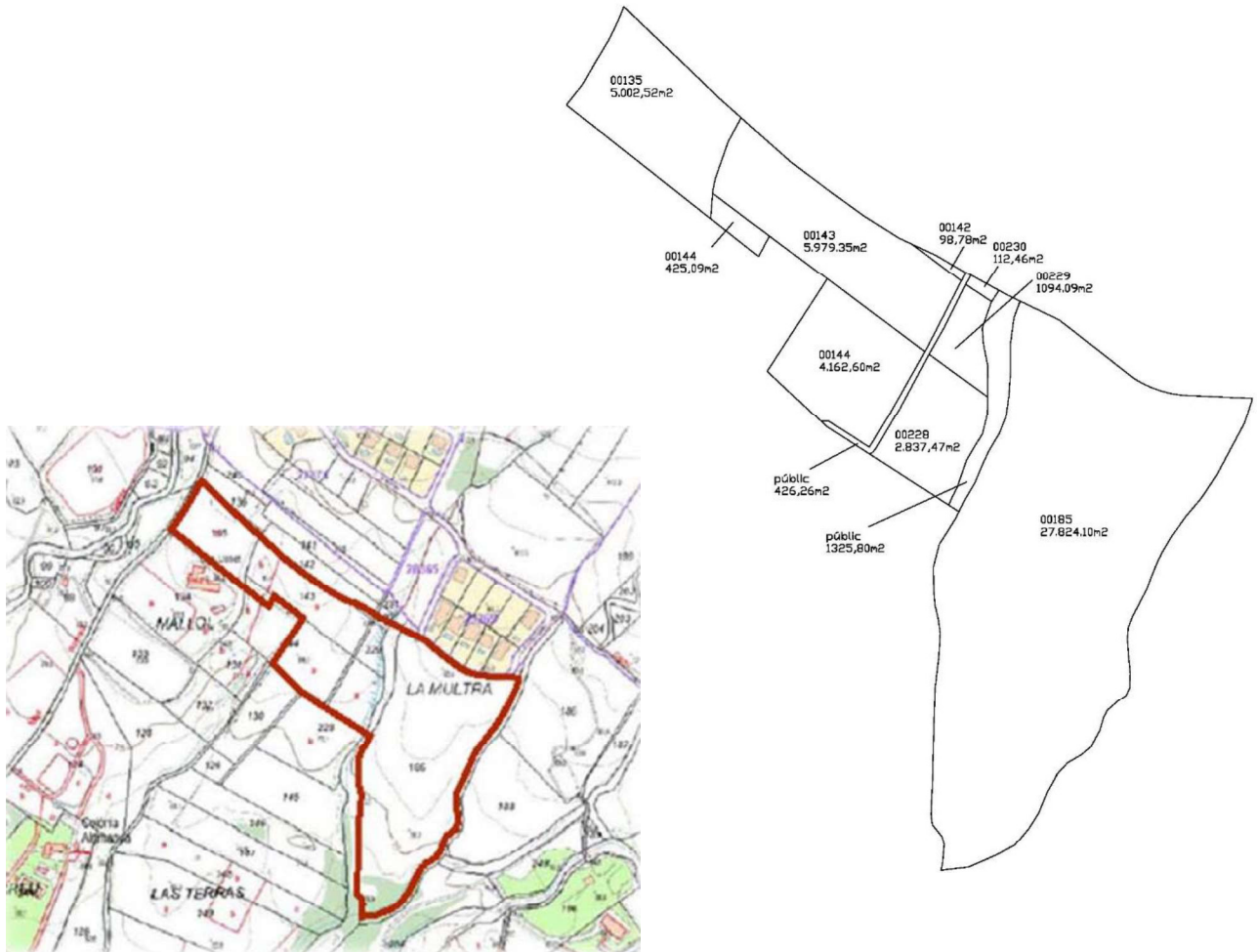
5.2. Àmbit del POUM modificat

Atès que l'àmbit de la modificació és el sector SUND-1, tota la documentació del cos normatiu del POUM que fa referència a aquest sector quedarà modificada. En concret la documentació que es modifica és la següent:

Document modificat	
Plànols d'ordenació	O.1 i O.1.c Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
	O2j i O2l. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable
Normativa	Article 85. Regulació i desenvolupament dels sectors. Modificació del quadre del SUND-1

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El SUND-1 està format per les parcel·les següents:



Parcel·la Polígon 3	Ref. cadastral	Sup.parcel·la	Afectació SUND-1
135	17127A00300135000000WI	5228,00m2	5002,52m2
142	17127A00300142000000QT	2764,00m2	98,78m2
143	17127A00300143000000WU	6315,00m2	5979,35m2
144	17127A00300143000000WU	6315,00m2	4587,69m2
185	17127A00300185000000QM	28133,00m2	27824,10m2
228	17127A00300228000000QZ	9010,00m2	2837,47m2
229	17127A00300229000000WI	1094,00m2	1094,00m2
230	17127A00300230000000QS	342,00m2	112,46m2
Camí públic			426,26m2
Rec públic			1325,80m2
Total			49288,43m2

*Nota: La superfície cadastral total és de **49.288,43m2**, mentre que la superfície extreta del plànol d'ordenació del POUM i de referència per a la present modificació és **49.422,62m2**. Això es deu a les diferències entre les cartografies base.*

7.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'article 97.1 del TRLU estableix que les propostes de modificació d'una figura del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. Com es veurà, la proposta representa una oportunitat en la confluència dels interessos públics i privats per incorporar millores significatives, en l'àmbit d'influència, en relació al model d'ordenació. Aquestes millores i l'adequació de la proposta es justifiquen i fonamenten en els següents capítols d'aquesta memòria:

- Descripció i anàlisi dels antecedents urbanístics
- Descripció i anàlisi de la proposta de modificació
- Coherència de la proposta amb el model d'ordenació general i territorial
- Identificació de l'interès públic i privat de la proposta

7.1 Descripció i anàlisi dels antecedents urbanístics

7.1.1. Introducció

El Pla Director Urbanístics del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns va acotar el creixement del municipi en extensió, retallant el perímetres edificables a favor de preservar certs connectors ecològics i entorns naturals. El PDUSR es va aprovar definitivament el 15 de novembre de 2006, tanmateix la tramitació posterior del POUM, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) i l'estimació d'una sèrie de sentències judicials va portar a una modificació de les determinacions inicials del PDUSR en data de l'1 d'abril de 2014.

La modificació del PDUSR va suposar (en l'àmbit de la present modificació) que els terrenys del marge esquerra del rec del Serrat del Nin del SUND-1, passessin de zonificar-se com a

sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUE-eco) i sòls d'alt valor agrícola i connector (Nue-agr-con) a zonificar-se com a sòls de protecció paisatgística (Pp) i protecció hidrològica (Ph) mantenint una previsió de classificació com a sòl no urbanitzable.

La inclusió d'aquests sòl com a Pp i Ph va facilitar la coherència entre el PTPCG, el PDUSR i el POUM. Aquest últim va mantenir aquests sòls Pp i Ph dintre dels diferents sectors urbanitzables, però destinats a acollir les zones verdes de cessió obligatòria i amb la funcionalitat de protecció paisatgística i hidrològica, consecutivament.

D'aquesta manera, es va passar d'uns sòls que es preveien no urbanitzables en el PDSUR 2006 a un sòls de protecció paisatgística i hidrològica, però inclosos en diferents sectors urbanitzables en el POUM . En termes generals i en el conjunt del municipi això va representar una important reducció dels sòls edificables amb un increment de les densitats resultants sobre les zones edificables passant d'una densitat neta (pendent de descomptar la vialitat) de 8,6 Hab/ha a 45,6 Hab/ha en el POUM vigent.

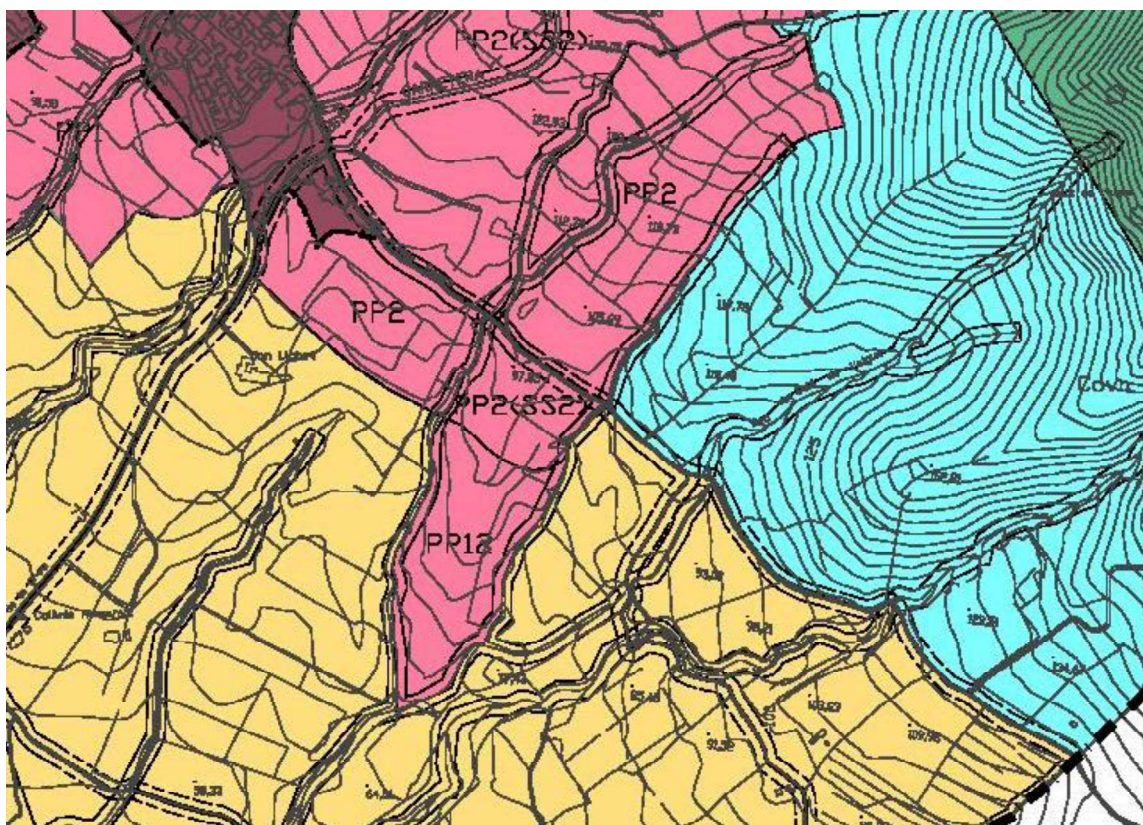
D'aquesta manera, l'origen de l'àmbit objecte de la modificació cal buscar-lo en una estratègia de reubicació de diverses zones edificables afectades pel PDU Serra de Rodes (subsector sud PP12 i subsector nord-est PP2), formant una de reserva de creixement futur en el nou sector SUND.1, tal com s'exposa en el. El POUM; (...) *sector de nova creació, ja previst en el PDU Serra de Rodes, amb l'objectiu de possibilitar la ubicació de les zones edificables dels sectors PP12 (exclòs per PDU Serra de Rodes) i el PP2.*¹. Aquesta estratègia passa per mantenir una certa proporcionalitat en els beneficis i càrregues dels propietaris del sòl, fet que porta al POUM a crear el nou SUND-1 incloent el sòl afectat pel PDUSR al sud del carrer de Plató. Aquesta finca pertany al mateix propietari que el subsector nord-est del SUD-2, igualment afectat per la definició dels sòls de protecció paisatgística del PDUSR. Per tant, la participació del propietari del PP12 i del subsector nord del SUD-2 serà majoritària en el SUND-1.

¹ Veure pàgina 66 de la memòria del POUM

7.1.2. Situació urbanística prèvia al planejament vigent

El Pla General d'Ordenació Urbana anterior al vigent fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 28 de setembre de 1.999. L'actual SUND-1 estava classificat com a Sòl No Urbanitzable en l'àmbit més pròxim al nucli urbà com a Sòl Urbanitzable PP12 (Sector sud) l'àmbit corresponent al marge esquerra del rec. Els paràmetres urbanístics del PP12 (Sector sud) eren els següents:

Classificació sòl	SU (PP12 sud)
Superfície	29.720,77m ²
Edificabilitat	0,24 m ² st/m ² s
Densitat	8 hab/ha
Sostre edificable	7.132,98m ²
Nombre habitatges	23 habitatges



Ordenació de l'àmbit anterior al planejament vigent

7.1.3. Situació urbanística vigent

El POUM vigent amplia el sòl urbà en l'àmbit per a la creació del sector SUND-1 a fi i a efecte de ressituar l'edificabilitat prevista en el PP12 fora de la franja de protecció hidrològica i paisatgística definida pel PDU Serra de Rodes. Manté una franja edificable enfrontada a l'antic subsector 2 de la urbanització Bellavista que ja preveia el PDU Serra de Rodes.

En la memòria del POUM vigent es descriu el SUND-1 de la següent manera: *SUND-1, sector de nova creació, ja previst en el PDU Serra de Rodes, amb l'objectiu de possibilitar la ubicació de les zones edificables dels sectors PP12 (exclòs per PDU Serra de Rodes) i el PP2. El nou planejament estableix les bases per als separadors urbans resseguint les traces de les rieres que parteixen el territori de nord a sud, analitza aquest separadors entre el nucli del municipi i les seves urbanitzacions a est i oest d'aquest, com també entre elles mateixes; el PDU Serra de Rodes ja defineix aquesta línia a seguir, i ara el POUM consolida i dona les eines per que la realitat acabi sent la prevista.*

Aquest sector queda regulat en el POUM segons els següents paràmetres:

SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT. SECTOR SUND-1.	
Àmbit i condicions	49.422,62m ² (4.94 ha). Caldrà l'aprovació d'un Pla parcial de delimitació. Aquest sector no es podrà desenvolupar fins que s'hagin desenvolupat el 75% dels sectors delimitats i sempre en continuïtat amb el sòl urbà S'aplicarà el criteri de destinar els terrenys amb pendent superior al 20% a espais públics no edificables

Ús	Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.
Densitat	20 hab/ha
Edificabilitat	0,24 m ² /m ²
Cessions	EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments serà del 10 %. ZONES VERDES (1): 14.051,42 m ² (28,43 %) de zona de protecció paisatgística., situats on indica el plànol d'ordenació. 1.646,00 m ² (3,33%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec, segons plànol d'ordenació.
Reserva hab. social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
Sis. actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	<p>Completar el creixement de la urbanització Bellavista i el SUD 2 en sentit sud-est, així com la zona d'equipaments municipals en sentit sud direcció a la carretera de Roses a Vilajuïga GI-610.</p> <p>La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran al sector situat al oest del sector. El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament.</p> <p>El planejament derivat determinarà el règim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.</p> <p>El nou traçat viari també s'haurà d'entendre com una prolongació dels vials del sector SUD 2 i la connexió amb la carretera de la Creu.</p> <p>En la zona situada sota la urbanització Bellavista es preveurà una franja de protecció de visuals respecte a les edificacions d'aquesta, això comportarà que les noves edificacions es situïn a una distància mínima de 12 metres del vial existent. No tindrà accés rodat a la GI-610</p>
Compromisos	<p>Les zones verdes que s'hauran de cedir a l'ajuntament seran les que venen definides com a zona de protecció paisatgística (Pp) i zona de protecció hidrogràfica (Ph) en el plànol d'ordenació.</p> <p>Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...).</p> <p>Les obres d'urbanització hauran d'incloure el pont per sobre del rec que travessa el sector a fi de connectar les zones residencials entre elles i donar continuïtat a la trama viària.</p> <p>En la redacció del pla parcial es tindrà en compte el Decret 344/2006 que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en concret els articles 4 i 6, i s'haurà de dissenyar la vialitat com a vials de convivència amb plataforma única</p> <p>L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec del Serrat del Nin. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en</p>

	<p>el sistema hídric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera".</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec del Serrat del Nin mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració paisatgística de la franja de protecció que s'ha marcat.</p> <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que te a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.</p> <p>Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbori aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.</p>
<p>Mesures ambientals</p>	<p>L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arboris.</p> <p>Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.</p> <p>En el verd privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua.</p> <p>Preservació del número màxim d'oliveres de grans dimensions presents.</p> <p>Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats.</p> <p>S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques</p> <p>Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.</p>

S'indica que segons amidaments sobre el plànol d'ordenació vigent les superfícies del SUND-1 són les següents:

Ordenació vigent	SUND-1 marge dret	SUND-1 marge esquerra	Total
Sòl brut edificable	18.109,40m ²	3.375,22m ²	21.484,62m ²
Sistema hidrogràfic (*)	118,00m ²	320,00m ²	438,00m ²
Sòl de protecció hidrològica (Ph) (**)	1.475,00m ²	6.720,00m ²	8.195,00m ²
Sòl de protecció paisatgística (Pp) (***)	00,00m ²	19.305,00m ²	19.305,00m ²
Total	19.702,40m²	29.720,22m²	49.422,62m²

7.1.4. Comparació situació urbanística prèvia i vigent en l'àmbit

Comparació de l'ordenació de l'àmbit anterior al planejament vigent i el POUM

	Ordenació prèvia al POUM		Ordenació POUM vigent
	SU (PP12 sud)	SNU	SUND-1
Superfície	29.720,77m ²	19.702,85m ²	49.422,62m ²
Edificabilitat	0,24 m ² st/m ² s		0,24 m ² st/m ² s
Densitat	8 hab/ha		20 hab/ha
Sostre edificable	7.132,98m ²		11.861,42m ²
Nombre habitatges	23 habitatges		98 habitatges
Sòl brut edificable	29.720,77m ² -2972,077m ² (10% ZV) = 26.748,7m ²		21.484,62m ²
Densitat neta (amb vials)	8,6 Hab/ha		45,6 Hab/ha

7.1.5. Determinacions incidents del PDT de les Comarques Gironines (PDTCG).

Aquest pla territorial parcial, ordena el territori de les comarques de Girona incidint en tres aspectes bàsics; els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. Reconeix la importància del primer aspecte i l'organitza en funció del grau de protecció d'aquest sòl vers les transformacions: sòl de protecció especial, sòl de protecció territorial i sòl de protecció preventiva.

El PDTCG determina per a Palau-saverdera el següent:

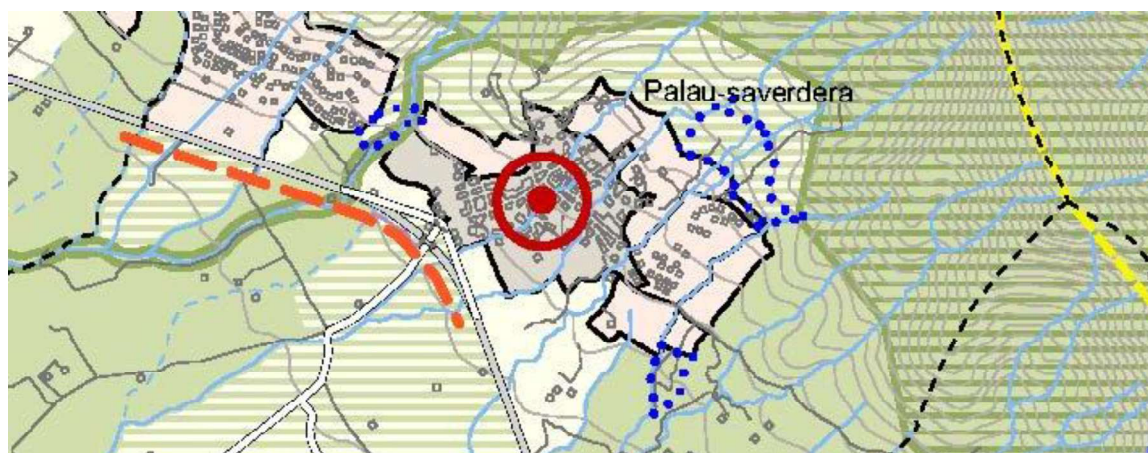
- La consolidació dels nuclis urbans actuals de Palau-saverdera i el Mas Isaac.
- L'extinció o reducció de totes les zones urbanitzables situades al nord i est del nucli de Palau-saverdera, i també la zona més propera al torrent del mas Oriol.
- L'extinció de la petita zona industrial al sud, a peu de la GI-610.
- Considera que el límit del creixement urbà del municipi no hauria de superar en cap moment la GI-610, sinó que mantenir-lo al nord i est de la carretera. En cap moment es proposa cap modificació en la GI-610.

- Recull les directrius del Pla Director de la Serra de Rodes

En relació el sòl urbà i urbanitzable de Palau-saverdera, el PDTCG li disposa un creixement moderat. Segons el PDTCG, *el creixement moderat és una categoria que avarca “El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes a les quals s’assigna l’estratègia de creixement moderat poden assolir, en funció del seu valor de posició, una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim.”*

Per donar compliment a aquesta exigència el POUM no compatibilitza els 31.816,06m2 de sòl edificable del SUND-1 i estableix que aquest sector no es podrà desenvolupar fins que s’hagin desenvolupat el 75% dels sectors delimitats i sempre en continuïtat amb el sòl urbà. Els percentatges de creixement previstos en el POUM i els màxims que estableix el PDTCG queden resumits en el següent quadre:

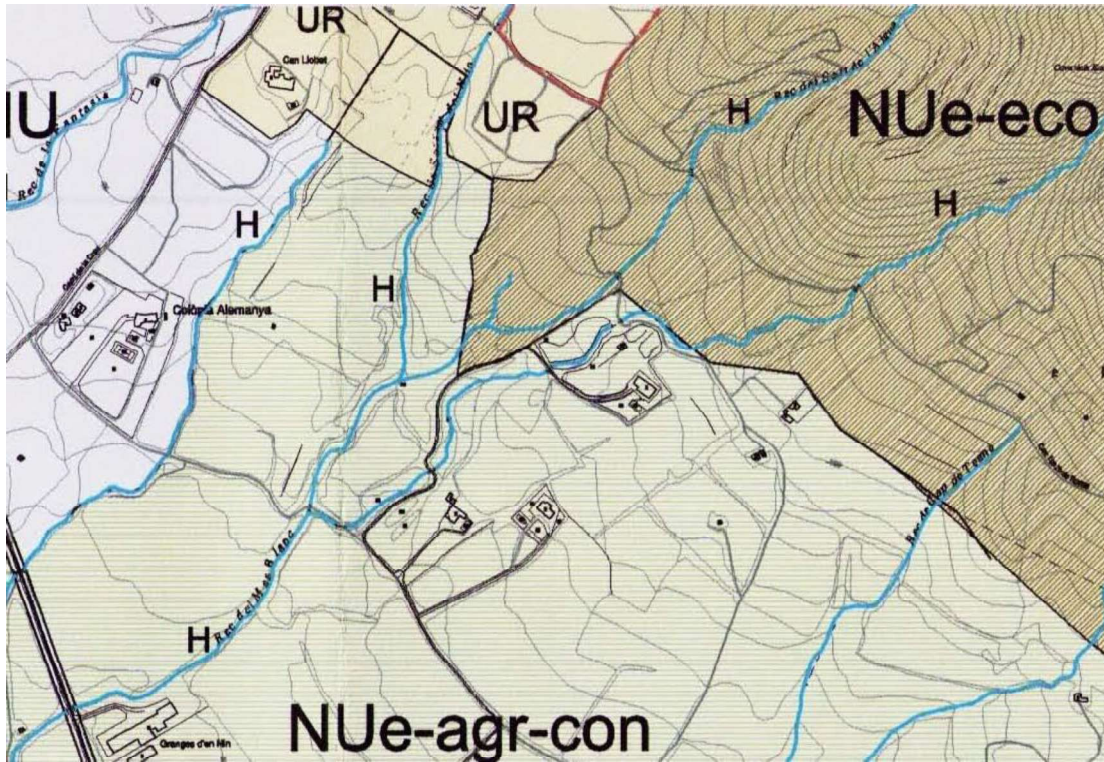
Sòl urbà	914.191,40m2 de sòl edificable suma dels 865.309,06m2 de sòl urbà consolidat i 48.882,34m2 de sòl en polígons d’actuació
Sòl urbanitzable previst POUM	269.831,99 m2 de sòl edificable
Creixement previst POUM	29,51% del sòl urbà
Creixement màxim del 30%	27.4257,42 m2 de sòl edificable
Marge resultant fins arribar al 30%	4.425,43 m2 de sòl urbanitzable



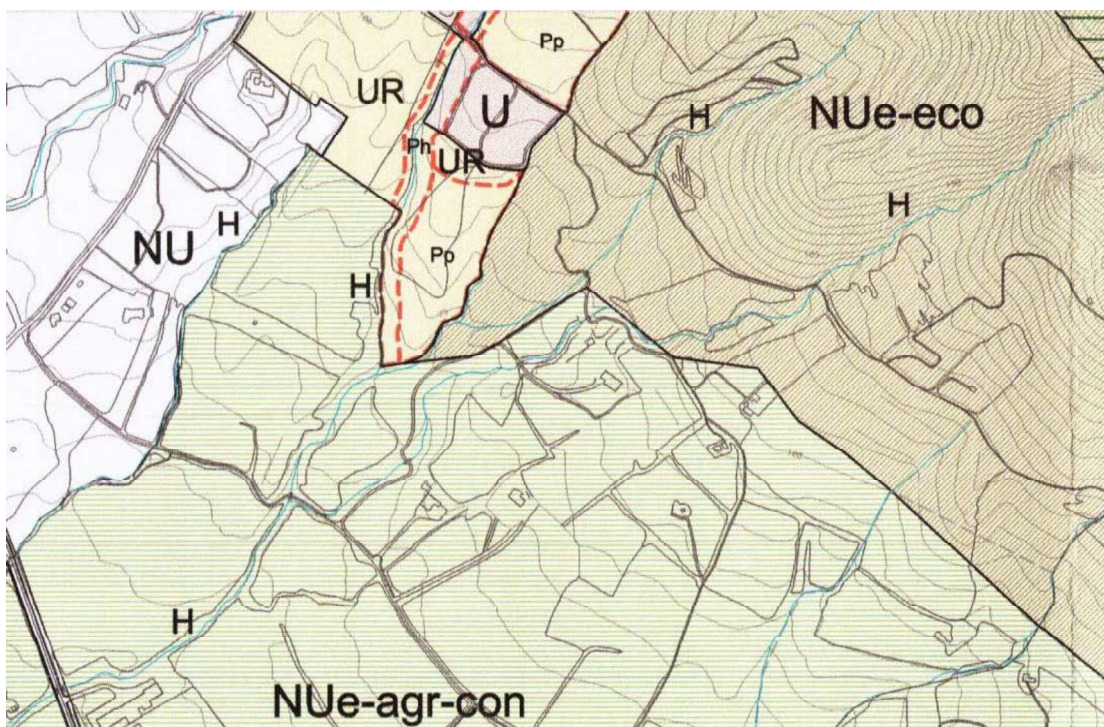
*Plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures en que s'observa que part de l'antic PP12 es qualifica com a **sòl de protecció especial**. La resta del SUND es qualifica com a sistema d'assentaments d'ús residencial.*

7.1.6. Determinacions específiques del PDUSR sobre l'àmbit.

El PDSUR aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006 va resultar modificat l'1 d'abril de 2014. S'ha cregut d'interès recollir les determinacions que estableix el PDU en el document de l'any 2006 sobre l'àmbit del PP12 en que es proposava la seva classificació com a sòl no urbanitzable i que finalment es va classificar com sòl urbà de protecció paisatgística



Plànol 0.04.d. Directrius pel planejament urbanístic 2006

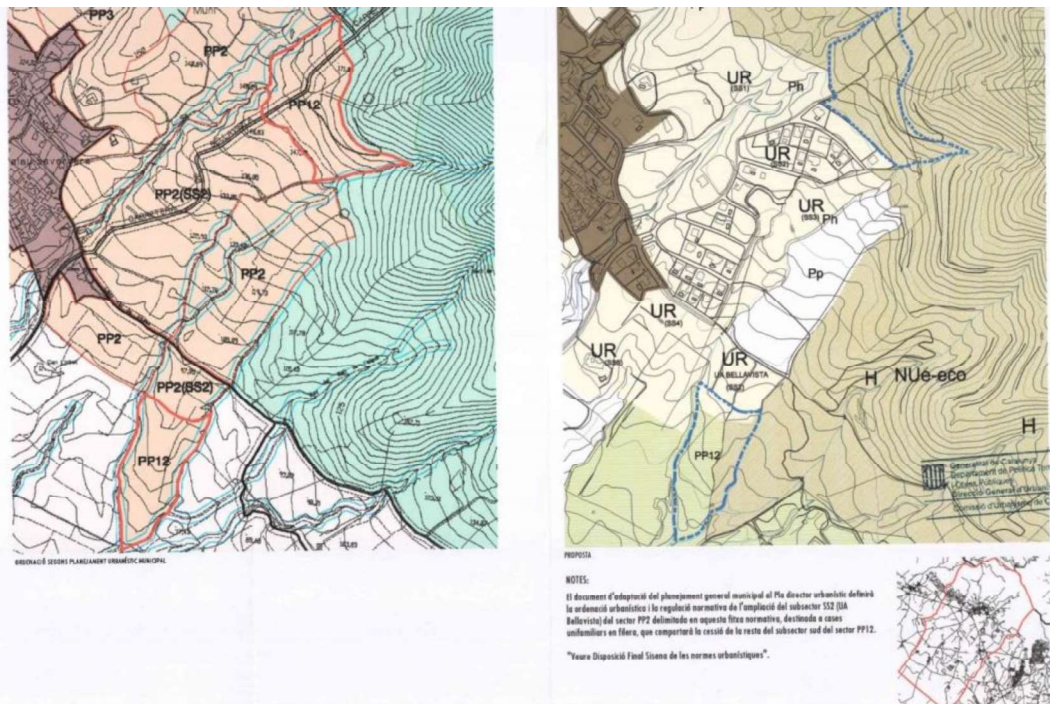


Plànol 0.04. modificat. Directrius pel planejament urbanístic 2014

El PDUSR feia referència a l'antic PP12 en els següents termes (veure punt 3.5 de la memòria del PDUSR 2006):

*Els sector PP12 es divideix en dos subsectors molt allunyats entre sí, un situat al nord i l'altre al sud del nucli urbà. El subsector nord, per sobre de la cota 150, es troba clarament situat en sòls de gran visibilitat des de la plana. La seva urbanització tindria un alt impacte paisatgístic, similar al que es pot observar en el cas de la urbanització Mas Fumats, de Roses. El subsector sud, per sota de la urbanització Bellavista, entre els recs del Serrat del Nin i el del Salt de l'Aigua, que conflueixen en el rec del Mas Blanc, agafa la forma mateixa de la cunya entre els dos recs confluents, sense cap sentit urbanístic. És un subsector deslligat de l'eixample residencial que s'ha anat formant a llevant de la població, en un indret inadequat per a la urbanització. El Pla director urbanístic determina la classificació dels dos subsectors en sòl no urbanitzable. El subsector nord en sòl no urbanitzable de protecció territorial, per raó de la cota i del pendent, i el subsector sud en sòl no urbanitzable de protecció especial, en la subcategoria de sòls d'alt valor agrícola i valor connector. **S'admet en tot cas el manteniment de la franja superior del subsector sud, amb accés des del vial existent, que suposa ampliar el subsector 2 del sector PP2, mitjançant l'adaptació del planejament municipal al Pla director. Aquest podrà delimitar una Unitat d'actuació o altre instrument per a ordenar i regular aquesta franja de sòl, destinada a cases unifamiliars en filera, i la cessió a l'ajuntament del sòl corresponent a la resta del subsector.***

En la disposició final sisena de la Normativa del document del 2006 que va resultar suprimida en a modificació del 2014, s'establí que: *En el cas de l'antic sector urbanitzable PP12 del municipi de Palau-saverdera, que se suprimeix, el document d'adaptació del planejament general municipal al Pla director urbanístic definirà l'ordenació urbanística i la regulació normativa del subsector SS2 (UA Bellavista) del sector PP2 delimitada en la fitxa normativa, destinada a cases unifamiliars en filera, que comportarà la cessió de la resta del subsector sud del sector PP12.*



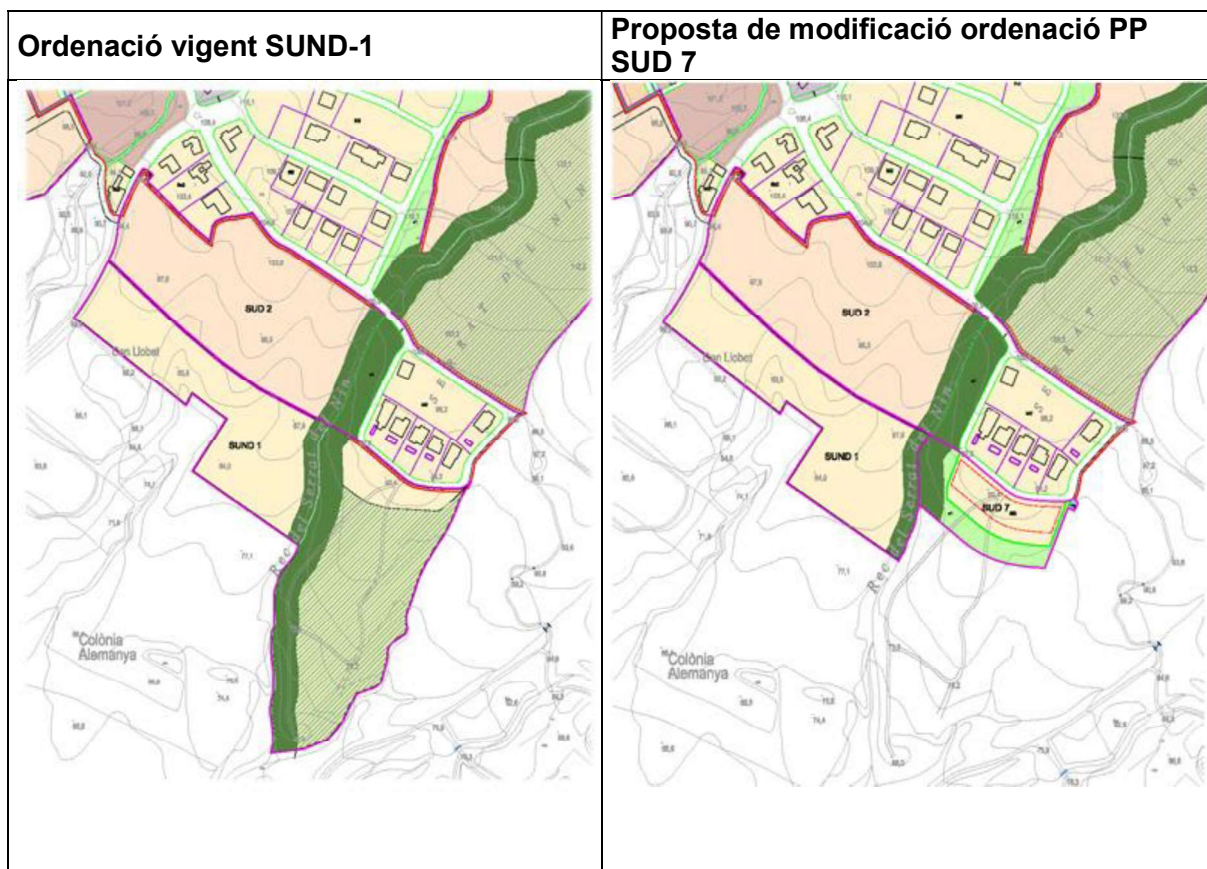
Fitxa d'ordenació que va resultar anul·lat per la modificació del 2014

7.1.7. Determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà

Aquest Pla qualifica el sòl no urbanitzable de l'entorn de l'àmbit com a Zona perifèrica de protecció i connexió (clau 6). Aquests sòl no estan inclosos en l'espai del Pla però aquells àmbits necessaris per evitar que a l'entorn del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà es produeixin processos d'aïllament i fragmentació derivats de la transformació dels espais naturals o semi naturals que comportin l'amenaça per al paisatge o als sistemes naturals protegits del Parc, com ara el creixement urbanístic o la implantació de determinades infraestructures o instal·lacions. Els límits d'aquest sòl podria condicionar la coherència de la present modificació amb aquest Pla. En aquest sentí s'exposen les determinacions de la Normativa del Pla de l'article 40.5 Precisió dels límits exteriors de la Zona 6; *Els plànols del Pla assenyalen a escala 1/15.000 l'àmbit de la zona perifèrica i de connexió (clau 6). El límits de la Zona 6 que coincideixen amb la delimitació establerta entre els diferents tipus de sòl que componen el sistema d'espais oberts pel Pla Director Territorial de l'Empordà és d'aplicació l'article 2.4 de les seves Normes, llevat que també coincideixin amb la delimitació de caràcter definitiu del PEIN o del Parc Natural. En conseqüència, aquests límits poden ser concretats pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades en els termes establerts a l'article mencionat amb l'excepció indicada*

7.2. Descripció i anàlisi de la proposta de modificació

7.2.1. Ordenació vigent i proposta de modificació. Comparació gràfica.



7.2.2. Ordenació vigent i proposta de modificació. Quadre de superfícies generals

El POUM presenta contradiccions entre la superfície del SUND-1 que s'indica en el document Memòria i en el document Normativa. En mesuraments en el plànol d'ordenació s'obté la superfície que assenyala la Normativa i per tant aquesta és la que es considerarà:

	Superfície SUND-1
Memòria POUM	52.188,72m ²
Normativa POUM	49.422,62m²
Plànol Ordenació POUM	

Ordenació vigent	SUND-1 marge dret	SUND-1 marge esquerra	Total
Sòl brut edificable	18.109,40m ²	3.375,22m ²	21.484,62m ²
Sistema hidrogràfic (*)	118,00m ²	320,00m ²	438,00m ²
Sòl de protecció hidrològica (Ph) (**)	1.475,00m ²	6.720,00m ²	8.195,00m ²
Sòl de protecció paisatgística (Pp) (***)	00,00m ²	19.305,00m ²	19.305,00m ²
Total	19.702,40m²	29.720,22m²	49.422,62m²

(*) El sistema hidrogràfic es refereix a una franja de 2 m d'amplada en la longitud de 320m del rec del Serrat del Nin, dels quals 202ml del marge dret estan en contacte amb el SNU. Per tant el sistema hidrogràfic té una superfície de 320m² al marge esquerra i 118 al marge dret.

(**) El POUM reserva una franja al marge dret de 12,5m i de 21m al marge esquerra. Això dona una superfície de 118x12,5= 1475m² al marge dret i de 320x21=6720m² al marge esquerra. En total= 8195m²

(***) El POUM comptabilitza 14.051,42m² de Pp, però segons el plànol d'ordenació aquesta xifra s'ha de corregir a 19.305m²

Ordenació modificació	SUND-1	PP SUD 7	SNU	Total
Sòl brut edificable	17.612,28	4.362,27	0	21.974,55
Sòl de protecció hidrològica (Ph)	1.475,12	1.526,24	0	2.838,25
Sòl de protecció paisatgística (Pp)	0	ZV add.	0	0
Zona verda addicional (*)	497	2.487,01	0	497
Sistema hidrogràfic (*)	118	43	0	161
Sistema de serveis tècnics	0	60		60
Clau 6 PEA (***)	0	0	21.241,70	21.241,70
Total	19.702,40	8.478,52	21.241,70	49.422,62

(*) El sistema hidrogràfic i la zona verda addicional sumen més del 10% del sector SUND-1 corresponent a les cessions d'espais lliures.

(**) El sistema hidrogràfic es refereix a una franja de 2 m d'amplada en la longitud de 118m del rec del Serrat del Nin. La delimitació dels sectors per l'eix del rec i per tant li correspon 118ml al SUND-1, 43ml al SUD 7 i 75ml al SNU que s'integren a la clau 6.

(***) Clau 6 PEA: Zona perifèrica de protecció i connexió del Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà

7.2.3. Comparació situació urbanística vigent i modificada

Classificació sòl	Ordenació POUM vigent	Ordenació POUM modificat			Diferències
	SUND-1	PP SUD 7	SUND-1	SNU	
Superfície	49.422,62m ²	8.478,52m ²	19.702,40m ²	21.241,70m ²	0
Edificabilitat	0,24 m ² st/m ² s	0,24 m ² st/m ² s	0,24 m ² st/m ² s		
Densitat	20 hab/ha	9,4 habit/ha	12 hab/ha		
Sostre edificable	11.861,42m ²	6.763,43 m ²		0	5.098,00m ²
Nombre habitatges	98 habitatges	28 habitatges		0	-70 habitatges
Espais lliures	27.938,00m ²	6.146,63m ²		0	-21.791,37 m ²
Sòl brut edificable	21.484,62m ²	21.974,55m ²		0	+489,93m ²
Serveis tècnics	0	60m ²		0	+60m ²

7.2.4. SUD 7 resultant de la modificació

El quadre de característiques del nou polígon és el següent

SOL URBANITZABLE. POLÍGON PP SUD 7	
Àmbit	8.478,52m ² (0,85 ha)
Procedència	Antic PP12
Característiques	Sòl urbanitzable
Ús (superfície màxima destinada a cada ús)	4.362,27m ² de sòl uni i plurifamiliar (HPO).
Edificabilitat	0,24 m ² st/m ² s de sol brut o 0,4 m ² st/m ² s del sòl edificable
Densitat màxima	8 habitatges (4 edificació unifamiliar + 4 edificació plurifamiliar (HPO))
Cessions mínimes	ZONES VERDES: 4.056,26 m ² de zona verda. Sol de protecció paisagística (Pp), sòl de protecció hidrològica (Ph) i sòl de sistema hidrogràfic Cessió de la part que correspongui del rec del Serrat del Nin d'una franja d'1m del marge esquerra o fins el cap de talús de 43m ² SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (clau T3)

	60m2 de l'àmbit de l'estació d'impulsió d'aigües residuals situat a tocar del carrer Plató.
Reserva hab. social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació voluntària en compensació bàsica
Objectius i criteris	Redactar el projecte de reparcel·lació de la parcel·la cadastral 17127A003001850000QM, segons les determinacions del POUM en l'àmbit d'aquest SUD, d'acord amb els següents criteris: El límit edificable en el fons de parcel·la serà de 20 m, a comptar de la línia de separació a carrer, i la resta els definits per la clau urbanística corresponent
Compromisos	Cessió dels espais públics delimitats en el polígon destinats a Sistema hidrològic, Sistema d'espais lliures i Sistema d'equipaments de serveis tècnics. Cessió del sòl per situar el 10% de l'aprofitament urbanístic que podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o bé per l'equivalent del seu valor econòmic d'acord l'article 43.3 del TRLU
Termini d'execució	El polígon es desenvoluparà a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM en l'àmbit del SUND-1, sense perjudici d'una tramitació paral·lela supeditant la seva executabilitat a l'aprovació definitiva d'aquesta.

7.2.5. SUND-1 resultant de la modificació

El quadre de característiques resultant de la present modificació és el següent

SUND-1		
Sistema d'espais lliures		
	Sòl de protecció hidrològica (Ph)	1.475,12m2
	Zona verda	497,00m2
	Total sistema espai lliure	1972,12m2
Sistema hidrogràfic		118,00m2
Sòl brut edificable		17.612,28m2
Total sector		19.702,40m2
Edificabilitat	0,24 m ² st/m ² s	4.728,57m2 de sostre
Densitat	12 hab/ha	23 habitatges
Cessions per equipaments	La cessió per equipaments serà del 10%.	
Cessions d'espais lliures	10% del sector o 20m2sl c/100m2st.	1972,12m2
Reserva habitatge social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. L'habitatge social es situarà en la banda est del sector ocupant de més profunditat. Aquesta superfície inclourà la zona verda addicional. L'habitatge social es desplegarà en	

les tipologies edificatòries més adequades per assolir una bona transició paisatgística amb el SNU, amb importants espais lliures comunitaris situats majoritàriament al sud i amb enjardinament adequat a aquests objectius.

Els objectius i criteris que fonamenten l'ordenació del nou SUND-1 són els següents:

- Completar el creixement del sector SUD 2 en sentit sud en baixa intensitat edificatòria i amb un alt percentatge d'espai lliure privat que tanqui el creixement urbà en aquest àmbit.
- Incrementar l'oferta d'habitatge social al municipi i situar-lo en barreja de tipologies residencials. Aquests habitatges s'emplaçaran en un àmbit de 9.214,84m². L'habitatge social es desplegarà en les tipologies edificatòries més adequades per assolir una bona transició paisatgística amb el SNU, amb importants espais lliures comunitaris situats majoritàriament al sud. El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi específic que justifiqui l'acompliment d'aquest objectiu de transició paisatgística.

Amb aquest objectius es replanteja la funció d'aquest SUND-1, que passa a alinear-se amb els objectius generals del POUM sense haver de limitar-se a la funció de compensació i equilibri de l'edificabilitat afectada PDSUR.

Els compromisos que adoptarà aquest sector són els següents:

- Les zones verdes que s'hauran de cedir a l'ajuntament seran les que venen definides com a zona de protecció hidrogràfica (Ph) en el plànol d'ordenació més un àmbit situat a l'àmbit de l'habitatge social.
- Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...).
- En la redacció del pla parcial es tindrà en compte el Decret 344/2006 que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en concret els articles 4 i 6, i s'haurà de dissenyar la vialitat com a vials de convivència amb plataforma única.
- L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec del Serrat del Nin. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA 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 redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera". Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció

de la llera del rec del Serrat del Nin mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.

- El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.
- El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració paisatgística de la franja de protecció que s'ha marcat.
- El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que té a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi en cas de que es desenvolupi abans que el subsector sud del SUD-2
- L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.
- Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.
- Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbori aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.
- Caldrà resoldre l'encontre i continuïtat del nou sistema viari amb la xarxa de camins existent

Les mesures ambientals específiques que s'adoptaran seran les següents

- L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arboris.
- Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.
- En l'espai lliure privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua.
- Preservació del número màxim d'oliveres de grans dimensions presents.
- Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats.
- S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques

- Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.

7.2.6. SNU resultant de la modificació

El sòl no urbanitzable resultant correspon a la resta de la parcel·la 17127A003001850000QM que no queda inclosa en el SUD 7 amb una superfície de 23.891,82m². Aquest sòl queda classificat com a SNU en la categoria de zona perifèrica i de connexió (clau 6) de manera compatible amb el manteniment de les categories de protecció que estableix el PDSUR. El plànol d'ordenació modificat seguirà el criteri adoptat pel POUM i l'inscriurà en la clau 6.

Atès que els estàndards de zones verdes dels sectors resultants de la present modificació donen compliment als paràmetres exigits per la legislació urbanística i les condicions de protecció dels valors de connectivitat biològica queden assegurats per la classificació urbanística resultant no es fa necessària la cessió d'aquest sòl.

7.3. Coherència de la proposta amb el model d'ordenació general i territorial

7.3.1. Coherència amb el PDUSR

El sòls que la present modificació passen a SNU de Zona perifèrica de protecció i connexió (clau 6) PEA tenen un grau de protecció compatible amb els objectius del PDSUR pels sòls no urbanitzables qualificats amb la clau Pp i Ph (Protecció paisatgística i protecció hidrològica). Aquesta zonificació correspon a la zonificació dels usos existents o previstos definits a l'article 19.4 de la Normativa del PDSUR. El nou SUD 7 s'inscriu en un àmbit urbanitzable previst en el PDU . En relació a la resta del sector SUND-1 el seu manteniment s'ajusta al PDUSR.

7.3.2. Coherència amb el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà

Aquesta modificació defineix un nou SNU que queda dintre de la categoria Zona perifèrica de protecció i connexió (clau 6).

Aquesta categoria inclou els sòls que no estan inclosos en l'espai del PEIN però són àmbits necessaris per evitar que a l'entorn del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà es produeixin processos d'aïllament i fragmentació derivats de la transformació dels espais naturals o semi naturals que comportin l'amenaça per al paisatge o als sistemes naturals protegits del Parc, com ara el creixement urbanístic o la implantació de determinades infraestructures o instal·lacions. Per tant la present modificació i d'acord als anàlisis del PDUSR incorpora un sòl de valor connector a la clau 6 resultant completament coherent.

En relació a la modificació del límit de la Zona perifèrica amb el sòl urbà, cal assenyalar que el Pla relega la seva concreció. en el cas que ens ocupa, al planejament general. *Article 40.5 Precisió dels límits exteriors de la Zona 6; Els plànols del Pla assenyalen a escala 1/15.000 l'àmbit de la zona perifèrica i de connexió (clau 6). El límits de la Zona 6 que coincideixen amb la delimitació establerta entre els diferents tipus de sòl que componen el sistema d'espais oberts pel Pla Director Territorial de l'Empordà és d'aplicació l'article 2.4 de les seves Normes, llevat que també coincideixin amb la delimitació de caràcter definitiu del PEIN o del Parc Natural. En conseqüència, aquests límits poden ser concretats pels instruments de planejament urbanístic que defineixen l'ordenació a escales més detallades en els termes establerts a l'article mencionat amb l'excepció indicada.*

7.3.3. Coherència amb el PTP de les Comarques Gironines (PTPCG)

En relació al nou SNU que classifica la present modificació la seva coherència amb el Pla queda justificada en virtut del següent article de la seva normativa:

Article 2.21 Reintegració de sòl al sistema d'espais oberts per canvi de classificació urbanística. El sòl que es reintegri al sistema d'espais oberts com a resultat de la desclassificació urbanística com a sòl urbanitzable realitzada mitjançant modificació o revisió del planejament municipal, ha d'esdevenir sòl de protecció especial, de protecció territorial o de protecció preventiva en funció de la categoria que tingui l'àrea de sòl en què estigui integrat físicament o amb la que mantingui una clara continuïtat morfològica. En els casos dubtosos per trobar-se en relació similar amb peces de sòl de distinta categoria, el sòl s'ha d'adscriure al tipus que s'assenyali en l'instrument a través del que s'ha produït el canvi de classificació, i si aquest no ho fa, ha de quedar inclòs en el tipus que comporti la major protecció dels que tinguin els sòls del seu entorn immediat.

Amb relació a la nova proposta de classificació del sòl urbanitzable SUD-7, inclosa dins l'àrea especialitzada residencial a l'entorn de Bellavista, té per objectiu racionalitzar l'àrea especialitzada atès que desclassifica la porció corresponent a sòl urbanitzable i redueix l'edificabilitat resultant amb l'objectiu de formar un límit urbà de transició de baixa edificabilitat amb el SNU. De manera que es consideren complerts els objectius dels articles 3.12 i 3.14 del PTPCG.

A més, s'assoleix una major integració respecte a l'extensió del sol urbà consolidat de Bellavista

7.3.4. Coherència amb el model general d'ordenació del POUM vigent

El modificació proposada no modifica l'emplaçament dels àmbits que el POUM destina al creixement urbà i únicament redueix l'edificabilitat prevista com a conseqüència de la desclassificació dels sòls de protecció hidrogràfica i paisatgística que estaven inclosos en el SUND-1. Aquesta reducció dels aprofitaments es realitza sense rebaixar les superfícies ni la funcionalitat dels sistemes urbanístics amb l'excepció del sistema d'equipaments que descendeix de manera proporcional a la reducció de l'edificabilitat i que considerant el model proposat pel POUM amb una gran oferta de sòl per equipaments resulta coherent.

7.4. Identificació de l'interès públic i privat de la proposta

En relació al que estableix l'article 97 del TRLUC, la present memòria justifica que la proposta representa una oportunitat atès la confluència dels interessos públics i privats per incorporar millores significatives en relació al model d'ordenació en l'àmbit de la modificació, consistent en la rebaixa de l'edificabilitat i la densitat en un sector de contacte amb el SNU. Aquesta reducció es concreta en **5.389,36m²** de sostre edificable menys corresponents a **70 habitatges** que s'eliminen.

Cal observar l'interès general que es deriva de reduir i limitar el sector SUND-1 al marge dret i connectar el SUD 7 a la urbanització consolidada de Bellavista com a millora de la coherència urbana i com a mesura ambiental de minimització dels impactes sobre els connectors biològics existents, al fer innecessari la construcció del pont sobre el rec del Serrat del Nin previst en el POUM vigent.

L'interès privat de l'operació es deriva del fet de que tot i que es redueixen els aprofitaments previstos es clarifica la seva execució. Els propietaris afectats per la desclassificació dels sòl situats al marge esquerra del rec obtenen un sòl urbà desenvolupable en uns terminis identificables i queden exclosos del SUND-1. Els propietaris dels sòls situats en el marge dret es troben amb un SUND-1 amb unes cessions proporcionals a la superfície del sector i

per tant amb la possibilitat efectiva d'emplaçar els aprofitaments derivats. Els compromisos que adoptarà aquest àmbit són els següents:

La cessió a l'ajuntament abans de l'aprovació del projecte de parcel·lació del terrenys destinats a sistemes i el valor del 10% del sòl amb aprofitament.

8.- VALORACIÓ DEL SÒL AMB APROFITAMENT

Per a la valoració del sòl amb aprofitament del PP SUD-7, a efectes de determinar l'equivalència del seu valor econòmic de la cessió de sòl per situat el 10% de l'aprofitament urbanístic, es recullen les disposicions del Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

El sòl es troba sotmès a la transformació urbanística per la que es realitzarà la cessió de diversos sistemes a l'administració com a resultat de la present modificació puntual del POUM. A tal efecte tant si es considera aquest sòl com a urbanitzat sotmès a operació de reforma (a valorar segons l'article 25) com a sòl en règim de equidistribució de benefici i càrregues (a valorar segons l'article 27), cal taxar el sòl d'acord el que s'estableix a l'article 22 de valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat. Tractant-se d'un únic ús, el valor del sòl s'obté multiplicant el sostre edificable (que correspon a l'aprofitament) pel valor de repercussió del sòl VRS a determinar mitjançant el mètode residual estàtic d'acord la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{k} - Vc, \text{ a on;}$$

- VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m2st
 Vv = Valor en venda del m2 d'edificació del producte immobiliari acabat en €/m2st
 K = Coeficient de despeses generals = 1,4
 Vc = Valor de la construcció en €/m2 st resultant de sumar les despeses d'execució material, les despeses general , el benefici del constructor, taxes, honoraris i altres.

Càlcul de l'edificabilitat	
Coeficient d'edificabilitat	0,40 m2st/m2s
Superfície zona clau 5f	4362,27 m2s
Edificabilitat	1744,91 m2st

Càlcul del VRS segons mètode residual estàtic			
		Observacions	(clau 5f)
Vv	Valor de venda homogeneïtzat segons mètode de comparació de mercat	S'han pres 5 mostres del mercat de segona mà al municipi incrementant un 10% com equivalència al mercat d'obra nova	2779,92€/m2
Cc	Cost de construcció per contracte d'habitatge >300m2	Segons el Boletín Económico de la Construcción (BEC 2017) amb un percentatge per Girona del 7%	1636,47€/m2
Gc	Despeses necessàries de construcció	Honoraris tècnics i taxes (12,2%) i seguretat i salut (2%)	202,92€/m2
Vc	Total cost de construcció i despeses	Total cost construcció i de despeses associades excepte les despeses comercials	1839,39€/m2
k	Coeficient de despeses generals, finançament, gestió,	Ponderació de la totalitat de les despeses generals incloent el benefici	1,4

	promoció i benefici empresarial	empresarial de l'activitat immobiliària El Coeficient pot trobar-se entre l'1,2 o l'1,5, essent el normal d'1,4	
VRS	VRS= (Vv/k)-Vc	Valor unitari de repercussió de sòl urbanitzat	146,27€/m2st

Sostre edificable	1744,90 m2st
Aprofitament urbanístic de l'àmbit (100%)	255.226,97 €
10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit	25.522,70 €

Tenint en compte que del total del sostre edificable 1.744,90 m², hi ha la part que correspon a HPO que es 523,47m²

La part de sostre HPO es $523,47 / 1.744,91 = 0,3$ es a dir 30 %

La part de sostre lliure es $1.221,44 / 1.744,91 = 0,7$ es a dir 70 %

Així doncs el valor HPO del polígon serà: $0.3 \times 25.522,70 = 7.656,81 \text{ €}$

Tenint en compte que esta establert que el valor de l'habitatge HPO es un 20 % inferior al de l'habitatge de renda lliure tindrem que el valor obtingut de 7.656,81 €

Un cop afectat per la disminució del 20% queda en 6.125,45 €

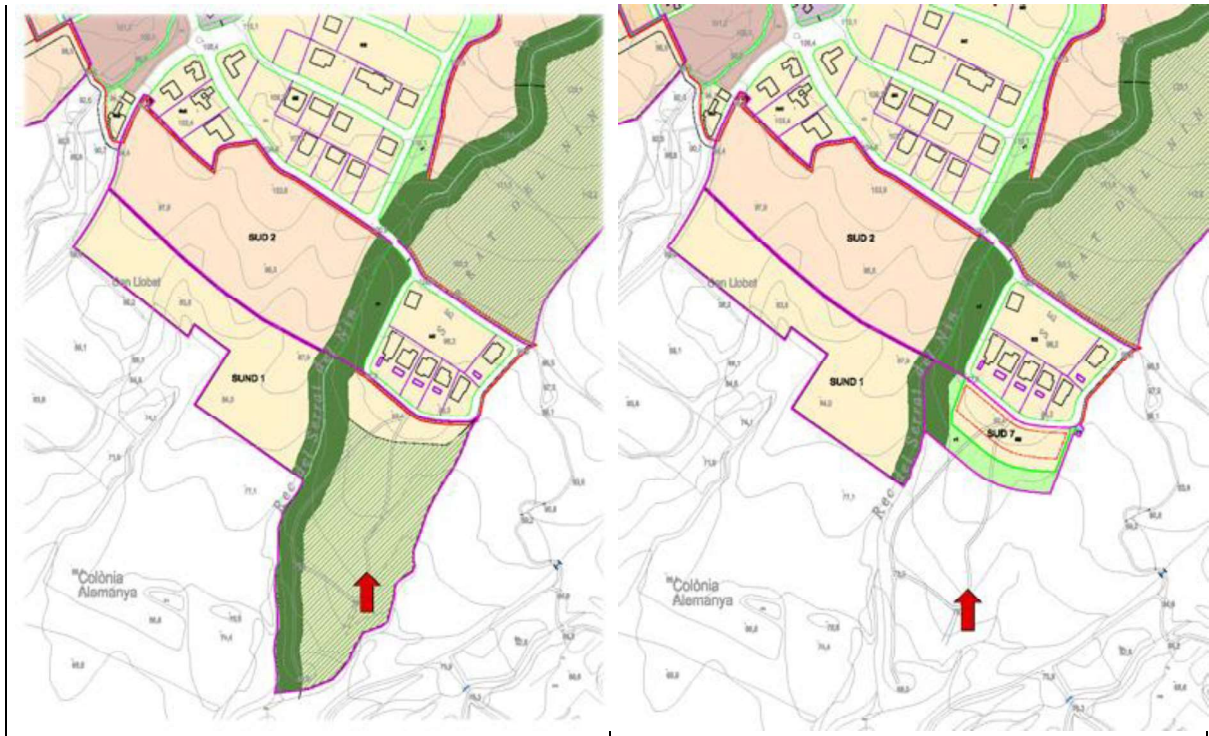
La quantitat final quedarà: $25.522,70 - 7.656,81 + 6.125,45 = 23.991,34 \text{ €}$

**EL VALOR FINAL DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE L'ÀMBIT ES:
23.991,34 €**

9.- COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES

9.1. Modificació del plànol d'ordenació O.2. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable

Determinacions vigents	Determinacions modificades
-------------------------------	-----------------------------------



9.2. Modificació de la Normativa

9.2.1. Modificació del Capítol X. Regulació del sòl urbanitzable (SUD i SUND). Secció 2 Regulació i desenvolupament dels sectors. Article 85 Sectors urbanitzables

S'incorpora el nou SUD-7 a la vegada que s'unifica el quadre dels polígons atès que en la Normativa vigent presenta duplicitats

Determinacions vigents

1.El Pla d'ordenació urbanística de Palau estableix sis sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.Els sectors de sòl urbanitzable delimitat són:

- a)Sector SUD-1.
- b)Sector SUD-2.
- c)Sector SUD-3.
- d)Sector SUD-4.
- e)Sector SUD-5.
- f)Sector SUD-6.

3.El sector de sòl urbanitzable no delimitat és:

- g)Sector SUND-1

4.Els següents quadres detallen els objectius i criteris que justifiquen la delimitació dels sectors indicats així com els les característiques i condicions del seu desplegament.

Determinacions modificades

1.El Pla d'ordenació urbanística de Palau estableix set sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat són:

- a) a) Sector SUD-1.
- b) b) Sector SUD-2.
- c) c) Sector SUD-3.
- d) d) Sector SUD-4.
- e) e) Sector SUD-5.
- f) Sector SUD-6.
- g) Sector SUD-7**

3. El sector de sòl urbanitzable no delimitat és:

- h) Sector SUND-1**

4. Els següents quadres detallen els objectius i criteris que justifiquen la delimitació dels sectors indicats així com els les característiques i condicions del seu desplegament.

El quadre del règim del nou SUD 7 s'incorpora de la següent manera

SOL URBÀNITZABLE DELIMITAT PP SUD 7	
Àmbit	8.478,52m² (0,85 ha)
Ús	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Edificabilitat	Sòl brut edificable 4.362,27m² de sòl 0,4 m²st/m²s del sòl edificable o 1.744,90m² de sostre
Densitat màxima	8 habitatges (4 edificació unifamiliar + 4 edificació plurifamiliar (HPO))
Cessions mínimes	<p>ZONES VERDES: Cessió total 4.056,25 m² 2.487,01 m² de zona verda de sòl de protecció paisatgística (clau v1) 1.526,25 m² sòl de protecció hidrològica (Ph) i 43 m² de sistema hidrogràfic</p> <p>SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (clau T3) 60m² de l'àmbit de l'estació d'impulsió d'aigües residuals situat a tocar del carrer Plató, ja cedits a la Urbanització Bellavista.</p> <p>EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments corresponent al 10% del sector, s'ha substituït per cessió de zona verda, situada en terrenys aptes amb un pendent inferior al 20%.</p>
Reserva hab. social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
Sistema	Reparcel·lació voluntària en compensació bàsica

d'actuació	
<p>Objectius i criteris</p>	<p>Completar el creixement de la urbanització Bellavista sota el carrer Plató.</p> <p>El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'emplaçament de la localització dels habitatges de protecció pública. El planejament derivat determinarà el règim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.</p> <p>Redactar el projecte de reparcel·lació de la parcel·la cadastral 17127A003001850000QM, segons les determinacions del POUM en l'àmbit d'aquest PP SUD 7, d'acord l'ordenació gràfica del POUM i els següents criteris:</p> <p>El límit de la parcel·la situada a tocar del sòl Pp es delimitarà mitjançant la recta formada pel punt d'intersecció de la tirada del límit de la parcel·la situada a la banda nord del carrer amb la línia de façana de la vorera sud del carrer Plató i la intersecció de la paral·lela a 21m del sistema hidrogràfic amb el fons de parcel·la</p> <p>El límit edificable en el fons de parcel·la serà de 20 m a comptar de la línia de separació a carrer, i la resta els definits per la clau urbanística corresponent</p>
<p>Compromisos</p>	<p>Cessió dels espais públics delimitats en el polígon destinats a Sistema hidrològic, Sistema d'espais lliures i Sistema d'equipaments de serveis tècnics.</p> <p>Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...).</p> <p>Cessió del sòl per situar el 10% de l'aprofitament urbanístic que podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o bé per l'equivalent del seu valor econòmic d'acord l'article 43.3 del TRLU</p> <p>L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec del Serrat del Nin. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA 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.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de</p>

	<p>l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera".</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec del Serrat del Nin mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració hidràulica, paisatgística i ecològica de les franges de protecció establertes.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà resoldre l'encontre i continuïtat del nou sistema viari amb la xarxa de camins existents, si així s'escau.</p> <p>Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbori aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.</p>
<p>Termini d'execució</p>	<p>Primer quinquenni a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM en l'àmbit del SUND-1, sense perjudici d'una tramitació paral·lela supeditant la seva executabilitat a l'aprovació definitiva d'aquesta.</p>

9.2.2. Modificació del Capítol X. Regulació del sòl urbanitzable (SUD i SUND). Secció 2. Regulació i desenvolupament dels sectors. Article 85. Sectors urbanitzables

Determinacions vigents

<p>SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT. SECTOR SUND-1.</p>	
<p>Àmbit i condicions</p>	<p>49.422,62m² (4.94 ha).</p> <p>Caldrà l'aprovació d'un Pla parcial de delimitació.</p> <p>Aquest sector no es podrà desenvolupar fins que s'hagin desenvolupat el 75% dels sectors delimitats i sempre en continuïtat amb el sòl urbà</p> <p>S'aplicarà el criteri de destinar els terrenys amb pendent superior al 20% a espais públics no edificables</p>
<p>Ús</p>	<p>Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.</p>

Densitat	20 hab/ha
Edificabilitat	0,24 m ² /m ²
Cessions	<p>EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments serà del 10 %.</p> <p>ZONES VERDES: 14.051,42 m² (28,43 %) de zona de protecció paisatgística., situats on indica el plànol d'ordenació. 1.646,00 m² (3,33%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec de Sant Onofre, segons plànol d'ordenació.</p>
Reserva hab. social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	<p>Completar el creixement de la urbanització Bellavista i el SUD 2 en sentit sud-est, així com la zona d'equipaments municipals en sentit sud direcció a la carretera de Roses a Vilajuïga GI-610.</p> <p>La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran al sector situat al oest del sector. El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament.</p> <p>El planejament derivat determinarà el regim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.</p> <p>El nou traçat viari també s'haurà d'entendre com una prolongació dels vials del sector SUD 2 i la connexió amb la carretera de la Creu.</p> <p>En la zona situada sota la urbanització Bellavista es preveurà una franja de protecció de visuals respecte a les edificacions d'aquesta, això comportarà que les noves edificacions es situïn a una distància mínima de 12 metres del vial existent. No tindrà accés rodat a la GI-610</p>
Compromisos	<p>Les zones verdes que s'hauran de cedir a l'ajuntament seran les que venen definides com a zona de protecció paisatgística (Pp) i zona de protecció hidrogràfica (Ph) en el plànol d'ordenació.</p> <p>Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...).</p> <p>Les obres d'urbanització hauran d'incloure el pont per sobre del rec que travessa el sector a fi de connectar les zones residencials entre elles i donar continuïtat a la trama viària.</p> <p>En la redacció del pla parcial es tindrà en compte el Decret 344/2006 que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en concret els articles 4 i 6, i s'haurà de dissenyar la vialitat com a vials de convivència amb plataforma única</p> <p>L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec del Serrat del Nin. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions</p>

	<p>d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA 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.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera".</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec del Serrat del Nin mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració paisatgística de la franja de protecció que s'ha marcat.</p> <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.</p> <p>Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbori aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.</p>
<p>Mesures ambientals</p>	<p>L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arboris.</p> <p>Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.</p> <p>En el verd privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua.</p> <p>Preservació del número màxim d'oliveres de grans dimensions presents.</p> <p>Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats.</p> <p>S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües</p>

	<p>pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques</p> <p>Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.</p>
--	--

Determinacions modificades

SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT. SECTOR SUND-1.	
Àmbit i condicions	<p>19.702,40m² (1.97 ha). Caldrà l'aprovació d'un Pla parcial de delimitació. Aquest sector no es podrà desenvolupar fins que s'hagin desenvolupat el 75% dels sectors delimitats i sempre en continuïtat amb el sòl urbà. S'aplicarà el criteri de destinar els terrenys amb pendent superior al 20% a espais públics no edificables</p>
Ús	<p>Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.</p>
Densitat	<p>12 hab/ha</p>
Edificabilitat	<p>0,24 m²/m²</p>
Cessions	<p>EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments serà del 10 %.</p> <p>ZONES VERDES:</p> <p>497,00 m² (2,52%)</p> <p>1.475,12m² (7,48%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec de del Serrat del Nin, segons plànol d'ordenació.</p>
Reserva hab. social	<p>30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.</p>
Sistema d'actuació	<p>Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica</p>
Objectius i criteris	<p>Completar el creixement del sector SUD 2 en sentit sud en baixa intensitat edificatòria i amb un alt percentatge d'espai lliure privat que tanqui el creixement urbà en aquest àmbit. Se situen 8 habitatges lliures en la clau 5g2 en la franja oest i 15 habitatges socials a la franja est.</p> <p>Incrementar l'oferta d'habitatge social al municipi i situar-lo en barreja de tipologies residencials. Aquests habitatges s'emplaçaran en un àmbit de 9.214,84m². L'habitatge social es desplegarà en les tipologies edificatòries més adequades per assolir una bona transició paisatgística amb el SNU, amb importants espais lliures comunitaris situats majoritàriament al sud. El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi específic que justifiqui l'acompliment d'aquest objectiu de transició paisatgística.</p>
Compromisos	<p>Les zones verdes que s'hauran de cedir a l'ajuntament seran les que venen definides com a zona de protecció hidrogràfica (Ph) en</p>

	<p>el plànol d'ordenació més un àmbit situat a l'àmbit de l'habitatge social.</p> <p>Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...).</p> <p>En la redacció del pla parcial es tindrà en compte el Decret 344/2006 que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en concret els articles 4 i 6, i s'haurà de dissenyar la vialitat com a vials de convivència amb plataforma única</p> <p>L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec del Serrat del Nin. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hidric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme. La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera". Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec del Serrat del Nin mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració hidràulica, paisatgística i ecològica de les franges de protecció establertes.</p> <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que té a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi en cas de que es desenvolupi abans que el subsector sud del SUD-2</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà</p>
--	---

	<p>destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.</p> <p>Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbori aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.</p> <p>Caldrà resoldre l'encontre i continuïtat del nou sistema viari amb la xarxa de camins existent</p>
<p>Mesures ambientals</p>	<p>L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arboris.</p> <p>Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.</p> <p>En l'espai lliure privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua. Preservació del número màxim d'oliveres de grans dimensions presents.</p> <p>Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats. S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques</p> <p>Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.</p>

Palau-saverdera, març del 2022

pere AYUSO i casals
a r q u i t e c t e .

PERE
AYUSO I
CASALS /
num

Firmado digitalmente por PERE
AYUSO I CASALS /
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=AYUSO I
CASALS, givenName=PERE,
serialNumber=
AYUSO I CASALS /
email=
Fecha: 2022.04.25 09:31:47 +02'00'

