

# MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM

Nº 6

## MODIFICACIÓ VIALITAT SECTOR EQUIPAMENTS

### URPASA

Text refós compliment acord aprovació CTUG en sessió de  
9 de novembre de 2022.

T.M. de PALAU-SAVERDERA

(ALT EMPORDÀ)



JOAN ANTONI  
RODEJA  
ROCA /

**PROMOTOR:** Ajuntament Palau-saverdera ( assumint proposta FINDALCO, d'acord amb l'article 101 del DL 1/2010).

**REDACCIÓ:** Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte

**DATA:** novembre de 2022

Els documents que integren la modificació de POUM n° 6 de Palau-saverdera per la modificació del sistema viari del sector equipaments hotelers i esportiu de la urbanització URPASA, tenen el següent contingut:

**I. MEMÒRIA**

**II. NORMES URBANÍSTIQUES**

**III. PLÀNOLS**

## ÍNDEX

<b>I. MEMÒRIA .....</b>	<b>4</b>
1.1. Introducció.....	4
1.2. Àmbit de la modificació puntual de POUM .....	4
1.3. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual del POUM .....	5
1.4. Planejament vigent.....	8
1.5. Tramitació expedient .....	12
1.6. Usos del territori.....	14
1.7. Avaluació ambiental.....	15
1.8. Normativa d'aplicació .....	15
1.9. Política social d'habitatge. Memòria social .....	20
1.10. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la Llei d'urbanisme. Cessió sistemes .....	20
1.11. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	20
1.12. Estudi de sostenibilitat econòmica .....	20
1.13. Cessió d'aprofitament mig .....	21
1.14. Paisatge .....	21
1.15. Avaluació econòmica. viabilitat .....	21
1.16. Condicions inundabilitat .....	21
1.17. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010 .....	28
1.18. Quadre comparatiu de superfícies .....	28
<b>II. NORMES URBANÍSTIQUES .....</b>	<b>29</b>
Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM. ....	29
Article 2. Vigència. ....	29
Article 3. Desplegament del POUM.....	29
Article 4. Normativa sectorial.....	30
<b>III. PLÀNOLS .....</b>	<b>31</b>

## I. MEMÒRIA

### 1.1. Introducció

El POUM vigent del municipi de Palau-saverdera va ser publicat al DOGC de 16-10-2012.

L'ajuntament ha tramitat les següents modificacions puntuals de POUM.

- Modificació n°1, referent esmena d'errors. Aprovada definitivament per la CTUG el 24-07-2012 i publicat al DOGC de 16-10-12.
- Modificació n°2, referent a ajustos de la normativa. Aprovada definitivament, suspenent l'executivitat per la CTUG el 20-07-2022.
- Modificació n°3, referent a la modificació del sector SUND-1i delimitació nou SUD-7. Actualment en tràmit.
- Modificació n°4, referent a la desclassificació de terrenys del sol urbanitzable. Actualment en tràmit.
- Modificació n°5, referent a la modificació de qualificació del sector sunvilage. Actualment en tràmit.

### 1.2. Àmbit de la modificació puntual de POUM

L'àmbit de la present modificació inclou les parcel·les cadastrals:

n° 1146101EG1814N0001TU de 16.477 m2.

I part del vial Holanda que hi afronta.



Que es corresponent a la finca registral:

**Finca n° 3333, llibre n° 68, tomo n° 3.499, foli 58, alta 2**

Adquirida per compra a B&F Leisure Works S.L. en data 15 de març de 2013.

La seva superfície registral es de 16.490 m2.

### **1.3. Justificació de la necessitat i objectius de la modificació puntual del POUM**

La present modificació te per objecte:

La modificació de la configuració del vial "Holanda" davant la parcel·la d'equipament hoteler. En l'actualitat hi ha previst un vial amb una secció de 1.5 m de vorera, 7,5 de calçada rodada (dos carrils i un aparcament en filera) i una vorera de 6.25 m d'amplada al costat de la zona hotelera i esportiva. Aquesta configuració de vial te problemes d'adaptació topogràfica ja que no s'adapta als important desnivells existents. ( hi ha un desnivell d'aproximadament 3.50 m entre el vial i la part propera de la parcel·la hotelera i esportiva.).

La modificació te per objecte reduir l'amplada de la vorera a 3.00 m. en tot el tram del carrer Holanda, permetent l'arbrar de la vorera i construir unes escales en el seu extrem est, al costat del rec que condueixin a un nou vial de vianants al costat del rec. D'aquesta forma es posaria en valor el rec, es facilitaria el seu manteniment i connectaria directament al nou sector urbanitzable, actualment en fase d'obres.

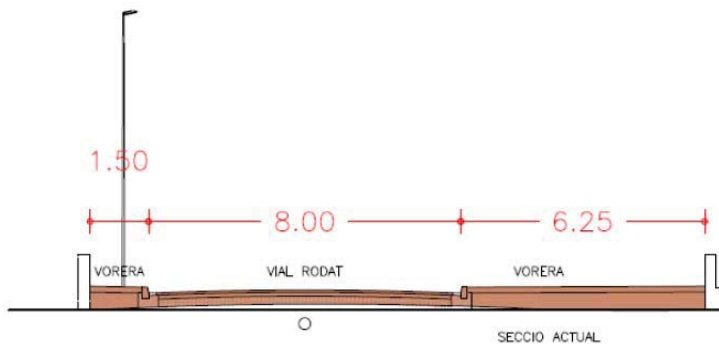
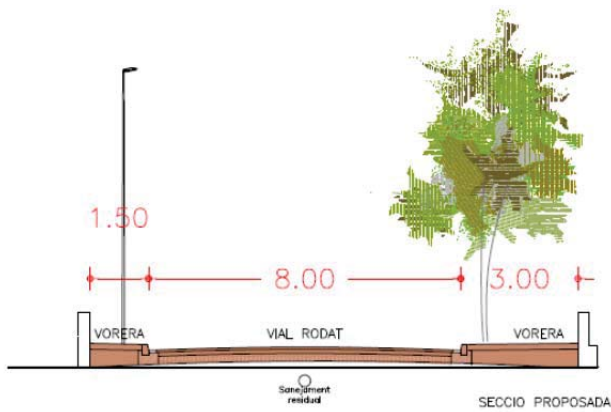
La superfície de vialitat de la vorera del carrer Holanda, que es redueix en aproximadament 670 m2 i la superfície de les noves escales i al vial de vianants al costat de rec es d'aproximadament 711 m2.



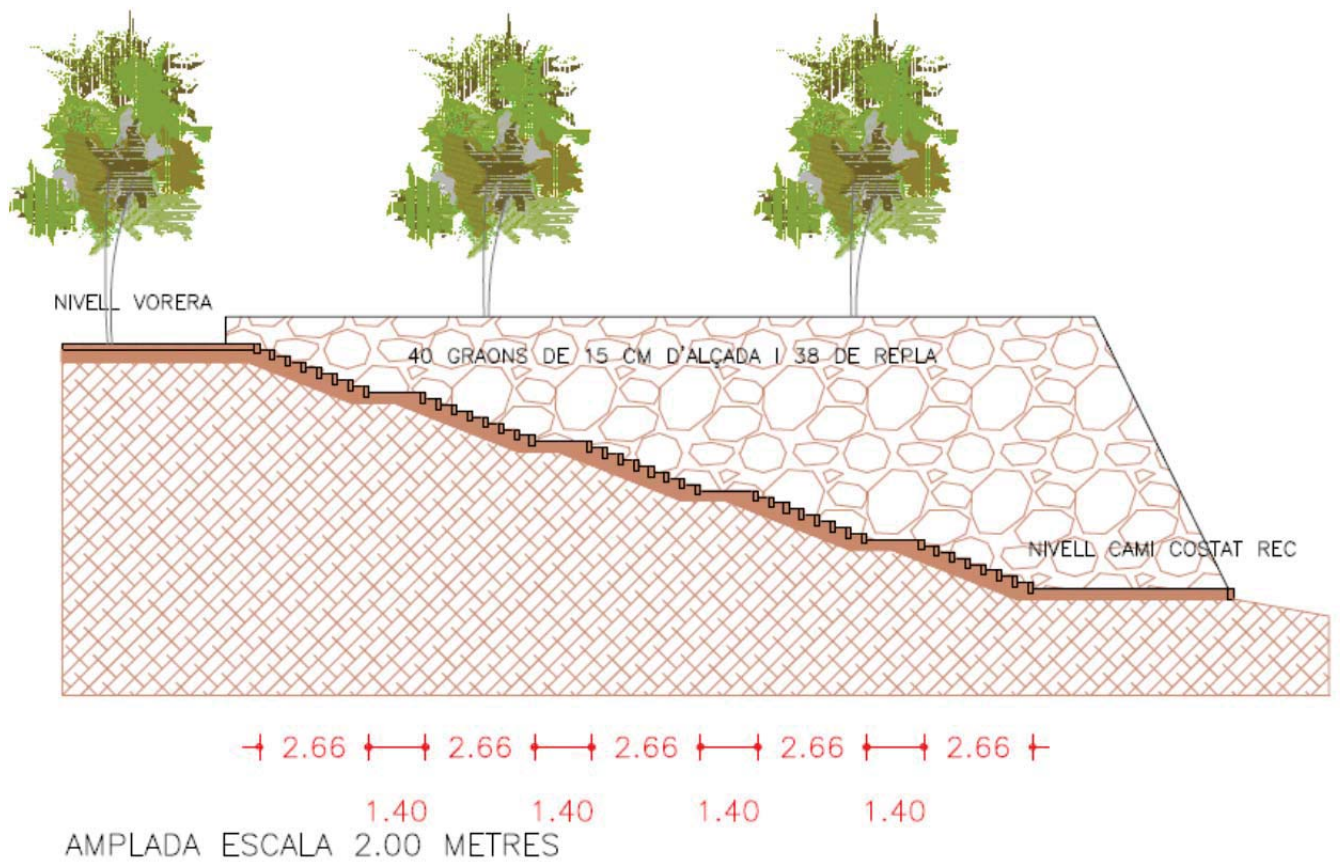
Foto aèria del conjunt



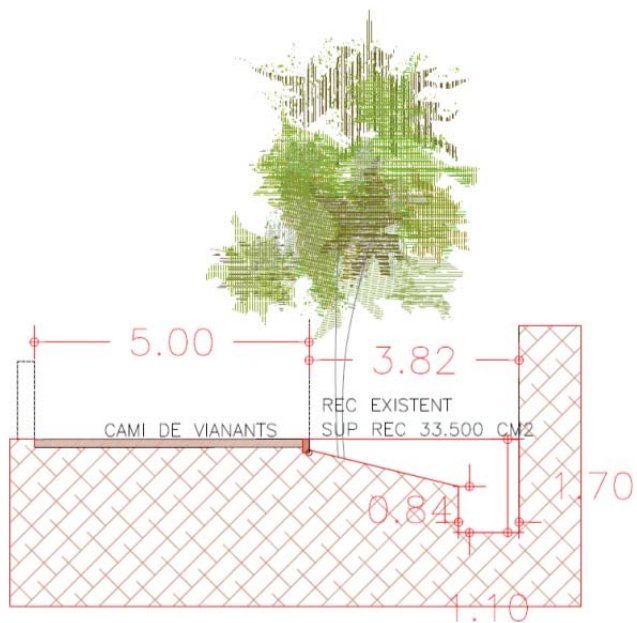
Foto del transformador soterrat existent, on començarien les escales que conduirien al rec. Es preveu mantenir un espai reservat per els contenidors de deixalles.



Comparació secció vial planejament vigent i proposta.



secció escala



Secció rec punt mes desfavorable.

#### **1.4. Planejament vigent**

El POUM vigent va ser aprovat per la CTUG de data 19-07-2012 i publicat al DOGC el 16-10-2012.

La modificació afecta en la zona qualificada com 8e2 i la vialitat pública.

#### **Les determinacions principals del sistema viari (X):**

##### Article 61. Sistema viari (X)

1.El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2.S'estableixen les següents categories de vies:

X.1. -Carreteres subjectes a la seva legislació específica.

X.2. -Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

X.3. -Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable.

X.4. -Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

3.Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció que s'assenyalen en el plànol de règim del sòl, no són edificables ni amb caràcter provisional.

4.Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels Plans especials urbanístics.

5.Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable.

6.Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7.Les distàncies de protecció, és a dir la distància mínima a respectar per l'edificació respecte dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8.Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol de règim del sòl, els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica grafiant la franja de protecció. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

##### Article 67. Sistema hídic i protecció de Sistema Hídic. (Clau HI)

1.Definició Comprèn els espais existents dins del terme que correspon als torrents, rius i rieres així declarats i aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris. S'entén per zona fluvial la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves rieres, corresponent a una avinguda per el



període de retorn de 10 anys i s'entén per sistema hídric la part de la zona inundable corresponent a una avinguda per el període de retorn de 100 anys;

2. Condicions d'ús i de protecció. Les construccions i usos compatibles en la zona de sistema hídric són els admesos en l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, així mateix com els usos en la zona inundable per episodis extraordinaris. Les edificacions i activitats preexistents en la zona fluvial que no s'ajustin a l'art. 6 RLUC es subjecten al règim de fora d'ordenació.

3. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500 (amb el dimensionat establert en el document Recomanacions tècniques per el disseny d'infraestructures que interfereixin amb l'espai fluvial de juny de 2006 ACA

## **Article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8)**

### 1. DEFINICIÓ

Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.

### 2. SUBZONES.

En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen cinc subzones:

- clau 8a
- clau 8b
- clau 8c
- clau 8d
- clau 8e
- clau 8f

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima

8a,	8.000 m2
8b,	2.000 m2
8c,	2.000 m2
8d,	500 m2
8e	10.000 m2

Front mínim

8a,	10 m
-----	------

8b,	10 m
8c,	10 m
8d,	10 m
8e	10 m

Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM.

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

.Edificabilitat màxima	8a	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	8b	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	8c	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	8d	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	8e	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
.Ocupació màxima	8a	50 %	
	8b	40 %	
	8c	35 %	
	8d	40 %	
	8e	36 %	
.Separació mínima:	al carrer:	8a, 8b, 8c, 8d, 8e	5,00 m
	altres:	8b, 8c, 8d, 8e	3,00 m
		8a	segons alineacions
.Alçada reguladora:	Pb+1pp	7.50 m	
.Alçada lliure màxima:	planta baixa		
.Sotacoberta habitable:	8a, 8b, 8c, 8d, 8e no		

.Es permet consolidació de sostre en un o varis volums, i la construcció de planta soterrani.

.Densitat d'habitatges

	8a	Cap
de sostre	8b	un habitatge de 150 m2
	8c	Cap
	8d	un habitatge per comerç
	8e	Cap

#### 5. CONDICIONS D'US

.Els usos permesos són: Els hi són d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009

(exclòs espectacles) i oficines	8a	Hoteler, restauració
habitatges	8b	Restauració (exclòs espectacles) i dos
	8c	Assistencial
per parcel·la	8d	Comercial i 1 habitatge
	8e	Hoteler i Esportius

.En totes les zones hoteleres 8a i 8e s'estableix una reserva per aparcament de vehicles en una proporció mínima de 1 plaça per cada 100 m2 edificables, la qual una haurà de ser coberta, exceptuant les zones esportives que preveuran 1 plaça per cada 100 m2 edificables, no caldrà que sigui coberta

En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici

#### 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES

8a, 8c, 8d, 8e Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn.

8b S'estableix la protecció de la Masia Can Isaac condicionant qualsevol actuació en el mas i el seu entorn al desenvolupament d'una normativa específica que preservi els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.

### **1.5. Tramitació expedient**

La redacció del document es realitza per iniciativa privada d'acord amb l'article 101-3 del DL 1/2010 de 3 d'agost.

#### **Article 101**

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

**3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.**

La present Modificació Puntual de POUM és formulada per iniciativa privada.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca, competent per a la seva redacció d'acord amb la disposició addicional tretzena de de la 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.

Pel que fa a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposen els articles 85 i concordants de la 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.

**El Ple de la Corporació, en sessió ordinària de data 27 de gener de 2022, va aprovar inicialment la modificació puntual número 6 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera al entorn del rec de la Fantasia.**

Donant compliment a l'acord, l'expedient es va exposar al públic pel termini d'UN MES mitjançant publicació al Butlletí Oficial de la Província de Girona número 42 de 2 de març de 2022, al Diari el Punt Avui el 3 de març de 2022, així com al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i al taulell d'edictes electrònic (e-Taulell) del 2 de març de 2022 al dia 02 d'abril de 2022 ambdós inclosos.

S'ha procedit a la notificació individual de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris dins l'àmbit de la modificació puntual i, per aquells als que no ha estat possible la

notificació personal, s'ha procedit a la notificació subsidiària de l'acord amb edicte al BOE número 65 de 17 de març de 2021.

Dins el període d'exposició pública no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions ni suggeriments al respecte.

Pel que fa a l'informe de l'ACA: l'Ajuntament va rebre l'informe en data 14.07.2022 i registre d'entrades número E2022002372.

L'informe de l'ACA es favorable amb un seguit de consideracions:

- 1) Fent una estimació en regim permanent i uniforme de la capacitat de la llera, definida segons la secció presentada, els resultats mostren que la llera té capacitat per desaiugar l'avinguda de 500 anys de recurrència (Q500= 12 m3 cabals normalitzats ACA) i la ubicació del nou vial s'estima fora de la zona inundable.
- 2) S'haurà de preservar una distància mínima de 5,00 m del cap del talus del marge de la llera pública per tal de deixar lliure la zona de servitud que estableix l'art 6 del text refós de la llei d'aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol.
- 3) Pel que fa a les limitacions d'usos en sol urbanitzable proper a qualsevol llera s'estarà al que disposen els art 6 (bis) i 14 (bis) del Reglament de Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016. De 9 de desembre).

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 9 de novembre de 2022, va prendre un acord d'aprovar definitivament la Modificació Puntual número 6 del POUM per modificar la vialitat del sector d'Equipaments Mas Isaac, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Palau-saverdera, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1. En els plànols 1,3 i 4 cal actualitzar el plànol base o.2.b "ordenació detallada del sol urbà i urbanitzable" conforme a la modificació n° 1 del POUM, la qual corregeix la línia de delimitació del sòl urbà fent-la coincidir amb la línia de delimitació del SUD-6.
- 1.2. En l'article 3 de les normes urbanístiques, cal incloure l'article 81 del POUM modificat. A banda de la regulació del nou PAU que ja s'incorpora, s'haurà d'afegir l'apartat 6 de l'art 81 amb el PAU-11 inclòs en el llistat dels quadres.
- 1.3. S'hauria d'aclarir en la memòria que el SUD-6 s'ha fet càrrec de la urbanització de tota l'amplada del vial del front sud de la parcel·la que es modifica, actualment ja en execució així com actualitzar l'estat de tramitació de la modificació n° 2 i 3
- 1.4. S'hauria de descriure amb més detall les preexistències dins la parcel·la, l'ús i el seu estat actual, i a més a més, explicar la intenció de la propietat respecte aquestes instal·lacions i edificacions existents i respecte a un futur projecte que fa necessari les actuacions que motiven aquesta modificació puntual.

En el present document inclou totes les determinacions de l'acord de la CTUG.

### **1.6. Usos del territori**

La finca que motiva la present modificació actualment es troba sense cap us i amb unes edificacions molt inferior a les màximes permeses. Existeixen uns paviments de formigó, que varen servir fa anys per la instal·lació d'unes pistes de pàdel, dos piscines i una edificació que va servir de vestidors i servei del conjunt, però actualment es troba en sense ús. Es preveu desmuntar i enderrocar les instal·lacions existents donat que el promotor té en estudi la realització d'un projecte hotel·ler.

La instal·lació hotelera prevista serà prioritàriament de planta baixa i tindran especial importància tots els espais lliures que conformin les edificacions.



### **1.7. Avaluació ambiental**

D'acord amb la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, no s'augmenta el sol urbà, ni s'augmenta els aprofitaments, simplement s'ajusta la forma de la vialitat, per tant no precisa de avaluació ambiental.

### **1.8. Normativa d'aplicació**

El marc legal ens ve donat per la 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, així com pel Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) i la seva modificació parcial aprovada pel decret legislatiu 64/2014.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic convé reproduir en la seva integritat l'article 96-100 del DL1/2010:

#### **Article 96**

##### ***Modificació de les figures del planejament urbanístic***

*La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:*

*a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*

*b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*

*c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

*d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.*

#### **Article 97**

##### ***Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic.***

*1. Les propostes de modificació d'una figura de 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. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

- a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.
- b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

- a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.
- b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.
- c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.
- d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

*Primer.* Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

*Segon.* Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

*Tercer.* Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

- e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat



*privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

*3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:*

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.*
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.*
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.*

*4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.*

#### **Article 98**

#### **Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.**

*1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.*

*2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.*

*3. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.*

*4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.*

*5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.*

*6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.*

## **Article 99**

### **Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos**

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

- a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.
- b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

## **Article 100**

### **Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics**

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

## **Secció cinquena**

### **Iniciativa i col·laboració dels i de les particulars en el planejament urbanístic.**

#### **Article 101**

##### **Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics.**

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

La present modificació no comporta augment d'intensitat edificatòria ni d'usos.

### **1.9. Política social d'habitatge. Memòria social**

La present modificació no preveu sostre residencial de nova implantació ni augment de densitat d'habitatges, només ajusta la forma de la vialitat sense disminuir la seva superfície. També ajusta la zona hotelera-esportiva, disminuint en 41 m<sup>2</sup> la seva superfície.

### **1.10. Justificació compliment art. 95 a art. 100 de la Llei d'urbanisme. Cessió sistemes**

En la present modificació, al tenir com únic objectiu la redefinició de la vialitat i zona hotelera-esportiva sense augmentar la superfície de la zona, no cal cessió de mes sistemes, que el de la vialitat prevista en la present modificació.

### **1.11. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat 118.4 especifica que en la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que aquests estudis de mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

El present document de modificació puntual no comporta nova classificació de sòl.

Simplement s'ajusta els límits de la vialitat i la zona 8e2, sense augmentar sostre, per tant no caldrà fer estudi de mobilitat generada.

### **1.12. Estudi de sostenibilitat econòmica**

La present modificació té per objecte ajustar l'amplada de la vorera en la part que afronta al carrer Holanda a 3 m. i ampliar la vialitat de vianants al costat del rec. Aquestes obres es preveu que les assumeixi el propietari de la finca qualificada amb la clau 8e2.

El manteniment municipal de la vorera no s'incrementa per les determinacions de la present modificació.

### **1.13. Cessió d'aprofitament mig**

En la present modificació no hi ha augment de valor de les finques, simplement s'ajusta la situació de la vialitat a l'entorn de la finca qualificada amb la clau 8e2 , per tant no genera aprofitament mig.

### **1.14. Paisatge**

D'acord amb la llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, el present document no necessita d'estudi paisatgístic, ja es troba en mig del sol urbà i separat dels seus límits amb el sol no urbanitzable.

De totes formes al posar-se en valor l'entorn del rec, millora considerablement aquesta part del sol urbà.

### **1.15. Avaluació econòmica. viabilitat**

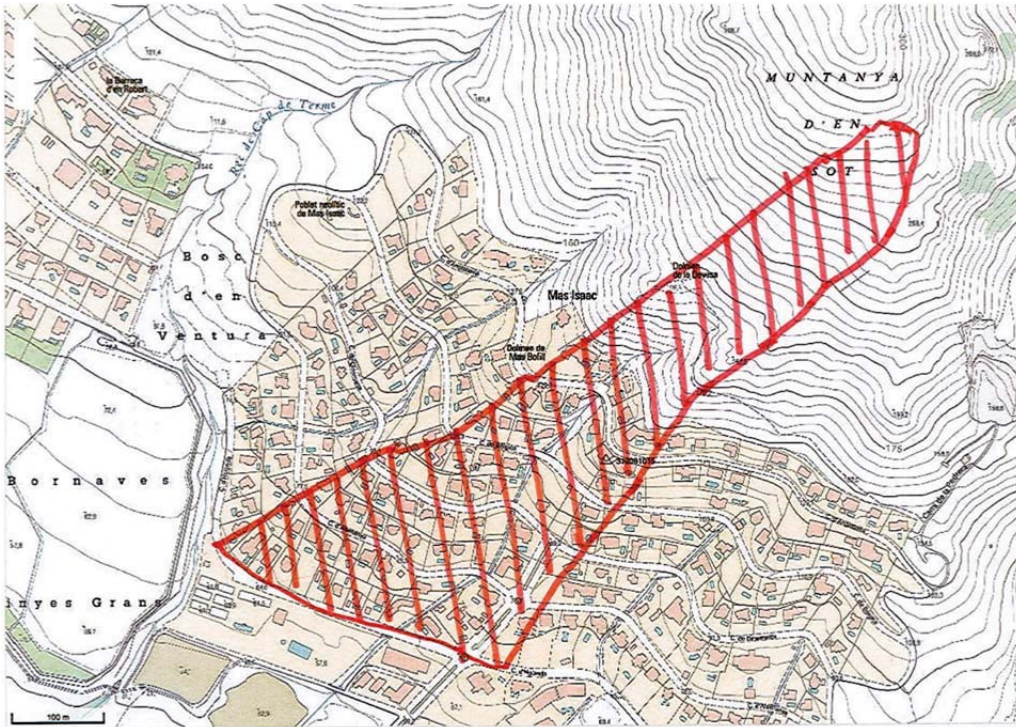
D'acord amb l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de l'operació així com la seva sostenibilitat econòmica. En aquest cas les despeses tenen per objecte la redefinició de la vialitat al entorn d'una parcel·la destinada a usos hotelers i esportius.

Les obres d'urbanització i cessió de sol aniran a càrrec del propietari de la parcel·la destinada a usos hotelers i esportius i el seu cost es assumible en relació al valor de la finca. També s'ha de tenir en consideració que la construcció de la vorera, tal com actualment es troba assenyalada en el POUM tindria un cost considerable de nous murs de contenció.

### **1.16. Condicions inundabilitat**

El rec que passa per el costat del àmbit de la present modificació recull l'aigua de pluja d'una petita conca, d'aproximadament 17 ha, majoritàriament urbanes amb edificació aïllada excepte la part superior que es troba classificada com a sol no urbanitzable i hi ha vegetació baixa, tipus matolls.

La longitud màxima de la conca es d'aproximadament 850 m. i la pendent d'aproximadament un 40%.



Sota els carrer Anglaterra, Bèlgica i Dinamarca el rec passa entubat amb una canonada de formigó de diàmetre 600 mm., per al carrer Alemanya per una de 800 mm.



canonada sota el carrer Alemanya.

Sota el carrer Holanda el rec passa entubat amb una canonada de 1.50 metres de diàmetre. ( 17.671 cm<sup>2</sup> de secció).

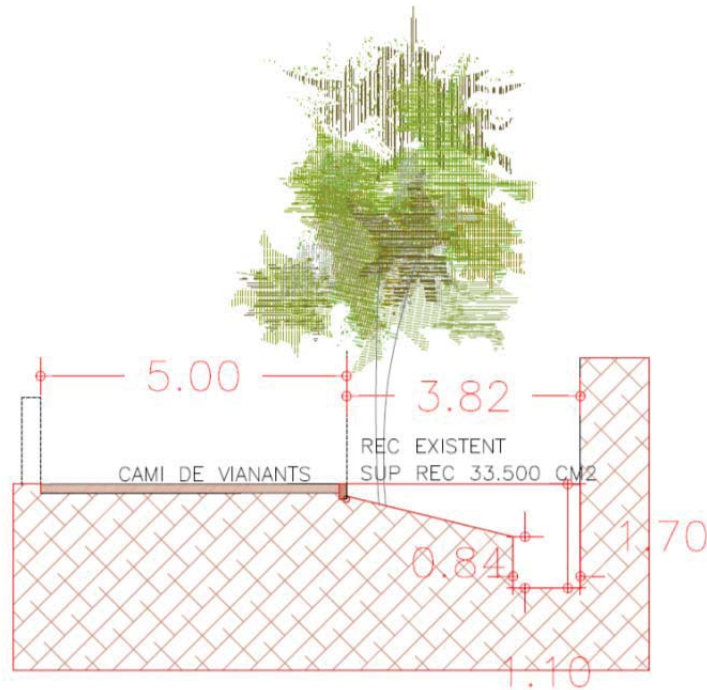


canonada sota el carrer Holanda.

Per tant tota la conca esta prevista per retenir l'aigua abans de cada vial i evitar les avingudes sobtades.



Pas d'aigua sota el futur vial del sector urbanitzable inferior amb una reducció de protecció per el pas transversal d'una conducció de desaigua. La seva secció es d'aproximadament 12.854 cm<sup>2</sup>.



Els punt mes estret del nou tram de vial al costat del rec es deixa una secció lliure per el pas d'aigua de pluja de 33.500 cm2. la part en forma de caixa esta formada per parets de pedra seca, i la resta de terreny amb pendent.





Imatges del rec. Adjacent al nou vial de vianants proposat.



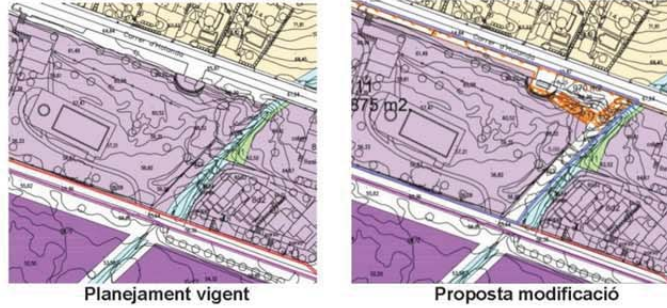
Després de l'aprovació inicial es va sol·licitar informe a l'ACA, el qual a emes un informe favorable amb prescripcions:



AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA

 <b>Agència Catalana de l'Aigua</b> Plaça de Pompeu Fabra, 1 17002 Girona Tel. 872 97 50 00 NIF Q 0801031 F aca.gencat.cat	Expedient: <b>UDPH2022001027</b> Procediment: <b>Informes urbanístics</b> Assumpte: <b>Informe tècnic</b> Document: <b>7551061</b> 	
<b>INFORME TÈCNIC</b>		
Expedient: <b>UDPH2022001027</b> Peticionari: <b>Ajuntament Palau Saverdera</b> Objecte: <b>Informe sobre Modificació puntual núm. 6 del POUM</b> Curs: <b>rec inominat</b> Municipi: <b>Palau Saverdera (Alt Empordà)</b>		
Coordenades UTM: <b>X= 511.067 Y= 4.684.408</b>		
Amb data d'entrada el 25 de febrer de 2022, el Departament de Vicepresidència ens sol·licita informe sobre la Modificació puntual núm. 6 del POUM de Palau Saverdera (Alt Empordà), que l'ajuntament ha tramitat via EACAT (extranet administracions catalanes) i dins la tramitació d'informes sectorials per a la tramitació de planejament urbanístic.		
La documentació a informar es troba penjada a l'aplicatiu EACAT amb l'identificador (2022 / 077267 / G).		
<b>DOCUMENTACIÓ TÈCNICA</b>		
La present modificació puntual núm. 6 del POUM de Palau-saverdera afecta la vialitat del sector d'equipaments del Mas Isaac (URPASA) i te per objecte:		
La modificació de la configuració del vial Holanda davant la parcel·la d'equipament hotel·er. En l'actualitat hi ha previst un vial amb una secció de 1.5 m de vorera, 7,5 de calçada rodada (dos carrils i un aparcament en filera) i una vorera de 6.25 m d'amplada al costat de la zona hotelera i esportiva. Aquesta configuració de vial te problemes d'adaptació topogràfica ja que no s'adapta als important desnivells existents. ( hi ha un desnivell d'aproximadament 3.50 m entre el vial i la part propera de la parcel·la hotelera i esportiva.).		
La modificació te per objecte reduir l'amplada de la vorera a 3.00 m. en tot el tram del carrer Holanda, permetent l'arbrar de la vorera i construir unes escales en el seu extrem est, al costat del rec que condueixin a un nou vial de vianants al costat del rec. D'aquesta forma es posaria en valor el rec, es facilitaria el seu manteniment i connectaria directament al nou sector urbanitzable, actualment en fase d'obres.		
La superfície de vialitat de la vorera del carrer Holanda, que es redueix en aproximadament 670m <sup>2</sup> i la superfície de les noves escales i al vial de vianants al costat de rec es d'aproximadament 711m <sup>2</sup> .		
 Generalitat de Catalunya <b>Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural</b>		Pàgina 1 de 3

	Doc. original signat per: Anna Maria Carola Solà 01/07/2022, Alexandre Rocas Jordi 04/07/2022	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 03/07/2025  Original electrònic / Còpia electrònica autèntica  CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ    00PIP7Y7SDSA7D8V6V3ZIDEFUECRCHH	Data creació còpia: 04/07/2022 08:39:22  Pàgina 1 de 3
---	---	--	---



CONSIDERACIONS GENERALS

La modificació puntual núm. 6 afecta un tram d'uns 80m del rec innominat que travessa la urbanització Mas Isaac de nord a sud, neix al dolmen de la Devesa i tributa transcorreguts uns 1300m al rec de Mas Oriol.

Segons la documentació presentada la secció més desfavorable del rec, dins aquest sector, te les següents dimensions:



Si es fa una estimació en règim permanent i uniforme de la capacitat de la llera, definida segons la secció anterior, els resultats mostren que la llera te capacitat per desaiugar l'avinguda de 500 anys de recurrència ( $Q_{500}=12m^3/s$  cabals normalitzats ACA) i la ubicació del nou vial s'estima fora de zona inundable.

Pel que fa a les limitacions d'usos en sòl urbanitzable proper a qualsevol llera s'estarà al que disposen els articles 9 (bis) i 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre).

Tanmateix en tot moment s'haurà de preservar, lliure de pas, la distància mínima de 5,00m del cap del talús del marge de la llera pública per tal de deixar lliure la zona de servitud que estableix l'article 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/ 2001, de 20 de juliol.



Doc. original signat per:  
Anna Maria Carola Solà  
01/07/2022,  
Alexandre Rocas Jordi  
04/07/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 03/07/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00PIPFY7SDSA7D8V6V3ZIDEFUECRCNHH

Data creació còpia:  
04/07/2022 08:39:22

Pàgina 2 de 3



AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA



CONCLUSIÓ

Segons les consideracions anteriors s'informa el que segueix sobre la Modificació Puntual núm. 6 del POUM de Palau Saverdera (Alt Empordà) pel que fa a la vialitat del sector d'equipaments del Mas Isaac (URPASA):

1. Fent una estimació en règim permanent i uniforme de la capacitat de la llera, definida segons la secció presentada, els resultats mostren que la llera té capacitat per desaiugar l'avinguda de 500 anys de recurrència ( $Q_{500}=12m^3/s$  cabals normalitzats ACA) i la ubicació del nou vial s'estima fora de zona inundable.
2. En tot moment s'haurà de preservar una distància mínima de 5,00m del cap del talús del marge de la llera pública per tal de deixar lliure la zona de servitud que estableix l'article 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/ 2001, de 20 de juliol.
3. Pel que fa a les limitacions d'usos en sòl urbanitzable proper a qualsevol llera s'estarà al que disposen els articles 9 (bis) i 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre).

Vist i plau  
 El Director  
 Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)  
 el Cap de la Demarcació Territorial



Pàgina 3 de 3

	Doc original signat per: Anna Maria Carola Solà 01/07/2022. Alexandre Rocas Jordi. 04/07/2022	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 03/07/2025	Data creació còpia: 04/07/2022 08:39:22
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 00PIPFY7SDSA7D8V6V3ZIDEFUECRCNHH		Pàgina 3 de 3

### **1.17. Justificació adequació articles 3 i 9 del DL1/2010**

La modificació puntual proposada dona compliment als principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, en el sentit que l'objecte últim de la modificació es la millora de la xarxa viària del municipi, incorporant un nou vial de vianants al costat d'un rec.

El vial inferior actualment ja s'està executant en tota la seva amplada, a carrer del promotor del sector SUD-6.

### **1.18. Quadre comparatiu de superfícies**

qualificació	Sup. POUM vigent	Sup. POUM proposat
Vialitat (clau X)	1.640 m2	1.681 m2
Clau 8e2.	15.235 m2	15.194 m2
<b>TOTAL</b>	<b>16.875 m2</b>	<b>16.875 m2</b>

Palau-saverdera, novembre de 2022

Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

## II. NORMES URBANÍSTIQUES

### Article 1 Àmbit de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit de la present modificació el constitueix la parcel·la cadastral n°1146101EG1814N0001TU. i la vialitat pública del seu entorn.

### Article 2. Vigència.

Aquesta modificació puntual de POUM té vigència indefinida i vincula tant a l'administració com els particulars en el compliment de les seves determinacions.

### Article 3. Desplegament del POUM.

Es modifica l'art 81 del POUM:

En la llista dels PAU, s'incorpora el PAU 11:

#### QUADRE POLIGONS SÒL URBÀ

Sector	Ús	Àmbit	Densitat	Eb calcul	Sostre habitatge i hoteler-esportiu	Habitatges	Execució
PMU 1	Residencial	7.527 m <sup>2</sup>			6.287 m <sup>2</sup>	55 hab	
PMU 2	Residencial	5.426 m <sup>2</sup>			1.948 m <sup>2</sup>	10 hab	
PAU 3	Residencial	1.782 m <sup>2</sup>			0.579 m <sup>2</sup>	2 hab	
PAU 4	Residencial	10.940 m <sup>2</sup>			4.203 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 5	Residencial	6.468 m <sup>2</sup>			1.444 m <sup>2</sup>	8 hab	
PAU 6	Residencial	1.643 m <sup>2</sup>			1.185 m <sup>2</sup>	12 hab	
PAU 7	Residencial	1.362 m <sup>2</sup>			3.043 m <sup>2</sup>	38 hab	
PAU 8	Residencial	5.238 m <sup>2</sup>			1.835 m <sup>2</sup>	5 hab	
PAU 9	Residencial	3.753 m <sup>2</sup>			2.922 m <sup>2</sup>	15 hab	
PAU 10	Residencial	4.411 m <sup>2</sup>			1.811 m <sup>2</sup>	20 hab	
PAU 11	Hoteler i esportiu	16.875 m <sup>2</sup>			5469 m <sup>2</sup>	zero	
<b>TOTAL SÒL URBÀ PAU</b>		<b>65.613 m<sup>2</sup></b>			<b>30.919 m<sup>2</sup></b>	<b>179 hab</b>	
<b>TOTAL SÒL URBÀ</b>		<b>865.305 m<sup>2</sup></b>					
		<b>930.918 m<sup>2</sup></b>					

S'Introdueix la fitxa del nou PAU 11, amb les següents determinacions:

Objecte:

Millorar la implantació topogràfica del nou equipament hoteler-esportiu; potenciar el rec de la fantasia, que creua la urbanització Mas Isaac; facilitar la seva neteja; i potenciar nous recorreguts de vianants, segregats del vehicles, dins la urbanització Mas Isaac.

<b>SOL URBÀ. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-11</b>	
<b>Àmbit</b>	16.875 m <sup>2</sup> (1,69 ha).
<b>Procedència</b>	Àmbit de nova creació
<b>Característiques</b>	Sòl Urbà Consolidat
<b>Ús (superfície màxima destinada a cada ús)</b>	15.194 m <sup>2</sup> . clau 8e2 ( zona hotelera i esportiva), 1.681 m <sup>2</sup> sistema viari.
<b>Edificabilitat</b>	La corresponent a la clau 8e2 ( no es modifica)
<b>Densitat màxima habitatges</b>	Zero,
<b>Cessions mínimes</b>	Es compensen 670 m <sup>2</sup> de vialitat a favor del promotor per 711 a favor de l'ajuntament.
<b>Reserva hab. social</b>	No es preveuen habitatges.
<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació, modalitat en compensació bàsica
<b>Objectius i criteris</b>	Pavimentació de la part de vorera del carrer Holanda, construcció de la nova escala d'accés al vial de vianants al costat del rec, pavimentació del vial i cessió de tota la superfície de sistema viari que encara no es municipal.
<b>Compromisos</b>	Urbanització i cessió dels espais públics delimitats.
<b>Termini d'execució</b>	El polígon es desenvoluparà dins el primer any, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació puntual de POUM.
<b>Determinacions ACA</b>	<p>1) Fent una estimació en regim permanent i uniforme de la capacitat de la llera, definida segons la secció presentada, els resultats mostren que la llera té capacitat per desaiugar l'avinguda de 500 anys de recurrència (Q500= 12 m<sup>3</sup> cabals normalitzats ACA) i la ubicació del nou vial s'estima fora de la zona inundable.</p> <p>2) S'haurà de preservar una distància mínima de 5,00 m del cap del talus del marge de la llera pública per tal de deixar lliure la zona de servitud que estableix l'art 6 del text refós de la llei d'aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol.</p> <p>3) Pel que fa a les limitacions d'usos en sol urbanitzable proper a qualsevol llera s'estarà al que disposen els art 6 (bis) i 14 (bis) del Reglament de Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016. De 9 de desembre).</p>

#### **Article 4. Normativa sectorial**

Quan es faci referència a una normativa sectorial, s'entén a aquella o a la que la substitueixi.

Palau-saverdera novembre de 2022.

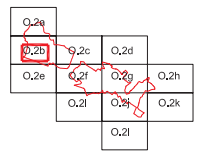
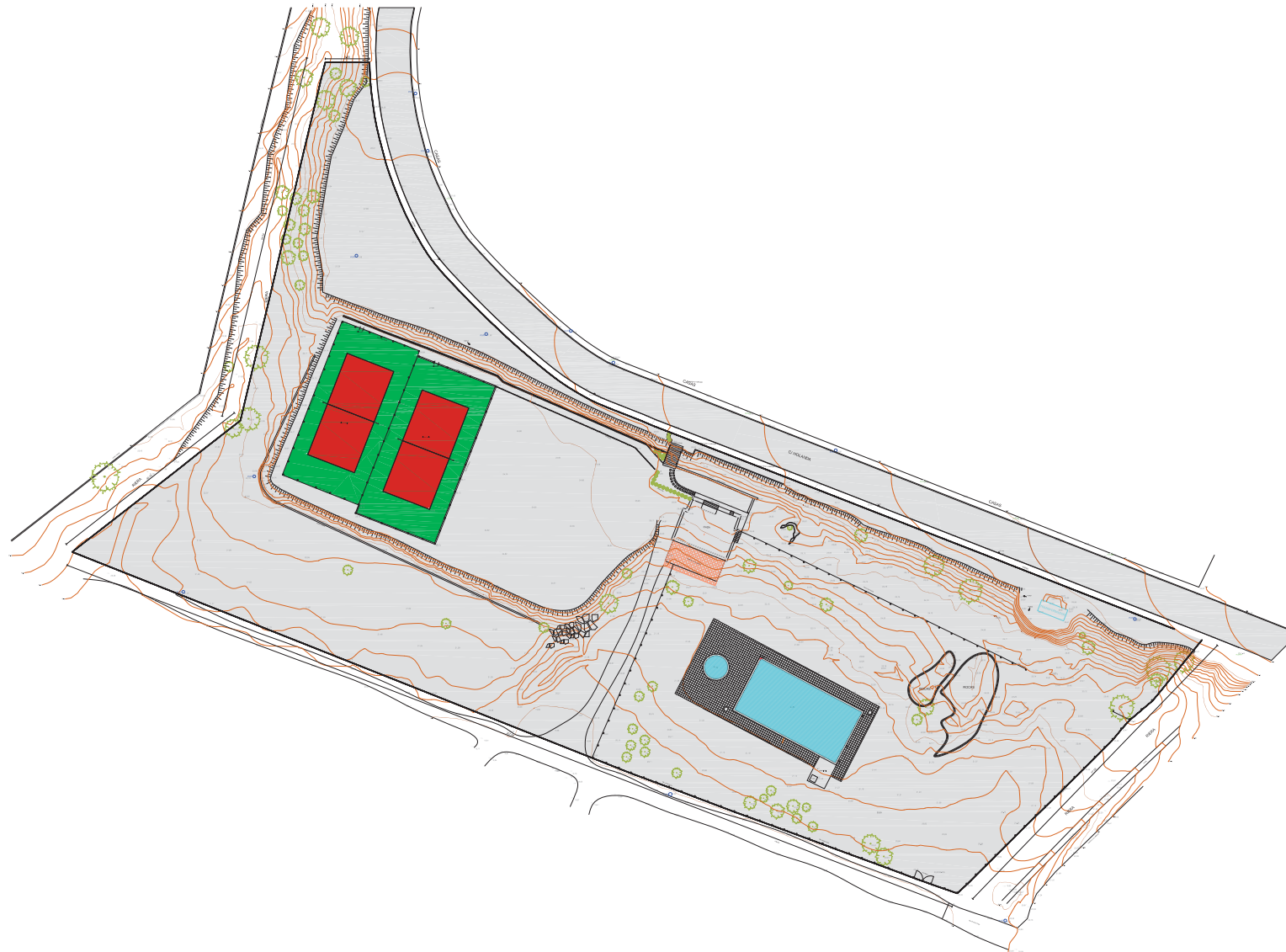
Joan Antoni Rodeja Roca, arquitecte.

### III. PLÀNOLS

<b>Nº</b>	<b>PLÀNOLS INFORMATIUS</b>	<b>ESCALA</b>
1	FULL 02b ORDENACIO VIGENT	A-3 1/2.000
2	PLANOL TOPOGRAFIC	A-3 1/2.000
	<b>PLÀNOLS NORMATIUS</b>	
3	FULL 02b ORDENACIO PROPOSADA	A-3 1/2.000
4	ORDENACIO AMB DETALL	A-3 1/1.000





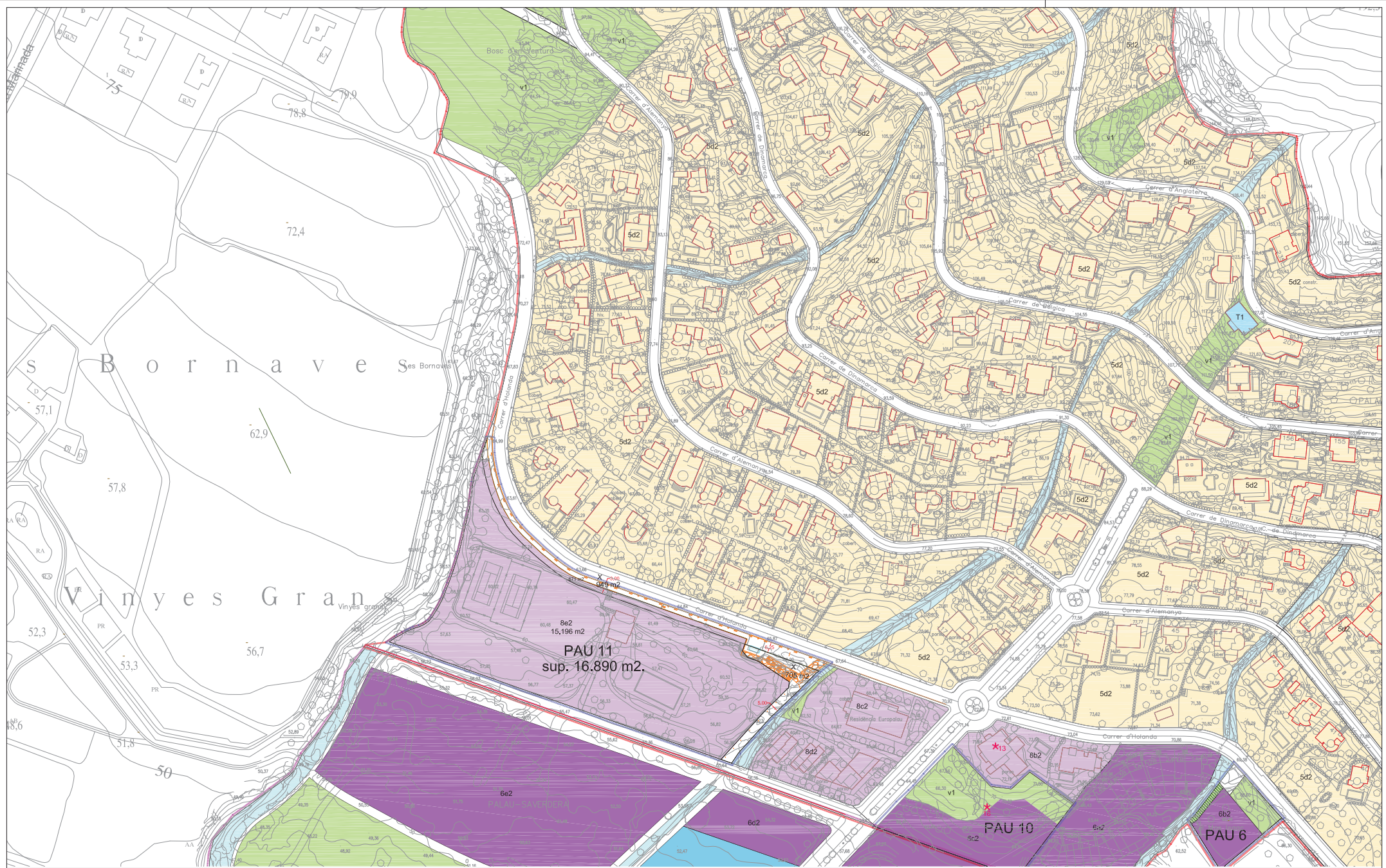


<p><b>TIPOLÒGIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SÒL URBAN NO CONSOLIDAT</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a6c9ec; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL</li> </ul>	<p><b>EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA CASES EN FILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA CASES APARELLADES</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA DE CASES ALLIGADES</li> </ul>	<p><b>ZONA DE BLOCS ALLATS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6a</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6b</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6c</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6d</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6e</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6f</li> </ul> <p><b>ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 7</li> </ul> <p><b>ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 8a</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 8b</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 8c</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 8d</li> </ul>	<p><b>SISTEMES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ESPALS LLIBRES</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> EQUIPAMENTS COMUNITARIS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SISTEMA VARI</li> </ul>	<p><b>SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> T1 Aigua</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> T2 Energia</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> T3 Depuració</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> T4 Residus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> T5 Comunicacions</li> </ul> <p><b>PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ph</li> </ul> <p><b>PROTECCIÓ PARASISÈMICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Pp</li> </ul>	<p><b>EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITÈCTÒNIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">✱</span> 0 Església de Sant Joan de Palau-saverdera</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 1 Endorre senyorial (actual ajuntament)</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 2 Can Elbaquea (Figuera)</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 3 Bar Elaper (Figuera)</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 4 Casa Píndol</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 5 Cana de Palau-saverdera</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 6 Caner Roses, 13 (Figuera)</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 7 Mas Boret</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 8 Casa caner Cap de Cruas, 3</li> </ul> <p><b>LINEA D'INTERÈS ARQUITÈCTÒNIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">✱</span> 9 Església de Sant Joan de Palau-saverdera</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 10 Església</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 11 Farinada</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 12 La Font de Sant</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 13 Mas Boret</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 14 Can Boret</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 15 Casa La Píndol</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 16 Mas Sureda</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 17 Can Boret</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 18 Font del Mas Boret</li> </ul> <p><b>ELEMENTS D'INTERÈS ARQUITÈCTÒNIC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">✱</span> 0 Endorre senyorial</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 1 Caner del Mas Boret</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 2 Endorre de tronç de Ca N'bach</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 3 Església ornamental</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 4 Caner de Ca N'bach</li> </ul> <p><b>PROTECCIÓ PARASISÈMICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">✱</span> 1 LÍMIT SOL URBAN</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 2 LÍMIT PAU</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 3 LÍMIT SUD / SUD-E / PMU</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 4 PROTECCIÓ PARASISÈMICA</li> <li><span style="color: red;">✱</span> 5 PROPOSTA DE NOVA VIALITAT</li> </ul>
--	--	---	---	--	---

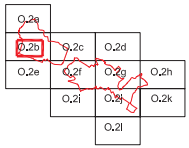
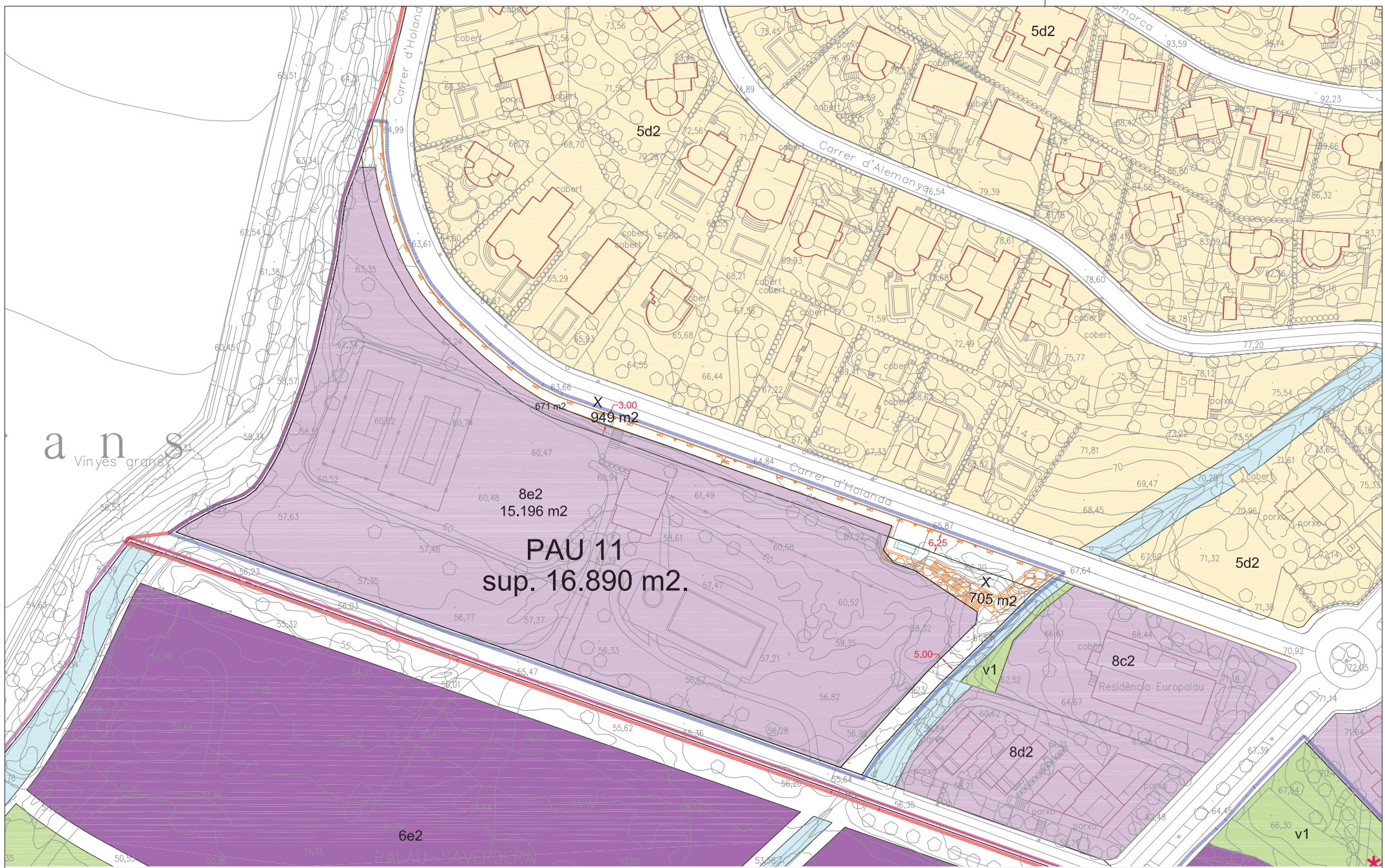
**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 6**  
**MODIFICACIÓ VIALITAT SECTOR**  
**HOTELER-ESPORTIU URPSA**

Ajuntament de  
**Palau-saverdera**

**PLANOL Nº 2 TOPOGRÀFIC.**



<b>0.2e</b> <b>0.2b</b> (highlighted) 0.2c 0.2d 0.2e 0.2f 0.2g 0.2h 0.2i 0.2j 0.2k 0.2l 0.2m 0.2n 0.2o 0.2p 0.2q 0.2r 0.2s 0.2t 0.2u 0.2v 0.2w 0.2x 0.2y 0.2z		<b>TIPOLOGIES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>SOL URBAN NO CONSOLIDAT</li> <li>SOL URBANITZABLE DELIMITAT</li> <li>SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT</li> <li>EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALBERADA A V1</li> <li>EDIFICACIÓ ALBERADA A V1</li> <li>ZONA CASES EN FILERA</li> <li>ZONA CASES APARELLADES</li> <li>ZONA DE CASES ALLIGDES</li> <li>ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA DE BLOCS ALLIATS</li> <li>ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ</li> <li>ZONA DE MANTENIMENT DE SERVEIS</li> </ul>		<b>SISTEMES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ESPALS LLIBRES</li> <li>EQUIPAMENTS CONJUNTIVS</li> <li>PROTECCIO ECOLOGICA</li> <li>PROTECCIO PARISITICRICA</li> <li>SISTEMA V148</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVEIS TECNICS AMBIENTALS</li> <li>HI SISTEMES HIETROGRAFIC</li> <li>PROTECCIO HIETROGRAFICA</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>EDIFICIS D'INTERES ARQUITECTONIC</li> <li>ELEMENTS D'INTERES ARQUEOLOGIC</li> </ul>		<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 6</b> <b>MODIFICACIÓ VIALITAT SECTOR HOTELER-ESPORTIU URPASA</b> <p><b>0.2.b - Ordenació detallada del sol urbà l'urbanitzable</b></p> <p><b>PLANOL Nº 3 ORDENACIÓ PROPOSADA.</b></p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--



**TIPOLOGIES**

SOL URBAN NO CONSOLIDAT	EDIFICACIÓ ALBERGADA A VIAL
SOL URBANITZABLE DELIMITAT	ZONA CASES EN FILERA
SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT	ZONA CASES APARELLADES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALBERGADA A VIAL	ZONA DE CASES ALINEADES
	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS

ESPAIS LLIBRES	SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS
EQUIPAMENTES COMUNITARIS	PROTECCIÓ HIETROGRÀFICA
PROTECCIÓ HIETROGRÀFICA	PROTECCIÓ PARISIETROGRÀFICA
SISTEMA VIALS	

ZONA DE BLOCS ALINEATS	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS	

SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS	PROTECCIÓ HIETROGRÀFICA
PROTECCIÓ HIETROGRÀFICA	PROTECCIÓ PARISIETROGRÀFICA
SISTEMA VIALS	

LINEA SOL URBANA	LINEA DE BARRERA
LINEA PAU	LINEA D'ORDENACIÓ DE CARRETERES
LINEA DE BARRERA	PROPOSTA DE NOVA VIABILITAT

**\* EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**

0	Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera
1	Edifici modern (local d'aparcar)
2	Casa (Boschs) (Torre)
3	Bar Esport (Torre)
4	Casa (Torre)
5	Casa de Palau-saverdera
6	Carrer Torres - 13 (Torre)
7	Mas Roset
8	Casa (Torre) Cap de Crecs, 3

**\* ELEMENTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC**

0	Plaça (Torre) Ca' Masch
1	Edifici del Mas Roset
2	Edifici de Torres de Ca' Ribach
3	Edifici parisiètic
4	Carrer de Ca' Ribach
5	Carrer de Ca' Ribach
6	Carrer de Ca' Ribach
7	Carrer de Ca' Ribach
8	Carrer de Ca' Ribach
9	Carrer de Ca' Ribach
10	Carrer de Ca' Ribach
11	Carrer de Ca' Ribach
12	La Font de Tor
13	Massa Roset
14	Casa Masch
15	Casa La Palau
16	Mas Roset
17	Carrer de Ca' Ribach
18	Font del Mas Roset

**MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM Nº 6 MODIFICACIÓ VIABILITAT SECTOR HOTEL·ESPORTIU URPASA**

Ajuntament de Palau-saverdera

**O.2.b - Ordenació detallada del sòl urbà urbanitzable**

**PLANOL Nº 4 ORDENACIÓ PROPOSTADA EN DETALL.**

**4**