

## **AJUNTAMENT DE FORTIÀ**

**PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM.4 DELIMITADA EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE FORTIÀ. PREVISIÓ D'APARCAMENT PER AL SISTEMA D'EQUIPAMENT DOCENT I PROPOSTA D'ORDENACIÓ I DE CRITERIS DE COMPOSICIÓ PER AL CONJUNT RESIDENCIAL EDIFICABLE**

(DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL)

MAIG DE 2022

## **ÍNDEX**

### **I. MEMÒRIA**

1. ANTECEDENTS, OBJECTE, NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA
2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ
3. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA
4. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'EDIFICABILITAT
5. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS
6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
7. INFORME DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
8. AGENDA DE L'ACTUACIÓ

### **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **III. PLÀNOLS**

1. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT D'ACTUACIÓ. E.1:5.000
2. PLANEJAMENT VIGENT. E.1:1.000
3. PLANEJAMENT VIGENT. E.1:500
4. PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA. E.1/2000
5. PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA. E.1:500

### **IV. ANNEX 1**

#### **Plànol núm. 6. *Superposició de finques aportades i resultants* Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm.4**

En data d'1 de juliol de 2008 l'Ajuntament i CLARIS SA signen l'acta d'acceptació de la cessió anticipada dels terrenys de la Unitat d'actuació UA4 corresponents a l'equipament públic (parcel·la 39, de superfície 2.559,85 m<sup>2</sup>), aprofitament mig (parcel·les 35, 36 i 37, de 367,82 m<sup>2</sup>, 365,66 m<sup>2</sup> i 472,64 m<sup>2</sup>, respectivament), parcel·la sobrera (parcel·la 38, de 644,89 m<sup>2</sup>), serveis tècnics (parcel·la 40) i sistema viari (parcel·la 41), lliurant-se en aquell acte la possessió material dels referits terrenys.

### **V. ANNEX 2**

**Estudi d'impacte i integració paisatgística**

### **VI. ANNEX 3**

**Informe dels Serveis Territorials del Departament d'Educació en relació a la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst en la UA4 de 2008 (DOGC 06/03/2009)**

## **I. MEMÒRIA**

## **I. MEMÒRIA**

### **1. ANTECEDENTS, OBJECTE, NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA**

El terme municipal de Fortià es regeix per les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament en data de 13 de novembre de 1996. (Text Refós 04/07/2005)

Les Normes subsidiàries de planejament regulen la Unitat d'actuació núm.4, que comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Fortià i té per objectius completar el creixement residencial del vuit urbà situat entre la carretera de Castelló i el carrer de les cases noves, possibilitant una superfície destinada a equipaments al costat de l'escola, que en permeti l'ampliació i la millora de les instal·lacions.

En data de 18/06/2006 es corregeix l'errada material (la clau 3a passa a ser clau 3b) en els plànols i a la normativa (article 108 Unitat d'actuació número 4) mitjançant la Modificació puntual NNS per la correcció d'errades (UA4)

En sessió celebrada el 24 de gener de 2007 el Ple de l'Ajuntament de Fortià va aprovar definitivament la Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 (BOP 27/08/2007)

Amb la finalitat de desenvolupar la Unitat d'actuació núm.4 i iniciar l'expedient de reparcel·lació es va redactar el corresponent Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm.4, del que s'adjunta el plànol núm. 6. *Superposició de finques aportades i resultants* en el present document com a Annex 1. En aquest Projecte de reparcel·lació s'adjudiquen a l'Ajuntament de Fortià, en concepte d'aprofitament urbanístic, les parcel·les núm. 35, 36, 37, i com a parcel·la sobrera la núm. 38.

En data d'1 de juliol de 2008 l'Ajuntament i CLARIS SA signen l'acta d'acceptació de la cessió anticipada dels terrenys de la Unitat d'actuació UA4 corresponents a l'equipament públic (parcel·la 39, de superfície 2.559,85 m2), aprofitament mig (parcel·les 35, 36 i 37, de 367,82 m2, 365,66 m2 i 472,64 m2, respectivament), parcel·la sobrera (parcel·la 38, de 644,89 m2), serveis tècnics (parcel·la 40) i sistema viari (parcel·la 41), lliurant-se en aquell acte la possessió material dels referits terrenys.

En data de 10/12/2008 s'aprova definitivament la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst en la UA4 (DOGC 06/03/2009) La Modificació puntual qualifica com a equipament docent E1 l'àrea compresa per les parcel·les de cessió d'aprofitament mig resultants del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm.4. (parcel·les 35, 36, 37 i 38). L'informe dels Serveis Territorials del Departament d'Educació manifestà la conveniència de "situar i localitzar els aparcaments per als usuaris de l'equipament públic docent, especialment els autocars que són utilitzats pels alumnes del centre". En aquest sentit, l'Ajuntament, ha realitzat un estudi de previsió d'aparcament per a l'àrea de l'equipament docent, sense afectar la funcionalitat del centre, d'acord amb els "Criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics" del mateix Departament, que en el seu apartat 3.2 *Fitxes de Programes*, estableix el programa de necessitats per a un centre d'educació infantil i primària d'una línia.

D'altra banda, GIHABITAT com a nou promotor proposa una disposició alternativa dels volums edificables dins els àmbits de zona sense modificar els paràmetres essencials del planejament vigent, la densitat o l'edificabilitat. Així mateix es proposa fixar uns criteris de composició per al conjunt residencial edificable.

El present Pla de millora urbana de l'àmbit de la UA4 té per objecte, per tant:

- La reordenació dels volums edificables dins els àmbits de zona i establir uns criteris de composició.
- La concreció de la previsió d'aparcament dins de l'àmbit d'equipament docent E1.

### **2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ**

Atès l'exposat, l'àmbit d'actuació del present Pla de millora urbana es correspon amb l'àmbit de la Unitat d'actuació núm. 4 definida en les Normes subsidiàries de planejament de Fortià. Aquest àmbit es representa gràficament en el plànol núm.1 Emplaçament i àmbit d'actuació E.1/2000 del present document.

### 3. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA

#### 3.1. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

##### 3.1.1. Situació actual

El planejament vigent, en els plànols d'Ordenació, alineacions i gestió del sòl urbà (plànols núm.2 Planejament vigent E.1/2000 i núm.3. Planejament vigent E.1/500 del present document) defineix:

- La delimitació de l'àmbit de la UA4.
- L'ordenació de sistemes i zones aprovada en la *Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst en la UA4* (DOGC 06/03/2009) La Modificació puntual qualificà com a equipament docent E1 l'àrea compresa per les parcel·les de cessió d'aprofitament urbanístic resultants del *Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm.4.* (parcel·les 35, 36, 37) més la parcel·la sobrera 38) Així mateix, la resta de l'ordenació queda regulada en la Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 aprovada definitivament el 24 de gener de 2007 pel Ple de l'Ajuntament de Fortià, que defineix la volumetria edificable de les zones.

##### 3.1.2. Proposta

El Pla de millora urbana, en els plànols d'Ordenació, alineacions i gestió del sòl urbà (plànols núm.4 Proposta del Pla de millora urbana E.1/2000 i núm.5. Proposta del Pla de millora urbana E.1/500 del present document) proposa dins de la UA4:

- La modificació de l'ordenació dins les zones, sense modificar els seu perímetre i mantenint la densitat i l'edificabilitat fixades en el planejament vigent, de manera següent: d'una banda es defineixen dos àmbits de projecte per als que la normativa del PMU estableix uns criteris de composició per al conjunt residencial edificable, amb l'objectiu d'harmonitzar la promoció; i d'altra banda, s'assigna a cada parcel·la el sostre edificable màxim i uns gàlils màxims d'ocupació, amb l'objectiu de concretar l'edificabilitat i permetre certa llibertat projectual dins del conjunt.
- La concreció gràfica de la previsió d'aparcament dins de l'àmbit d'equipament docent E1, per donar compliment al referit informe dels Serveis Territorials del Departament d'Educació en relació a la conveniència de "situar i localitzar els aparcaments per als usuaris de l'equipament públic docent, especialment els autocars que són utilitzats pels alumnes del centre", i sense afectar la funcionalitat del centre, d'acord amb els "Criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics" del mateix Departament, que en el seu apartat 3.2 *Fitxes de Programes*, estableix el programa de necessitats per a un centre d'educació infantil i primària d'una línia.

#### 3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

##### 3.2.1. Situació actual

###### a) Modificació puntual de les NNSS per la correcció d'errades (UA4) 16/06/2006

El planejament vigent, en les Normes urbanístiques defineix els objectius, condicions i sistema d'actuació de la Unitat d'actuació UA4 en l'article 118, amb el redactat següent:

Modificació puntual de les NNSS per la correcció d'errades (UA4) 16/06/2006:

Article 108 Unitat d'actuació núm. 4

Descripció:

Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli de Fortià.

Objectius:

Completar el creixement residencial del vuit urbà situat entre la carretera de Castelló i el carrer de les cases noves, possibilitant una superfície destinada a equipaments al costat de l'escola, que en permeti l'ampliació i la millora de les instal·lacions.

Superfícies:

Superfície total.....	17.002,33 M <sup>2</sup>
Vialitat.....	2.227,86 M <sup>2</sup>
Equipaments.....	2.550,22 M <sup>2</sup>

Total sòl públic (vialitat i equipaments) .....4.778,08 M<sup>2</sup>  
 Total sòl privat .....12.224,25 M<sup>2</sup>

Tipologia:

Zona d'edificació entre mitgeres (clau 3b).

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Per al desenvolupament caldrà aprovar els projectes d'estudi de detall, d'urbanització i de compensació corresponent.

b) Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 aprovada definitivament el 24 de gener de 2007 pel Ple de l'Ajuntament de Fortià

La Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 aprovada definitivament el 24 de gener de 2007 pel Ple de l'Ajuntament de Fortià (BOP 27/08/2007):

b.1) Concreta l'edificabilitat de les zones:

La Modificació de l'Estudi de detall fa les justificacions següents:

Edificabilitat prevista per les NNSS

Partint de les dades indicades en l'art 108 de les Normes subsidiàries:

Superfície de sòl privat o zona (12.224,25m<sup>2</sup>), obtenim les següents dades d'edificabilitat:

Volums acotats per a la edificació principal (36x12x4) + (44x12x2) =2.784m<sup>2</sup>

Edificació principal: 2.784m<sup>2</sup> x 2plantes = 5.568 m<sup>2</sup>st

Edificació auxiliar : (12.224,25m<sup>2</sup> – 2.784m<sup>2</sup>) x 0,05m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl = 472 m<sup>2</sup>st

EDIFICABILITAT TOTAL: 5.568 m<sup>2</sup>st + 472 m<sup>2</sup>st = 6.040 m<sup>2</sup>st

Edificabilitat prevista per l'Estudi de Detall

Partint de les dades de l'aixecament topogràfic:

Superfície de sòl privat o zona (12.163,56m<sup>2</sup>), obtenim les següents dades d'edificabilitat:

Edificació principal: 2.784m<sup>2</sup> x 2plantes = 5.568 m<sup>2</sup>st

Edificació auxiliar : (12.163,56m<sup>2</sup>– 2.784m<sup>2</sup>) x 0,05m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl = 468,98 m<sup>2</sup>st

EDIFICABILITAT TOTAL: 5.568 m<sup>2</sup>st + 469 m<sup>2</sup>st = 6.036, 98 m<sup>2</sup>st

Aquesta edificabilitat es distribueix en:

- 23 habitatges de 2 plantes de 6m x 14,30m:

Edificabilitat principal: 158,30 m<sup>2</sup> x 23 volums: 3.640,90 m<sup>2</sup>

Edificabilitat auxiliar: 13,30 m<sup>2</sup> x 23 volums: 305,90 m<sup>2</sup>

- 1 habitatge de 2 plantes d'amplada irregular x 14,30m

Edificabilitat principal: 172,00 m<sup>2</sup>

Edificabilitat auxiliar: 10,30 m<sup>2</sup>

- 11 habitatges de 2 plantes de 8m x 11,00m (accés retirat mínim 1,60m x 0,80m)

Edificabilitat principal: 159,55 m<sup>2</sup> x 11 volums: 1.755,05 m<sup>2</sup>

Edificabilitat auxiliar: 13,89 m<sup>2</sup> x 11 volums: 152,79 m<sup>2</sup>

b.2) defineix les condicions de l'edificació en el seu apartat 4.2., amb el redactat següent:

Apartat 4.2. Condicions de l'edificació

La proposta s'obté com a resultat d'aplicar el front mínim de parcel·la de 8 m lineals sobre la via d'accés per la profunditat total de la parcel·la i adjudicar a cada parcel·la l'edificabilitat principal i auxiliar establerta per a la UA4.

Es proposen dos conjunts d'edificació:

En la banda més llarga del carrer es disposen 12 agrupacions de dos habitatges, mentre que a la banda més curta es disposa una sola agrupació d'onze habitatges.

En la primera en resulta una volumetria tipus de dos habitatges de dues plantes de 6m x 14,30m fent mitgera amb una de les partions laterals de parcel·la. Aquesta disposició dona lloc a cada parcel·la a un pas d'accés que comunica el pati anterior i el posterior, així com una imatge uniforme del conjunt.

En la segona resulta una volum únic de dotze habitatges entre mitgeres, on els dos habitatges testers disposen d'un pas d'accés que comunica el pati anterior i el posterior, aconseguint, així una imatge uniforme també del conjunt

El projecte de les edificacions serà unitari, adoptant-se un esquema ordenador de les façanes de la totalitat del rengle. A tal efecte prèviament a l'atorgament de les llicències municipals d'obra, es presentarà un avantprojecte de cada un dels dos conjunts ( o bé dels dos conjunts) que reguli la unitat compositiva de les façanes, elements constructius (ràfecs, baranes, cossos sortints), dels materials i colors de façana, així com de l'espai lliure anterior (accessos, tanques). Aquest avantprojecte s'ajustarà a les determinacions gràfiques indicades en el plànol núm. 3. PROPOSTA del present Estudi de detall.

L'edificabilitat auxiliar s'integrarà en la planta baixa amb el volum principal. L'excés d'edificabilitat auxiliar no esgotat en el referit volum principal només podrà situar-se en els 3m posteriors del pati de parcel.la.

En els passos d'accés laterals de les parcel·les es permeten en planta baixa voladissos (elements sortints) o superfícies porxades fins una superfície màxima de 5m<sup>2</sup>.

La part de la parcel.la de referència cadastral núm. 35715-03 renuncia a l'edificabilitat derivada de la UA4, traspasant-la a la parcel.la de referència cadastral núm. 35715-04. Per tant, no genera cap parcel.la nova independent, sinó que segueix formant part de la parcel.la actual. En aquesta parcel.la es permet únicament l'edificació d'edificabilitat auxiliar provinent de l'índex d'edificabilitat auxiliar no esgotat de la part de parcel.la no inclosa en la UA4, fins un màxim de 30m<sup>2</sup>, tot mantenint una separació mínima de 10m al límit de carrer i al límit de la parcel.la contigua segons s'indica en el plànol 3. PROPOSTA.

Per a la resta de paràmetres i condicions no definits expressament en aquest Estudi de detall, serà d'aplicació allò disposat en el planejament vigent per a la zona d'edificació entre mitgeres (clau 3b).

En l'àmbit reservat a Serveis tècnics es permet la construcció destinada exclusivament als usos definits en el planejament vigent per al sistema de serveis tècnics (T) fins una alçada reguladora màxima de 4,50m i una edificabilitat màxima de 0,5m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl. L'edificació podrà adossar-se als límits a vial i a parcel.la veïna.

c) Modificació puntual de les NNSS per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst en la UA4 (DOGC 06/03/2009)

La Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst en la UA4 (DOGC 06/03/2009) modifica les superfícies, quedant de la manera següent:

Superfícies:

Superfície total.....	17.192,82 M <sup>2</sup>
Sistema viari .....	2.487,75 M <sup>2</sup>
Sistema d'equipament docent E1.....	4.410,86 M <sup>2</sup>
Sistema de serveis tècnics .....	61,30 M <sup>2</sup>
Total sòl públic (sistemes).....	6.959,91 M <sup>2</sup>
Total sòl privat (zona).....	10.232,90 M <sup>2</sup>

### 3.2.2. Proposta

La normativa urbanística del Pla de millora urbana, partint de la normativa vigent i de la informació contrastada sobre la base topogràfica actualitzada regula els continguts següents:

- L'article 1 defineix la descripció, objectius, superfícies, tipologia i gestió de la UA4.
- L'Article 2, regula l'ordenació, edificabilitat i condicions de l'edificació dins las parcel·les de zona. D'una banda, regula l'ordenació dels volums edificables dels àmbits de zona unificant el model d'habitatges aparellats tant de la zona de llevant com de ponent. Així mateix, assigna a cada parcel·la el sostre edificable màxim i uns gàlils màxims d'ocupació, amb l'objectiu de concretar l'edificabilitat i permetre certa llibertat projectual dins del conjunt.

Seguint el criteri de concreció de l'edificabilitat de les zones establert en l'esmentada *Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4* (BOP 27/08/2007), 262,70 m2 de l'edificabilitat auxiliar queda integrada en la planta baixa dels volums principals, i d'altra banda, els 154,66 m2 de l'edificabilitat auxiliar restant es distribueixen de la manera següent:

- 36,66 m2 s'assignen a la zona d'ús de lleure comunitari, que es regula a l'apartat corresponent de la normativa.
- 128,00 m2 es reparteixen entre les 32 parcel·les, assignant a cada una 4m2 d'edificabilitat auxiliar, que es regula a l'apartat corresponent de la normativa.

D'altra banda, estableix uns criteris de composició per al conjunt residencial edificable, amb l'objectiu d'harmonitzar la promoció.

- L'article 3 descriu la definició, ordenació i regulació dels sistemes, regula la concreció de la previsió d'aparcament dins de l'àmbit d'equipament docent E1 i incorpora determinades condicions de detall per a l'obra d'urbanització.

#### 4. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'EDIFICABILITAT

Partint de l'edificabilitat total prevista La Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 aprovada definitivament el 24 de gener de 2007 pel Ple de l'Ajuntament de Fortià (BOP 27/08/2007): 5.568 m2st (principal) + 469 m2st (auxiliar) = 6.036, 98 m2st

Descomptant l'edificabilitat corresponent a les parcel·les d'aprofitament que la Modificació puntual (DOGC 06/03/2009) qualificà d'equipament 6.036, 98 m2st - 520,32 m2st = 5.516,66 m2st

El Pla de millora urbana, en el plànol núm5. Proposta del Pla de millora urbana E.1/500, distribueix l'edificabilitat de la manera següent:

Àmbit d'edificació 1.....	3.720,00 m <sup>2</sup> stc
Àmbit d'edificació 2.....	1.632,00 m <sup>2</sup> stc
Parcel·la d'ús comunitari .....	36,66 m <sup>2</sup> stc
Edificabilitat auxiliar sobrant.....	128,00 m <sup>2</sup> stc (4 m <sup>2</sup> stc per a cada una de les 32 parcel·les)
Total EDIFICABILITAT .....	5.516,66 m <sup>2</sup> stc

#### 5. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS

El present Pla de millora urbana proposa una concreció per a la previsió d'aparcament dins de l'àmbit d'equipament docent E1 per tal de donar compliment al referit informe dels Serveis Territorials del Departament d'Educació en relació a la conveniència de "situar i localitzar els aparcaments per als usuaris de l'equipament públic docent, especialment els autocars que són utilitzats pels alumnes del centre"

Els "Criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics" del Departament d'Educació, en el seu apartat 3.2 *Fixes de Programes*, estableixen el programa de necessitats per a un centre d'educació infantil i primària d'una línia i, entre d'altres paràmetres fixen un solar de entre 4000 i 6000 m2

El solar de l'escola antiga té una superfície d'uns 1.227m2. La parcel·la de sistema docent aportada per part de la UA4 té una superfície d'uns 4.410m2. L'àrea prevista per a aparcament té una superfície d'uns 962 m2. Obtenim doncs una superfície destinada estrictament a la funció educativa de 4.675 m2(superfície dins dels criteris del Departament d'Educació. Per tant, la proposta global del PMU no afecta a la funcionalitat del centre educatiu i no disminueix la superfície de cap sistema



## 6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

El present estudi justifica la viabilitat de la operació en el sentit que la qualificació i aprofitaments proposats resulten coherents i permeten absorbir les despeses d'urbanització inherents a la unitat o polígon d'actuació urbanística, mostrant que la inversió és inferior als beneficis que comporta la venda de les finques resultants de la nova ordenació.

Atès que el Pla de millora urbana té per objecte la reordenació dels volums edificables dins els àmbits de zona actuals i establir uns criteris de composició, no hi ha increment de l'edificabilitat o densitat ni introducció de nous usos, per la qual cosa, no es fa la comparació de valors amb l'ordenació vigent

Feta efectiva en 2008 la cessió anticipada de sistemes i d'aprofitament urbanístic, manca la reparcel·lació i l'execució de la urbanització. Es parteix, per tant, de la situació actual de la UA4:

a) Total superfície de sòl privat (zona: 10.232,90 m<sup>2</sup>):

- 1 parcel·la de 229 m<sup>2</sup>
- 22 parcel·les de 224 m<sup>2</sup>
- 1 parcel·la de 352 m<sup>2</sup>
- 1 parcel·la de 370 m<sup>2</sup>
- 7 parcel·les de 357 m<sup>2</sup>
- 1 parcel·la comunitària de 823 m<sup>2</sup>
- 2 parcel·les sense aprofitament

Als efectes d'aquest estudi, els valors i despeses corresponents a la parcel·la comunitària i les dues parcel·les sense aprofitament son assumides proporcionalment per la resta de parcel·les.

b) Total superfície a urbanitzar:

Sistema viari (198,50 ml de carrer de 10m de secció + sup. complementaria)	2.487,75 m <sup>2</sup>
Sistema de serveis tècnics	61,30 m <sup>2</sup>
Previsió d'aparcament i serveis tècnics dins de l'àmbit d'equipament docent E1	962,00 m <sup>2</sup>

### 6.1. JUSTIFICACIÓ DELS VALORS ADOPTATS

En relació a la justificació econòmica cal establir el valor del sol inclòs en el polígons d'actuació sense desenvolupar i el valor de les finques finals un cop desenvolupat.

Així mateix, cal establir el valor dels costos de la promoció (urbanització del polígon)

#### 6.1.1. Valor del sol de zona inclòs en el polígon d'actuació sense urbanitzar

Es parteix de l'anàlisi dels valors cadastrals actualitzats, de valors de terrenys inclosos en polígons d'actuació de característiques similars en municipis propers, ponderat amb els valors obtinguts en taxacions recents, fixant un valor mitjà per metre quadrat de sòl de 45,00 €/m<sup>2</sup>.

Valor mitjà del sol inclòs en l'àmbit de la UA4: 45,00 €/m<sup>2</sup>

Superfície del polígon: 10.232,90 m<sup>2</sup>

Valor actual del sol del polígon: 10.232,90 m<sup>2</sup> x 45,00 €/m<sup>2</sup> = 460.480,50 €

#### 6.1.2. Despeses d'urbanització del polígon d'actuació

Sistema viari: 198,50 ml x 1.000 €/ml = 198.500,00 €

Entrega del perímetre del PMU amb els carrers existents: 150 ml x 200 €/ml = 30.000,00 €

Previsió d'aparcament dins de l'àmbit d'equipament docent E1: 962,00 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup> = 48.000,00 €

Sistema de serveis tècnics: 61,30 m<sup>2</sup> x 50€/m<sup>2</sup> = 3.065,00 €

Estació transformadora + portada de baixa tensió: 50.000,00 €

Honoraris tècnics + gestió: 67.000,00 €

TOTAL despeses d'urbanització del polígon d'actuació: 396.565,00 €

#### 6.1.3. Valor del sol de zona inclòs en el polígon d'actuació un cop urbanitzat

S'han analitzat com a mostres determinades ofertes en el mateix municipi i en municipis propers de característiques similars i que s'ajusten per tipologia a les parcel·les del la UA4. Aplicant el coeficient 0,85 de relació oferta/demanda s'obté com a valor de referència el de 160,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 6.1.4. Valor final del sòl del polígon

Habitatges màxims	32 habitatges
Sostre màxim	5.516,66 m <sup>2</sup> stc
Aprofitament	Zona d'habitatge aparellat: 1 parcel·la de 229 m <sup>2</sup> de 155 m <sup>2</sup> stc Zona d'habitatge aparellat: 22 parcel·les de 224 m <sup>2</sup> de 155 m <sup>2</sup> stc Zona d'habitatge aparellat: 1 parcel·la de 352 m <sup>2</sup> de 155 m <sup>2</sup> stc Zona d'habitatge aparellat: 1 parcel·la de 370 m <sup>2</sup> de 204 m <sup>2</sup> stc Zona d'habitatge aparellat: 7 parcel·les de 357 m <sup>2</sup> de 204 m <sup>2</sup> stc
Compromisos	Aquest polígon no incorpora reserva d'habitatge social Les cessions d'aprofitament estan realitzades

Valor del sol (parcel·les resultants): 8.378 m<sup>2</sup> x 160,00 €/m<sup>2</sup> = 1.340.480,00 €

#### 6.2. RENDIBILITAT DEL POLÍGON

Valor actual del sòl del polígon sense desenvolupar: 460.480,00 €

Despeses d'urbanització del polígon: 396.565,00 €

Valor de les finques finals del polígon un cop desenvolupat: 1.340.480,00 €

Rendibilitat: 1.340.480,00 € - 460.480,50 € - 396.565,00 € = **483.434,14 €**

Les determinacions del present Pla de millora urbana no comporten cap despesa a l'Administració pública.

### 7. INFORME DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Si bé la proposta del PMU no suposa un augment de sostre ni de densitat en relació a allò previst pel planejament vigent en la Unitat d'actuació, es fa l'informe de sostenibilitat. Per a la justificació de la sostenibilitat de la operació es parteix dels costos de manteniment que s'obtenen a partir dels contractes de serveis fets per l'Ajuntament amb les companyies adjudicatàries i de la projecció de recaptació d'IBI, d'acord amb la qualificació prevista i segons valors cadastrals assimilats de finques comparables.

#### 7.1. DESPESES DE SERVEIS

Les dades que facilita l'Ajuntament són les següents:

Enllumenat públic: 0,20 €/dia/punt de llum

(inclou manteniment, consum d'energia i impostos)

Neteja viària: 0,70 €/m<sup>2</sup>.

Altres serveis: 4,00 €/habitant

(desratització, desinsectació, etc.)

No es té en compte el clavegueram, la neteja viària, la recollida domiciliària de residus i el servei de deixalleria atès que les taxes implantades per parcel·la i habitatge cobreixen les despeses relatives a aquests serveis. Es desestima el manteniment de jardineria i arbrat aplicat a la UA4.

Amb aquestes dades obtenim:

Despeses per nou enllumenat + despeses neteja viària + despeses d'altres serveis =  
= 10 punts llum x 0,20 €/punt de llum x 365 + (2.488 m<sup>2</sup> + 962 m<sup>2</sup> aparcament) x 0,70 €/m<sup>2</sup> + 32 habitatges x 3 persones/habitatge x 4,00 €/habitant =  
= 730€ + 2.415 € + 380 € = **3.525 €**

#### 7.2. INGRESSOS

La projecció de la recaptació d' IBI un cop aprovat i desenvolupat el nou planejament, si tenim en compte els valors cadastrals de finques assimilables a les parcel·les proposades, resulta:

En tractar-se d'habitatge lliure, el valor cadastral aproximat del sol seria de 70 €/m<sup>2</sup>; i el valor cadastral de la construcció seria de 250 €/m<sup>2</sup>st.

Atenent al fet que el sòl amb aprofitament privat per a ús d'habitatge seria de 8.320 m<sup>2</sup> i l'edificabilitat per a ús d'habitatge seria de 5.490 m<sup>2</sup> de sostre, el valor de les finques per a ús d'habitatge pujaria entre 582.400 € i 1.954.900 € depenent del percentatge de consolidació.

(La parcel·la d'equipament educatiu de titularitat pública no tributarà atesa la seva titularitat)

Partint del tipus d'IBI de 0.56% del valor cadastral, la recaptació global d'IBI es valora entre **4.773 €** i **15.720 €** depenent del grau de consolidació del sector.

### 7.3. BALANÇ

Despeses: 3.525 €

Ingressos: entre 4.773 € i 15.720 €

En conseqüència, i sense valorar els ingressos pels 32 guals, es comprova que el balanç entre ingressos i despeses és positiu, i per tant es pot afirmar que es tracta d'una operació en la línia de la sostenibilitat i que pot contribuir a un major equilibri financer dels pressupostos ordinaris de l'Ajuntament.

## 8. AGENDA DE L'ACTUACIÓ

L'agenda de les actuacions urbanístiques corresponents al Pla de millora urbana de la Unitat d'actuació número 4 és la següent:

- Redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació: a partir de la publicació en el DOGC del present Pla de millora urbana de la Unitat d'actuació número 4. Previsiblement l'any 2022. S'indica que en data d'1 de juliol de 2008 es van lliurar com a cessió anticipada els terrenys de la Unitat d'actuació UA4 corresponents a sistemes i a aprofitament.
- Inici de l'execució de les obres d'urbanització: es preveu que sigui l'any 2022.
- Finalització de l'execució de les obres d'urbanització i posta en marxa dels sistemes: es preveu que sigui l'any 2023.

## **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**

## II. NORMATIVA URBANÍSTICA

### Article 1 Descripció, objectius, superfícies, tipologia i gestió de la Unitat d'actuació núm. 4

Descripció:

Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli de Fortià.

Objectius:

Completar el creixement residencial del vuit urbà situat entre la carretera de Castelló i el carrer de les cases noves, possibilitant una superfície destinada a equipaments al costat de l'escola, que en permeti l'ampliació de les instal·lacions i la previsió d'aparcament.

Superfícies:

Superfície total.....	17.192,82 M <sup>2</sup>
Sistema viari .....	2.487,75 M <sup>2</sup>
Sistema d'equipament docent E1.....	4.410,86 M <sup>2</sup>
Sistema de serveis tècnics .....	61,30 M <sup>2</sup>
Total sòl públic (sistemes).....	6.959,91 M <sup>2</sup>
Total sòl privat (zones).....	10.232,90 M <sup>2</sup>

Tipologia:

Zona d'edificació entre mitgeres (clau 3b).

Gestió:

Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Per al desenvolupament cal aprovar els projectes d'urbanització i de reparcel·lació per a la regularització de finques, ja que en el seu dia es va fer la cessió de sistemes i de l'aprofitament a l'Ajuntament.

### Article 2 Ordenació, ocupació i edificabilitat

#### Parcel·la

La proposta fixa una parcel·la tipus que s'obté com a resultat d'aplicar el front mínim de parcel·la de 8 m lineals sobre la via d'accés per la profunditat total de la parcel·la.

#### Àmbits d'edificació i edificabilitats principal i auxiliar

En el Plànol 5. Proposta del PMU, es proposen dos àmbits d'edificació normatius:

En la zona de llevant es disposen 12 agrupacions de dos habitatges, i a la zona de ponent 4 agrupacions de dos habitatges. En ambdues zones en resulta una volumetria tipus de dos habitatges de dues plantes delimitada per un gàlib màxim d'ocupació definit en el plànol d'ordenació on s'assigna l'edificabilitat màxima. Aquesta disposició genera una imatge de conjunt i defineix per a cada parcel·la un pas d'accés de dos metres que comunica els patis anterior i posterior.

Aquest gàlib delimita l'àmbit que no pot superar l'edificació i no comporta una alineació obligatòria. Per a l'alineació de la façana principal a carrer es permet una retirada o decalatge màxim d'1,5 metres respecte de l'alineació del gàlib, per tal de permetre un joc compositiu entre els habitatges aparellats i també de conjunt. Prèvia a la llicència d'obres, caldrà l'aprovació per part de l'Ajuntament d'un avantprojecte esquemàtic de conjunt que abasti com a mínim un dels dos àmbits d'edificació definits en el plànol 5. *Proposta del PMU*, on la promoció fixarà la mida del decalatge per a cada grup de dos habitatges.

Al fons de cada parcel·la i adossat a límit de veí, es fixa un àmbit de 4m<sup>2</sup> d'edificabilitat auxiliar. La seva ocupació comportarà obligatòriament la construcció d'un volum de 2m x 2m i 2,30m d'alçada, de coberta plana i amb l'acabat de façana del volum principal.

### **Article 3 Condicions de l'edificació, voladissos, tendals i pèrgoles**

Les edificacions es desenvoluparan en formes simples; es prohibeixen, explícitament, els elements folklòrics com torres o imitacions de l'arquitectura popular, com ara masies o propostes arquitectòniques no adequades a l'entorn.

El pati davanter podrà computar com plaça o places d'aparcament d'obligat compliment sempre que es mantinguin les superfícies mínimes per al referit ús.

Els voladissos, tendals i pèrgoles no computen com a edificabilitat i s'ajustaran a les condicions següents:

a) En els passos d'accés laterals de les parcel·les, lliures d'edificació, s'admetran voladissos que cobreixin l'espai directe d'accés a l'habitatge, de 0,90m de vol amb una amplada màxima de 2m i cantell màxim de 17cm.

b) A les façanes a carrer i posteriors, s'admetran voladissos de 0,40m de vol, amb una amplada màxima equivalent a la façana i cantell màxim de 17cm, i seguiran allò que es disposa per a habitatges aïllats a les NNSS.

c) S'admeten elements mòbils, com tendals, que s'ajustaran al PMU i, en el seu defecte a les ordenances de Fortià. Per a la seva autorització o llicència caldrà l'aprovació, per part de l'Ajuntament, d'un avantprojecte esquemàtic que abasti, com a mínim, un dels dos àmbits d'edificació definits en el plànol 5. *Proposta del PMU*, on la promoció fixarà la seva situació en planta, els materials i els colors.

d) S'admeten les pèrgoles, amb una ocupació de 18m<sup>2</sup> (6mx3m) per parcel·la, que s'ajustaran al PMU i, en el seu defecte a les ordenances de Fortià. Per a la seva autorització o llicència caldrà l'aprovació, per part de l'Ajuntament, d'un avantprojecte esquemàtic que abasti, com a mínim, un dels dos àmbits d'edificació definits en el plànol 5. *Proposta del PMU*, on la promoció fixarà la seva situació en planta, l'alçada, els materials i els colors.

### **Article 4 Condicions compositives i carta de colors**

La promoció seguirà una uniformitat de número de plantes. En aquest sentit, si s'opta per edificar part de les parcel·les només en planta baixa, aquests habitatges es projectaran en les parcel·les més properes a la carretera de Castelló, sense que en cap cas s'intercalin ambdues tipologies.

Les cobertes de tots els habitatges de l'àmbit seran inclinades, admetent-se la coberta plana fins un 30 per cent de la superfície total de la coberta. A les cobertes en pendent es fixa un pendent màxim del 30% i el color tradicional de la teula aràbiga.

Sense perjudici de la possible diferència formal dins de cada gàlib, cada grup de dos habitatges aparellats seguirà els mateixos criteris compositius i de color. En aquest sentit, es permet que els dos habitatges aparellats es projectin seguint una composició amb decalatges, sempre i quan mantinguin el mateix número de plantes, una simetria en projecció i segueixin el mateix llenguatge i cal·ligrafia arquitectònics i d'acabats i colors. Aquests aspectes es justificaran breument en la memòria del projecte arquitectònic per part de l'arquitecte com a autor de la composició arquitectònica.

Per a cada grup de dos habitatges, en els casos en que es construeixi un sol habitatge, la mitgera vista rebrà un acabat de façana, i quan es construeixi el segon haurà de seguir els criteris compositius i de color del primer.

Així mateix, mitjançant un avantprojecte de conjunt que abasti un dels dos àmbits d'edificació definits en el plànol 5. *Proposta del PMU*, es podran proposar altres condicions compositives que l'Ajuntament podrà aprovar amb la llicència d'obres per als referits àmbits d'edificació.

Aquest apartat incorpora una carta de colors admesos per als edificis d'habitatge dins l'àmbit del PMU. La seva elecció i/o combinació és responsabilitat del projecte; es podran proposar altres colors i/o acabats que l'Ajuntament podrà aprovar amb la llicència d'obres.

Carta de colors:

Paraments: els colors principals dels paraments s'escolliran entre els tons següents de segons la classificació de color universal ACC System (Acoat Color Codification System):

C8.05.78 – D2.06.82 – D6.07.76 – E0.08.77 – E0.03.88 – E4.03.80

E8.10.81 – F2.04.70 – 76.06.74 – F1.07.83 – FN.62.85 – F6.09.86

G0.04.84 – G0.08.84 – G0.08.88 – F6.11.80 – F6.10.70 – G6.03.87

GN.02.83 – H2.08.80 – LN.0085 – NN.00.83 – ON.00.86 – ON.00.89

Els complements: corresponen a les franges de composició que se sobreposen al parament principal, sense perjudici de l'ús d'elements constructius vistos:

E8.06.70 – E6.05.65 – E7.08.50 – F2.11.50 – G4.05.55 – F6.15.45 – F8.07.44

G0.06.70 – H0.04.39 – H2.06.65 – ON.00.58 – ON.00.45 – ON.00.31 – ON.00.40

Fusteria i serralleria: Per als finestrals, balconeres, persianes i porticons s'indiquen els 12 tons següents:

RAL 1013 – RAL 1015 – RAL 1019 – RAL 1015 – RAL 1020 – RAL 5014

RAL 6019 – RAL 6021 – RAL 7000 – RAL 7005 – RAL 7033 – RAL 7035

#### **Article 5 Zona d'ús de lleure comunitari**

Es defineix en el plànol 5. Proposta del PMU la zona d'ús de lleure comunitari. A aquesta parcel·la se li assigna una edificabilitat auxiliar de 36,66 m<sup>2</sup> en planta baixa. No es permet l'ús residencial i no està subjecta al compliment dels paràmetres de façana mínima de 8m, però ha de garantir el seu accés des del carrer amb una amplada mínima de 2m.

L'edificació auxiliar haurà de ser d'un sol cos, lineal i compacte i s'haurà d'adossar al límit posterior de la zona. La seva superfície màxima de 36,66 m<sup>2</sup> inclourà la cambra d'instal·lacions i depuració de la piscina (en el cas que no estigui totalment soterrada). També caldrà que contingui tots els serveis i instal·lacions de piscina i de jocs infantils, ajustats a les normatives que li siguin d'aplicació. Aquesta edificació auxiliar tindrà una alçada màxima de 3,00m sobre coberta.

L'ús de lleure comunitari compren les activitats i instal·lacions de piscines, jocs infantils, pèrgola i barbacoa, que no computen com a edificabilitat. La piscina podrà tenir un annex de piscina infantil i la separació del vas de les piscines a qualsevol límit o tanca serà de 5m. La pèrgola ocuparà un espai en planta de 15 m<sup>2</sup> com a màxim, i s'ajustarà pel que fa a les condicions compositives, de material i color al que disposin les ordenances municipals.

#### **Article 6 Parcel·la de referència cadastral 3571503EG0737S0001ZA (35715-03 c/ Dr Joan Tibau i Pagés, 25 en els documents urbanístics anteriors)**

De conformitat amb la Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 (BOP 27/08/2007), la part de la parcel·la de referència cadastral 3571503EG0737S0001ZA inclosa dins la UA4 no disposa d'edificabilitat derivada de la UA4, traspasant-la a la parcel·la de referència cadastral núm. 35715-04. Per tant, no genera cap parcel·la nova independent, sinó que segueix formant part de la parcel·la actual.

En aquesta parcel·la es permet únicament l'edificació d'edificabilitat auxiliar provinent de l'índex d'edificabilitat auxiliar no esgotat de la part de parcel·la no inclosa en la UA4, fins un màxim de 30m<sup>2</sup>, tot mantenint una separació mínima de 10m al límit de carrer i al límit de la parcel·la contigua segons s'indica en el plànol 5. Proposta del PMU.

**Article 7 Parcel·la de referència cadastral 3571521EG0737S0001FA** (35715-21 en els documents urbanístics anteriors)

De conformitat amb la Modificació de l'Estudi de detall de la Unitat d'actuació núm.4 (BOP 27/08/2007): La parcel·la de referència cadastral 3571521EG0737S0001FA no disposa d'edificabilitat derivada de la UA4.

## **Article 8 Definició, ordenació i regulació dels sistemes**

### Definició, ordenació i regulació dels sistemes

En el plànol 5. Proposta del PMU es delimiten el sistema viari, el sistema d'equipament docent E1 i el sistema de serveis tècnics, regulats en les mateixes NNSS.

### Previsió d'aparcament i serveis tècnics en l'àmbit del sistema d'equipament E1

Dins de l'àmbit del sistema d'equipament E1 es delimita una franja de previsió d'aparcament adscrita a aquest equipament. Així mateix, la previsió de serveis tècnics es resolrà dins d'aquesta mateixa franja. Dins d'aquesta delimitació, el projecte d'urbanització precisarà de manera justificada les referides previsions.

### Àmbit reservat a Serveis tècnics en la cruïlla amb la carretera de Castelló

En l'àmbit reservat a Serveis tècnics es permet la construcció destinada exclusivament als usos definits en el planejament vigent per al sistema de serveis tècnics (T) fins una alçada reguladora màxima de 4,50m i una edificabilitat màxima de 0,5m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl. L'edificació podrà adossar-se als límits a vial i a parcel·la veïna sense perjudici del que disposi la normativa tècnica específica.

En cas de que els serveis tècnics s'ubiquin en un altra lloc o mentre aquest àmbit reservat a Serveis tècnics no adquireixi el referit ús, previ enderroc de l'edificació obsoleta existent, s'urbanitzarà l'espai (vorera perimetral, paviment de sauló); també es rehabilitaran i sanejaran les parets mitgeres que quedin a la vista i a la seva base s'hi plantaran enfiladisses tipus *Parthenocissus tricuspidata*). Sobre el paviment de sauló es col·locaran bancs i arbres.

### Detalls de l'obra d'urbanització:

En general la vorada serà remuntable per a totes les voreres davant dels habitatges i serveis tècnics. La rasant dels "passos de vianants" s'anivellarà amb la cota de les voreres. Aquests detalls, juntament amb la resta de detalls constructius, seran especificats amb precisió als plànols del Projecte d'Urbanització.

## **Article 9 Mesures d'integració paisatgística**

De conformitat amb les mesures d'integració paisatgística de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística del present Pla de millora urbanística, s'estableix que en l'àmbit d'edificació de llevant, en l'encontre amb la carretera de Castelló, el projecte de la últim habitatge resolrà la tanca amb una part superior de tanca vegetal i dos arbres dins la finca alineats amb la carretera de Castelló.

## **Article 10 Altres paràmetres i condicions no definits expressament en aquesta normativa**

Per a la resta de condicions i paràmetres no definits expressament en aquesta normativa, serà d'aplicació allò disposat en el planejament vigent. I en concret per als àmbits de zona, allò que disposi el planejament vigent per a la zona d'edificació entre mitgeres (clau 3b).



### **III. PLÀNOLS**



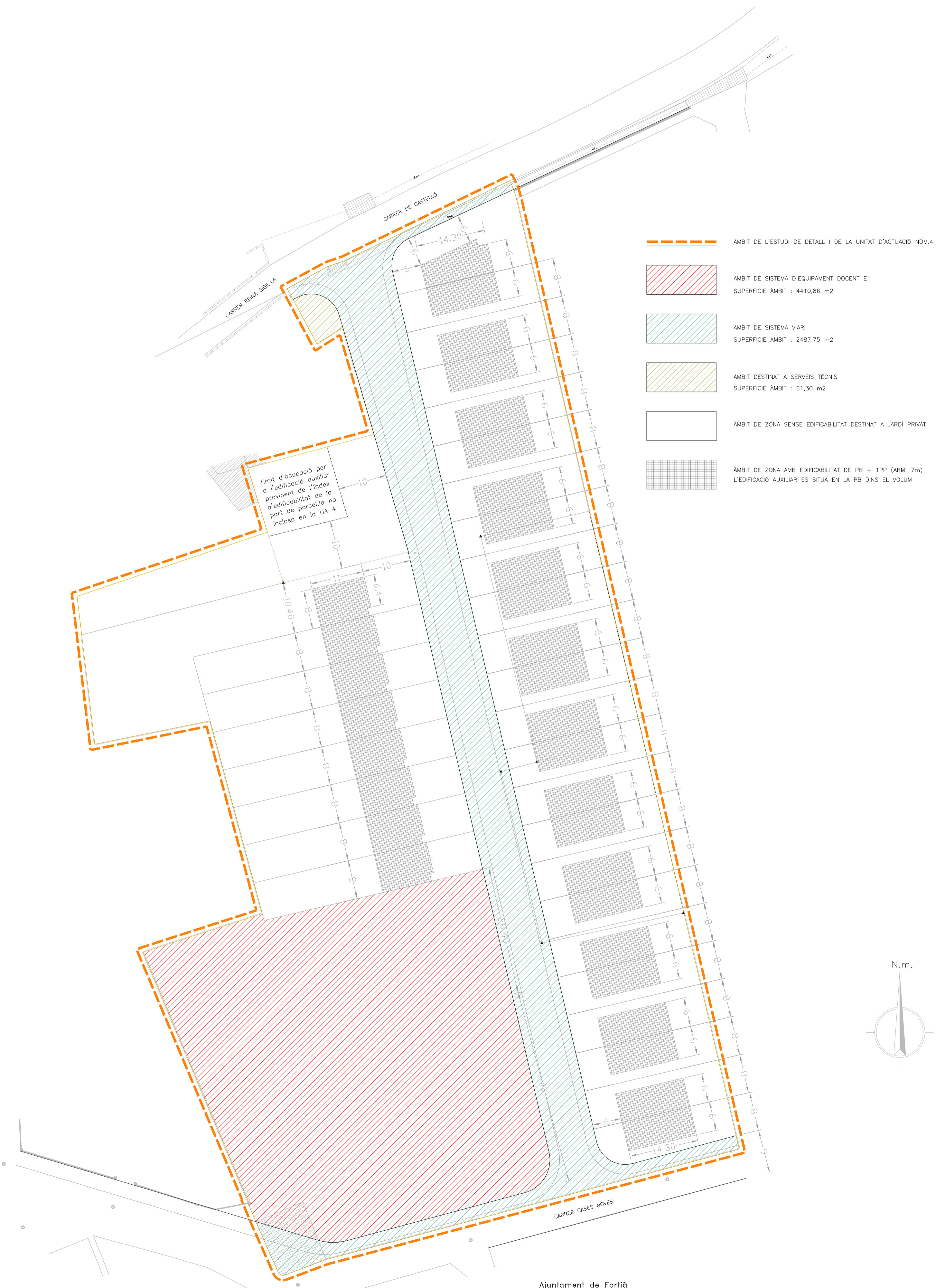
U.A.4  
ORDENACIÓ SEGONS PLÀNOL DE  
PLANEJAMENT VIGENT E.1: 500

E1 Sistema d'equipament docent E1


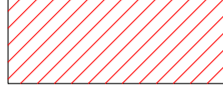
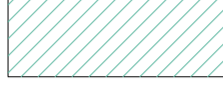



Ajuntament de Fortià  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 4  
DELIMITADA EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE FORTIÀ  
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. JUNY DE 2022

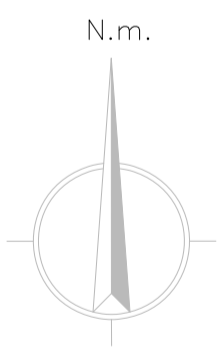
Col·legiat 78792-2 COAC Col·legiat 558 ICAG  
REDACTORS : FÈLIX BRETON COLL, arquitecte – NARCÍS PEREZ MORATONES, advocat

2. PLANEJAMENT VIGENT E. 1:1000 (DIN A3)

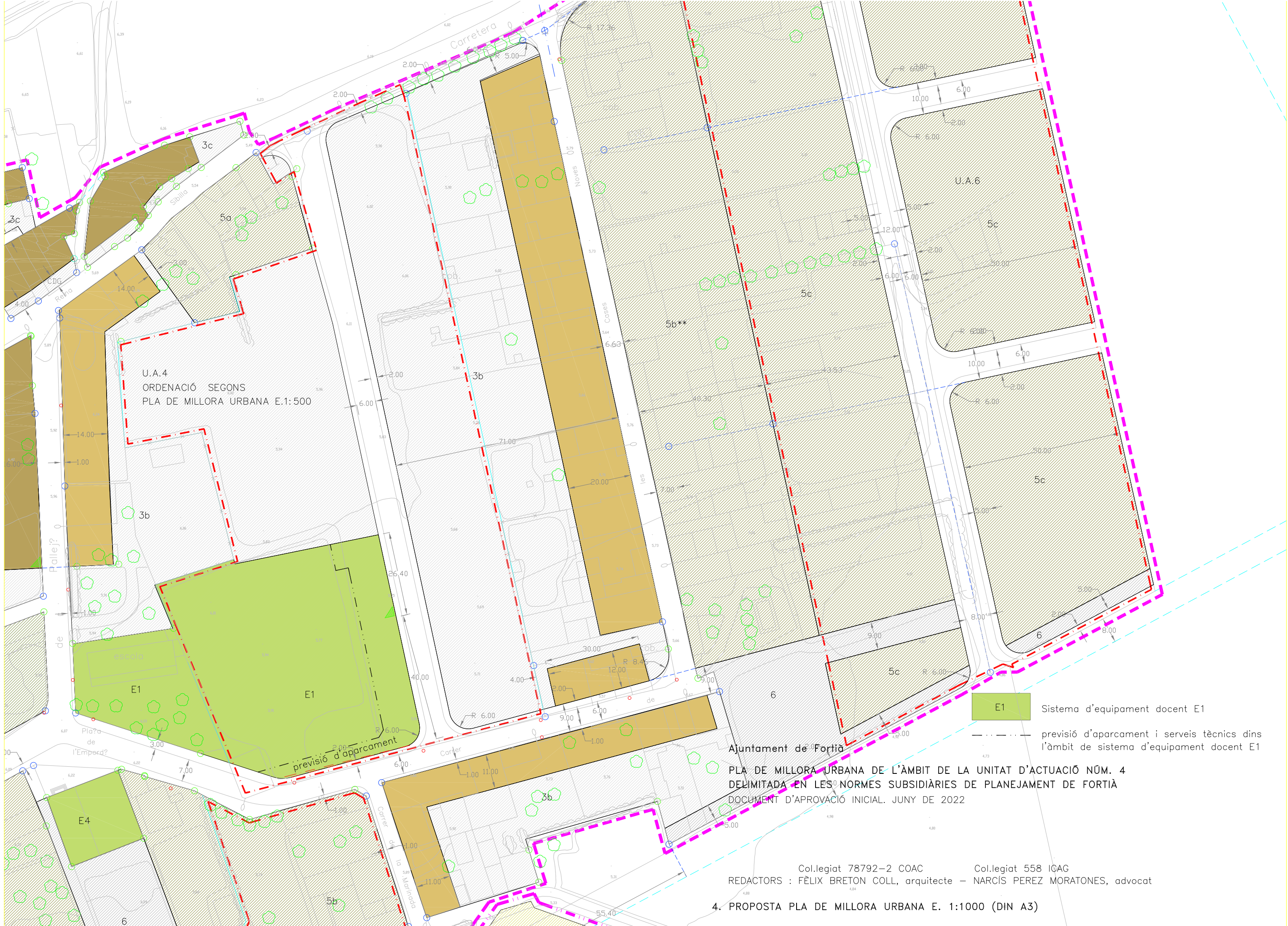


límit d'ocupació per a l'edificació auxiliar pròvenient de l'índex d'edificabilitat de la part de parcel·la no inclosa en la UA 4

-  ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL I DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM.4
-  ÀMBIT DE SISTEMA D'EQUIPAMENT DOCENT E1  
SUPERFÍCIE ÀMBIT : 4410,86 m2
-  ÀMBIT DE SISTEMA VIARI  
SUPERFÍCIE ÀMBIT : 2487,75 m2
-  ÀMBIT DESTINAT A SERVEIS TÈCNIS  
SUPERFÍCIE ÀMBIT : 61,30 m2
-  ÀMBIT DE ZONA SENSE EDIFICABILITAT DESTINAT A JARDÍ PRIVAT
-  ÀMBIT DE ZONA AMB EDIFICABILITAT DE PB + 1PP (ARM: 7m)  
L'EDIFICACIÓ AUXILIAR ES SITUA EN LA PB DINS EL VOLUM



Ajuntament de Fortià  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 4  
 DELIMITADA EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE FORTIÀ  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. JUNY DE 2022



U.A.4  
ORDENACIÓ SEGONS  
PLA DE MILLORA URBANA E.1:500

**E1** Sistema d'equipament docent E1  
 - - - - - previsió d'aparcament i serveis tècnics dins l'àmbit de sistema d'equipament docent E1

Ajuntament de Fortià  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 4  
 DELIMITADA EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE FORTIÀ  
 DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. JUNY DE 2022

Col·legiat 78792-2 COAC Col·legiat 558 ICAG  
 REDACTORS : FÈLIX BRETON COLL, arquitecte – NARCÍS PEREZ MORATONES, advocat



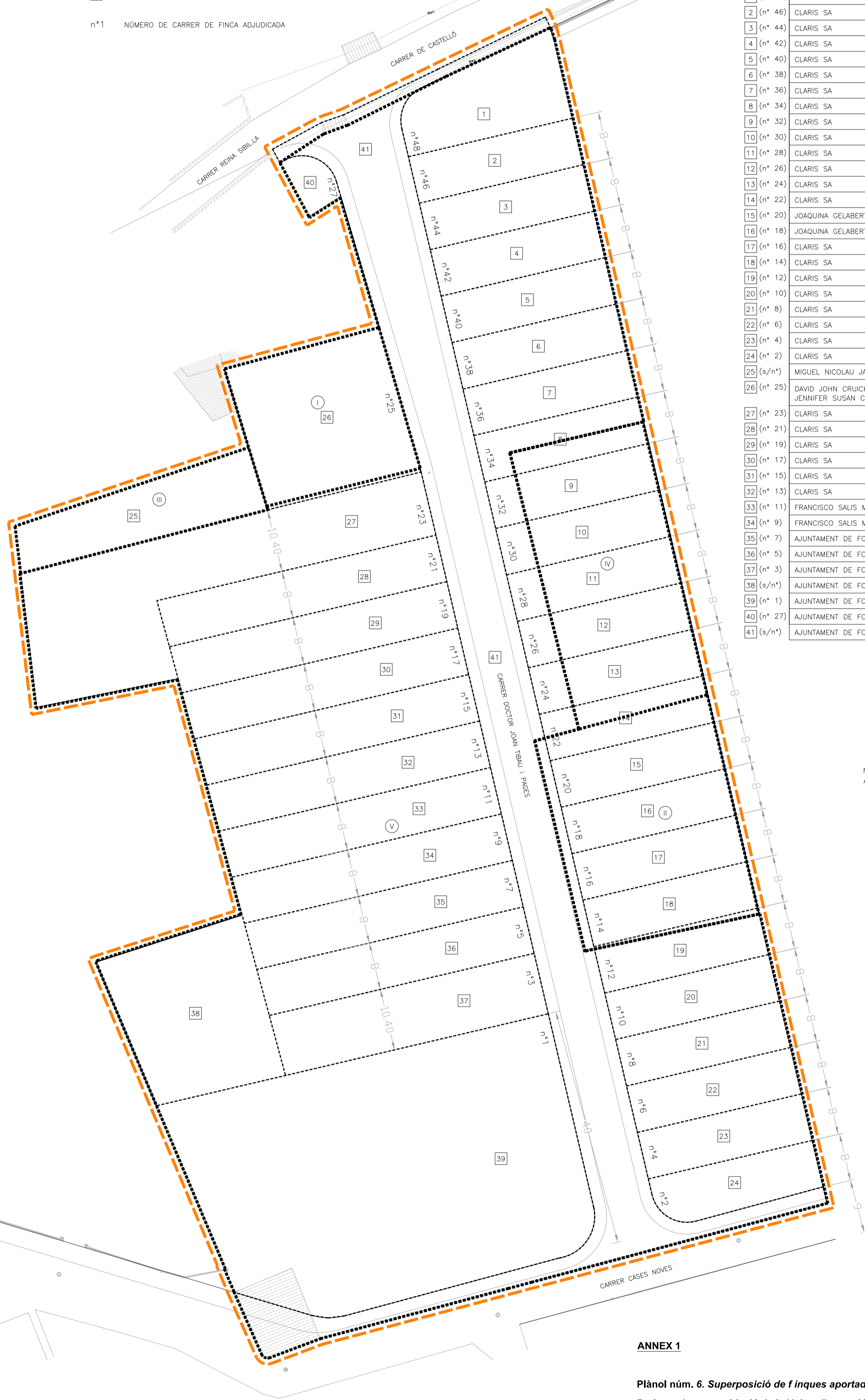
#### **IV. ANNEX 1**

##### **Plànol núm. 6. *Superposició de finques aportades i resultants***

##### **Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm.4**

En data d'1 de juliol de 2008 l'Ajuntament i CLARIS SA signen l'acta d'acceptació de la cessió anticipada dels terrenys de la Unitat d'actuació UA4 corresponents a l'equipament públic (parcel·la 39, de superfície 2.559,85 m<sup>2</sup>), aprofitament mig (parcel·les 35, 36 i 37, de 367,82 m<sup>2</sup>, 365,66 m<sup>2</sup> i 472,64 m<sup>2</sup>, respectivament), parcel·la sobrera (parcel·la 38, de 644,89 m<sup>2</sup>), serveis tècnics (parcel·la 40) i sistema viari (parcel·la 41), lliurant-se en aquell acte la possessió material dels referits terrenys.

- LÍMIT DE L'ÀMBIT DE LA REPARCEL·LACIÓ
- LÍMIT DE FINCA APORTADA
- LÍMIT DE FINCA ADJUDICADA
- Ⓢ NÚMERO DE FINCA APORTADA
- Ⓛ NÚMERO DE FINCA ADJUDICADA
- n°1 NÚMERO DE CARRER DE FINCA ADJUDICADA



QUADRE DE FINQUES ADJUDICADES

NÚM. FINCA ADJUDICADA (n° CARRER)	ADJUDICATARI	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE PARCEL·LA(m2)	EDIFICABILITAT PRINCIPAL(m2)	EDIFICABILITAT AUXILIAR(m2)
1 (n° 48)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	347,75 m2	158,30 m2	13,30 m2
2 (n° 46)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,13 m2	158,30 m2	13,30 m2
3 (n° 44)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,22 m2	158,30 m2	13,30 m2
4 (n° 42)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,50 m2	158,30 m2	13,30 m2
5 (n° 40)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,76 m2	158,30 m2	13,30 m2
6 (n° 38)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,80 m2	158,30 m2	13,30 m2
7 (n° 36)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,79 m2	158,30 m2	13,30 m2
8 (n° 34)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	223,82 m2	158,30 m2	13,30 m2
9 (n° 32)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,01 m2	158,30 m2	13,30 m2
10 (n° 30)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,24 m2	158,30 m2	13,30 m2
11 (n° 28)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,47 m2	158,30 m2	13,30 m2
12 (n° 26)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,67 m2	158,30 m2	13,30 m2
13 (n° 24)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,90 m2	158,30 m2	13,30 m2
14 (n° 22)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	225,10 m2	158,30 m2	13,30 m2
15 (n° 20)	JOAQUINA GELABERT COSTA	ZONA 3b (ED)	224,52 m2	158,30 m2	13,30 m2
16 (n° 18)	JOAQUINA GELABERT COSTA	ZONA 3b (ED)	224,70 m2	158,30 m2	13,30 m2
17 (n° 16)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,97 m2	158,30 m2	13,30 m2
18 (n° 14)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,18 m2	158,30 m2	13,30 m2
19 (n° 12)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,37 m2	158,30 m2	13,30 m2
20 (n° 10)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,46 m2	158,30 m2	13,30 m2
21 (n° 8)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,48 m2	158,30 m2	13,30 m2
22 (n° 6)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,59 m2	158,30 m2	13,30 m2
23 (n° 4)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	224,66 m2	158,30 m2	13,30 m2
24 (n° 2)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	229,44 m2	158,30 m2	13,30 m2
25 (s/n°)	MIGUEL NICOLAU JACOMET	ZONA 3b (ED)	413,54 m2	0,00 m2	0,00 m2
26 (n° 25)	DAVID JOHN CRUICKSHANK JENNIFER SUSAN CRUICKSHANK	ZONA 3b (ED)	696,19 m2	0,00 m2	0,00 m2
27 (n° 23)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	1.024,96 m2	159,55 m2	13,89 m2
28 (n° 21)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	380,85 m2	159,55 m2	13,89 m2
29 (n° 19)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	379,25 m2	159,55 m2	13,89 m2
30 (n° 17)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	377,75 m2	159,55 m2	13,89 m2
31 (n° 15)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	375,88 m2	159,55 m2	13,89 m2
32 (n° 13)	CLARIS SA	ZONA 3b (ED)	373,66 m2	159,55 m2	13,89 m2
33 (n° 11)	FRANCISCO SALIS MAS	ZONA 3b (ED)	372,15 m2	159,55 m2	13,89 m2
34 (n° 9)	FRANCISCO SALIS MAS	ZONA 3b (ED)	369,99 m2	159,55 m2	13,89 m2
35 (n° 7)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	ZONA 3b (ED)	367,82 m2	159,55 m2	13,89 m2
36 (n° 5)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	ZONA 3b (ED)	365,66 m2	159,55 m2	13,89 m2
37 (n° 3)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	ZONA 3b (ED)	472,64 m2	159,55 m2	13,89 m2
38 (s/n°)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	ZONA 3b (ED)	644,89 m2	0,00 m2	0,00 m2
39 (n° 1)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	E. DOCENT E1	2.559,85 m2	ARTICLE 76 DE LES NNSS	
40 (n° 27)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	SERV. TÈCNICS	61,30 m2	ESTUDI DE DETALL 24.1.2007	
41 (s/n°)	AJUNTAMENT DE FORTIÀ	S. VIARI V	2.487,75 m2	0,00 m2	0,00 m2

QUADRE DE FINQUES APORTADES

NÚM. FINCA APORTADA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE PARCEL·LA(m2)
Ⓢ	DAVID JOHN CRUICKSHANK JENNIFER SUSAN CRUICKSHANK	675,74 m2
Ⓛ	JOAQUINA GELABERT COSTA	1.095,00 m2
Ⓢ	MIGUEL NICOLAU JACOMET	413,54 m2
Ⓛ	FRANCISCO SALIS MAS	1.093,00 m2
Ⓢ	CLARIS SA	13.862,31 m2
<b>TOTAL FINQUES APORTADES</b>		<b>17.139,59 m2</b>

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE DOMINI I ÚS PÚBLIC

PROPIETARI	SUPERFÍCIE(m2)
AJUNTAMENT DE FORTIÀ (MARGE DEL CARRER DE CASTELLÓ)	75,07 m2
AJUNTAMENT DE FORTIÀ (RIGOLA AL CARRER CASES NOVES)	20,00 m2
<b>TOTAL SUP. DOMINI I ÚS PÚBLIC</b>	<b>95,07 m2</b>

QUADRE DE SUPERFÍCIES TOTALES DE L'ÀMBIT DE LA U.A. NÚM.4

SUPERFÍCIES INICIALS	SUPERFÍCIE(m2)
TOTAL FINQUES APORTADES	17.139,59 m2
TOTAL SUP. DOMINI I ÚS PÚBLIC	95,07 m2
<b>TOTAL SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT</b>	<b>17.234,66 m2</b>

**ANNEX 1**

**Plànol núm. 6. Superposició de finques aportades i resultants**

**Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació núm.4**

(En data d'1 de juliol de 2008 l'Ajuntament i CLARIS SA signen l'acta d'acceptació de la cessió anticipada dels terrenys de la Unitat d'actuació UA4 corresponents a l'equipament públic (parcel·la 39, de superfície 2.559,85 m2), aprofitament mlg (parcel·les 35, 36 i 37, de 367,82 m2, 365,66 m2 i 472,64 m2, respectivament), parcel·la sobrera (parcel·la 38, de 644,89 m2), serveis tècnics (parcel·la 40) i sistema viari (parcel·la 41), lliurant-se en aquell acte la possessió material dels referits terrenys.



**V. ANNEX 2**

**Estudi d'impacte i integració paisatgística**

## **V. ANNEX 2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PMU-UA4 DE FORTIÀ**

APARTATS DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA:

### 1. INFORMACIÓ PRÈVIA

1.1. Antecedents i objecte

1.2. Legislació

### 2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT DEL PAISATGE

2.1. Descripció del lloc

2.2. Geomorfologia i Paisatge

2.3. Principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge

### 3. CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE

3.1 Emplaçament i inserció

3.2 Documents que defineixen el projecte

### 4. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

4.1 Impactes potencials.

4.2 Anàlisi d'alternatives, justificació de la solució adoptada i descripció de mesures

### 5. SÍNTESI

## 1. INFORMACIÓ PRÈVIA.

### 1.1. Antecedents i objecte.

El terme municipal de Fortià es regeix per les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament en data de 13 de novembre de 1996. (Text Refós 04/07/2005)

Les Normes subsidiàries de planejament regulen la Unitat d'actuació núm.4, que comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Fortià i té per objectius completar el creixement residencial del vuit urbà situat entre la carretera de Castelló i el carrer de les cases noves, possibilitant una superfície destinada a equipaments al costat de l'escola, que en permeti l'ampliació i la millora de les instal·lacions.

Actualment, GIHABITAT com a promotor proposa una disposició alternativa dels volums edificables dins els àmbits de zona, i d'altra banda, l'Ajuntament, ha realitzat un estudi de previsió d'aparcament per a l'àrea de l'equipament docent i de la ubicació de possibles serveis tècnics. El present Pla de millora urbana de l'àmbit de la UA4 té per objecte, per tant, la reordenació dels volums edificables dins els àmbits de zona i la concreció de la previsió d'aparcament i serveis tècnics dins de l'àmbit d'equipament docent.

L'objecte de l'estudi és avaluar l'impacte paisatgístic i ambiental derivat de la reordenació de volums edificables que es proposa en el present Pla de millora urbana amb la finalitat de definir les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de l'actuació i exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

### 1.2. Legislació.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

Les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines estableixen la necessitat d'un EIIP en els següents supòsits:

#### *Art. 4.1. Estudi d'impacte i integració paisatgística.*

*1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.*

*2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament i d'acord amb el que assenyala l'apartat 1, lletra b) del mateix article, l'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els casos següents:*

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.*
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.*
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.*
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.*
- Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.*

*3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan, a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes del projecte que cal modificar per fer-lo paisatgísticament acceptable.*

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, estableix l'obligatorietat d'un EIIP en l'article 20 i el contingut de l'estudi en l'article 21:

#### *Article 20. Obligatorietat.*

*20.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:*

*a) en aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*

*b) en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.*

*c) en tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.*

*20.2 Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 d'aquest decret.*

*20.3 El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per persona tècnicament competent.*

#### *Article 21. Contingut.*

*21.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:*

*21.1.1 **La descripció de l'estat del paisatge:** principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.*

*21.1.2 **Les característiques del projecte:** emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.*

*21.1.3 **Els criteris i mesures d'integració paisatgística:** impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.*

*21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.*

El present Estudi d'impacte i integració paisatgística del Pla de millora urbanística de la Unitat d'Actuació número 4 es redacta d'acord amb aquests antecedents normatius. Si bé l'àmbit d'estudi es troba envoltat pel nucli urbà de Fortià, pel que fa al compliment de la necessitat d'un EIIP establert en les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, s'entén dins del supòsit previst a l'article 4.1.2. *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests, atès que limita en una petita part amb la carretera de Castelló GIV-6213.*

## 2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT DEL PAISATGE.

### 2.1. Descripció del lloc.

El terme municipal de Fortià, amb 793 habitants, té una superfície de 10,79 Km<sup>2</sup> i es troba al bell mig de la plana al·luvial de l'Empordà, a l'interfluvi de la Muga i el Fluvià, essent la seva superfície eminentment planera. Limita amb Castelló d'Empúries i Riumors a migdia, Siurana, Vilamalla i el Far d'Empordà a ponent, i Vila-sacra i Vilanova de la Muga a nord.

De llarga tradició agrícola, en l'actualitat, els principals conreus són, de més a menys, el blat de moro, l'ordi, el blat, la civada, el gira-sol, la userda i la ceba.

El poble es troba a 8 m d'altitud, a la dreta del rec del Molí, formant un agrupament no massa compacte de cases i masies. El formen tres nuclis antics: al voltant de la plaça i de l'església (l'antic Puig de Vall); al voltant de l'antic camí Ral (l'antic Puig de Mont). A més de diverses urbanitzacions dels segles XX i XXI, al darrere de l'església, al voltant del rec del Molí, a la zona de la Pera i a la Vinya Gran.

Fortià és un municipi ben comunicat, la principal carretera d'accés és la GIV-6213, que travessa el nucli urbà i enllaça amb l'autovia C-26, que comunica Figueres amb Roses. A Figueres, a tan sols 10 Km, s'hi pot agafar el tren de la línia Barcelona-Portbou o l'alta velocitat del TGV.

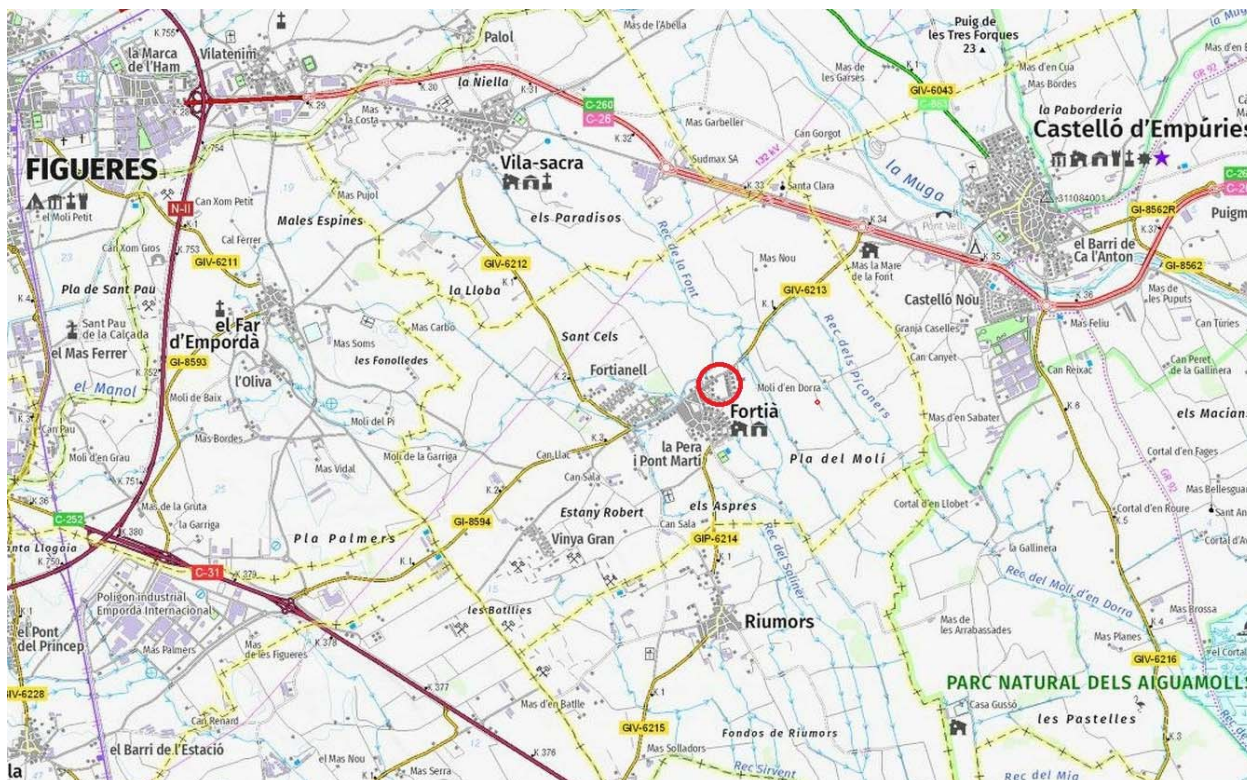


Figura 1. Mapa de situació geogràfica E.1/50.000

Mapa derivat de l'Ortofoto de Catalunya 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), sota una llicència CC BY 4.0”.



Figura 2. Vista aèria del terme municipal E.1/50.000

“Ortofoto de Catalunya 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), sota una llicència CC BY 4.0”.

## 2.2. Geomorfologia i Paisatge.

La llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge es dota de diversos instruments per a assolir els seus objectius, entre els quals hi ha els catàlegs del paisatge, les directrius de paisatge i les cartes del paisatge. Aquesta llei crea el catàleg del paisatge com un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Els catàlegs del paisatge són les eines que ens permeten conèixer com és el nostre paisatge i quins valors té, com evoluciona en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals. Són documents de caràcter descriptiu que delimiten les unitats de paisatge de cadascun dels set àmbits territorials de Catalunya, les caracteritzen, identifiquen els seus valors, l'estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir.

En data de 26 de novembre de 2010 es va aprovar definitivament el Catàleg del paisatge de les comarques gironines, que emplaça l'àmbit d'estudi en la unitat "Plana de l'Empordà".

### Catàleg de paisatge Les Comarques Gironines Les unitats de paisatge

Unitats de paisatge de les Comarques Gironines

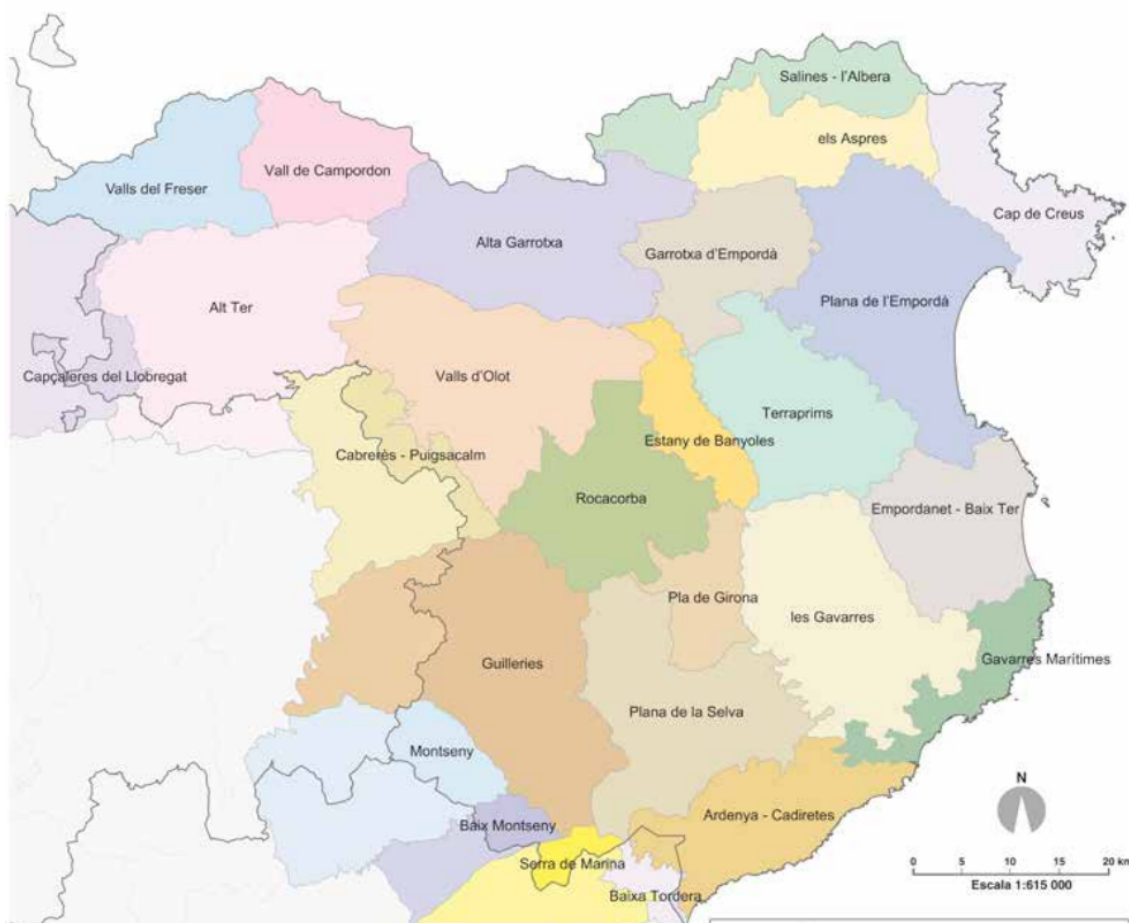


Figura 3. Unitats del Paisatge. Catàleg de paisatge de les comarques gironines

La unitat "Plana de l'Empordà" presenta els següents trets distintius:

- Gran plana agrícola oberta al mar i envoltada per un amfiteatre de muntanyes.
- Els rius Muga i Fluvià han reblert la plana de sediments al·luvials i han fet possible l'orientació agrària que la caracteritza.
- Un potent eix d'infraestructures de comunicació constituït per l'autopista AP-7, la carretera N-II, el ferrocarril de la Línia Barcelona-Portbou i el tren d'alta velocitat (TAV) travessa la plana pel sector més occidental.
- L'eix viari Figueres-Roses articula el sector nord de la plana al temps que al seu voltant es configura una de les àrees més dinàmiques pel que fa als desenvolupaments urbanístics.
- Litoral amb domini de les platges llargues i rectilínies en un sector de costa baixa que s'estén des de Roses fins a Sant Pere Pescador.
- Zona humida dels aiguamolls de l'Empordà, d'importància internacional, que destaca pels seus valors naturals, estètics i socials.
- Presència d'estructures agrícoles singulars, com les closes, els paravents de xiprers i les xarxes de camins i canals.
- Xarxa de nuclis compactes i històricament ben integrats amb la matriu agrària de la plana.
- La tramuntana, un dels elements simbòlics i identitaris d'aquest paisatge.

### 2.3. Principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge

#### La unitat "Plana de l'Empordà"

Els principals valors naturals i ecològics es concentren especialment a l'àrea protegida pel Parc Natural dels Aiguamolls, inclosa al Catàleg d'espais d'interès geològic. Aquest espai també engloba ambients ecològics molt diversos que permeten la coexistència d'un bon nombre de comunitats vegetals i faunístiques.

La resta del territori presenta alhora importants valors naturals, sobretot botànics i en concret d'hidròfits, que es distribueixen al llarg dels cursos fluvials i també a través de la zona de recs.

A banda d'aquests espais protegits, cal destacar altres espais d'interès natural i connector definits en el Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les Comarques Gironines, elaborat i editat per la Diputació de Girona l'any 2009.

Els valors estètics són molt rics i variats, fet que ha comportat associar la identitat del paisatge empordanès amb aquesta plana envoltada de muntanyes i oberta al mar. A una escala més detallada destaquen els paisatges de maresmes, estanys i llacunes dels Aiguamolls de l'Empordà, amb el contrast entre les làmines d'aigua i els prats i la vegetació arbustiva de les maresmes; els ambients riberencs i fluvials que ressegueixen els cursos de la Muga, del Fluvià i dels seus afluents, on la presència de l'aigua i dels boscos en galeria contrasta amb la plana agrícola més uniforme.

La matriu agrícola que domina a l'interior de la plana inclou paratges que destaquen pel seu valor estètic al presentar combinacions harmòniques d'elements coherents amb les funcions agrícoles.

Molts nuclis de la plana presenten un emplaçament que respon a un patró tradicional, el qual està constituït per l'agrupament de les cases al voltant de l'església o d'alguna fortificació: sovint els dos edificis són inseparables, i ocupen el punt topogràficament més elevat. Tot un conjunt de carrers estrets i sinuosos formen una trama urbana irregular característica dels nuclis antics d'origen medieval. Aquests nuclis també es destaquen estèticament pels seus entorns agraris, ben constituïts i amb elements característics d'aquesta unitat, com els paravents de xiprers. Aquests nuclis són: Fortià, Vilabertran, Vilamalla, l'Armentera, Vilacolum, Vilamacolum, Torroella de Fluvià, Sant Miquel de Fluvià, Riumors, Far d'Empordà, Siurana, Ordis, Borrassà, Ventalló, Viladamat, Albons, Vila-sacra, Garrigàs i Cabanes.

Les closes constitueixen un altre tipus de paisatge amb valors estètics rellevants. Són antics prats de pastura o de dall envoltats per fileres d'arbres que els tanquen completament. Es localitzen en zones fàcilment inundables que, en molts casos, es corresponen amb àrees ocupades per antics estanys, fet que afavoreix que s'inundin en les èpoques de pluges.

La intensa ocupació de la plana empordanesa s'ha traduït en un important llegat històric i artístic. Així, a banda de la significativa manca de jaciments d'època prehistòrica, com a conseqüència, principalment, de la presència d'un territori pantanós i poc saludable, cal destacar les dues úniques fundacions gregues localitzades a la península Ibèrica: Empúries i Roses, amb mostres també de l'època romana.

Les empremtes de l'edat mitjana també resten en les diverses mostres d'arquitectura romànica, com el monestir de Vilabertran, les esglésies de Santa Magdalena i Santa Margarida d'Empúries, el monestir de Sant Miquel de Fluvià, l'església de Sant Tomàs de Fluvià o el claustre de Sant Domènec de Peralada; i en traces urbanes de gran interès, com el nucli històric de Castelló d'Empúries o de Peralada.

Les mostres d'arquitectura gòtica també són presents, i hi destaca el conjunt de Castelló d'Empúries, a banda de diverses masies situades a Vilatenim, Vilacolum, Vilajuïga o Viladamat. Cal destacar, també, la nombrosa presència de masies fortificades d'origen medieval i dels segles XVI-XVII situades en els pobles de la costa, com la casa Caramany a Sant Pere Pescador, i sobretot la ciutadella de Roses.

El barroc s'hi troba poc representat. Hi ha algunes parròquies com Sant Andreu de Borrassà o el Castell de Peralada, a més d'afegits a diverses esglésies i grans masies. Com a gran valor, cal esmentar el castell de Sant Ferran a Figueres (1753-1766), considerat com una de les fortaleses militars europees més impressionants del segle XVII i declarat bé cultural d'interès nacional. Finalment, del final del segle XIX cal esmentar diverses mostres de l'arquitectura modernista situada principalment a Figueres.

Un altre tipus de construcció històrica, però de referents més humils són els cortals: patis tancats, coberts en part i sovint apartats de la casa, destinats a tancar-hi el bestiar, i localitzats bàsicament als aiguamolls. Un d'aquests, el Cortalet, és la seu del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

Finalment, també cal destacar la densa xarxa de camins i carreteres secundàries que han comunicat històricament els pobles i que avancen entre camps i masies. Aquesta xarxa viària capil·lar d'arrel històrica, a part de permetre el gaudi dels paisatges de la plana de l'Empordà, estructura les parcel·les de conreu i, a la plana al·luvial, sovint va directament associada a la xarxa de canals de rec. En el mateix sentit, hi ha algunes carreteres que segueixen el trajecte de corredors naturals. Amb el pas del temps s'han anat adaptant als nous sistemes de transport que havien de transitar-hi, però conserven, majoritàriament, el traçat original així com elements arquitectònics d'elevat valor patrimonial.

Pel que fa als valors productius, cal esmentar els conreus de secà i de regadiu, i de manera especial els espais lligats al sector turístic. La bona composició dels sòls, més el grau d'humitat i el sistema de regadiu present proporcionen valors de fertilitat molt bons que s'han traduït en importants extensions de conreus de cereals, farratges, arròs i fruita dolça. En molts casos aquesta extensió de conreus ha suposat l'eliminació de molts paravents d'arbres i la substitució de les closes, amb la consegüent simplificació del paisatge agrari.

### L'àmbit d'estudi

Els components del paisatge que caracteritzen el sector del Pla de millora urbana de la UA4 són, d'una banda el medi urbà, integrat principalment pel mateix nucli urbà de Fortià, que envolta l'àmbit d'estudi (fig.6), i d'altra banda, la carretera d'accés al municipi, la GIV-6213 (fig.7), que travessa el nucli urbà.

A partir de la carretera, a nord, es localitza el segon component del paisatge que caracteritza la zona: el medi rural. Es tracta d'un territori planer, solcat per una xarxa de recs i escorrenties vertebrats pel rec del Molí, on predominen les activitats agrícoles i ramaderes, tot configurant un interessant mosaic.

Els principals conreus de la zona són el blat de moro, l'ordi, el blat, la civada, el gira-sol o la userda. Diverses masies, granges i cases aïllades es localitzen de manera puntual enmig de la successió de camps de conreu, tot i que de tant en tant es pot trobar algun veïnat que agrupa diverses edificacions.

Una malla de camins i carreteres de segon i tercer ordre s'encarreguen d'acabar de vertebrar el territori, exercint alhora el rol d'itineraris d'observació del paisatge. En general és un paisatge que es caracteritza per ser relativament diàfan.

L'àmbit d'estudi ocupa uns terrenys molt planers entre les cotes absolutes 5,50m i 6,00m snm. El pendent drena les aigües cap a cuneta de la carretera de Castelló.

Els valors a tenir en compte són els següents:

- Una integració de les construccions en l'entorn urbà en el qual s'emplacen, edificacions de planta baixa més una planta pis, volumetria compacta i no dispersa.
- Cromatisme integrat i no discordant amb l'entorn al qual s'integra: materials d'acabat de les façanes de les construccions, colors d'acabat de façana de la gama dels terrosos, ocres o blancs trencats.



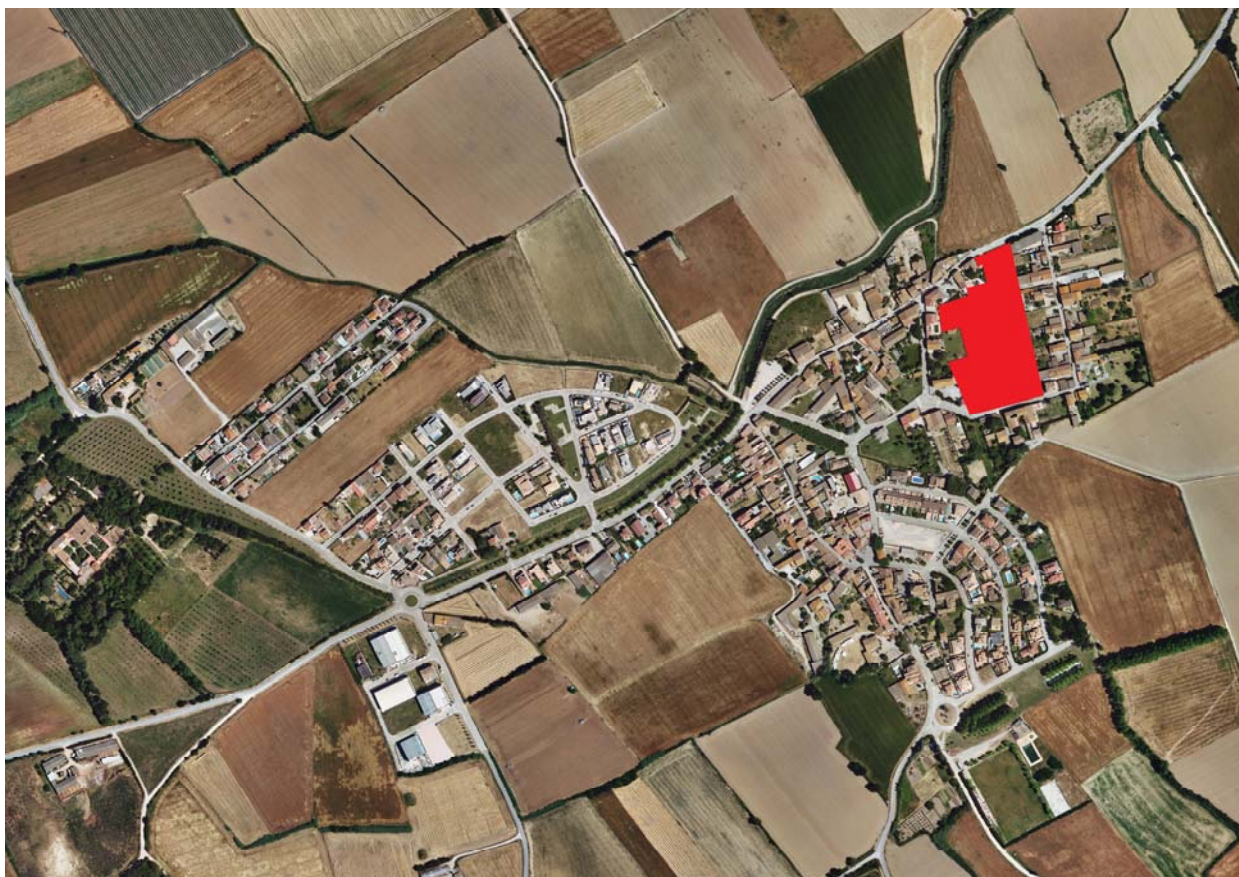


Figura 4. Ortofotomapa del nucli urbà de Fortià E.1/10.000



Figura 5. Ortofotomapa de l'àmbit d'actuació i l'entorn immediat E.1/5000



Figura 6. Àmbit d'actuació: vuit urbà situat entre el carrer de les Cases noves i la carretera de Castelló al fons. El nucli urbà envolta l'àmbit d'estudi.



Figura 7. Carretera d'accés al municipi GIV-6213 i que travessa el nucli urbà



Figura 8. A partir de la carretera, a nord, es localitza el segon component del paisatge: el medi rural.

### 3. CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE.

#### 3.1 Emplaçament i inserció

L'àmbit d'intervenció del present Estudi d'impacte i integració paisatgística es correspon amb l'àmbit de la Unitat d'actuació núm. 4 definida en les Normes subsidiàries de planejament de Fortià. Aquest àmbit ocupa una superfície total de 17.192,82 m<sup>2</sup> i es correspon a les parcel·les de referència cadastral números:

3571504EG0737S0001UA  
 3571524EG0737S0001KA  
 3571516EG0737S0001LA  
 3571526EG0737S0001DA  
 3571521EG0737S0001FA  
 3571525EG0737S0001RA  
 i part de la 3571503EG0737S0001ZA

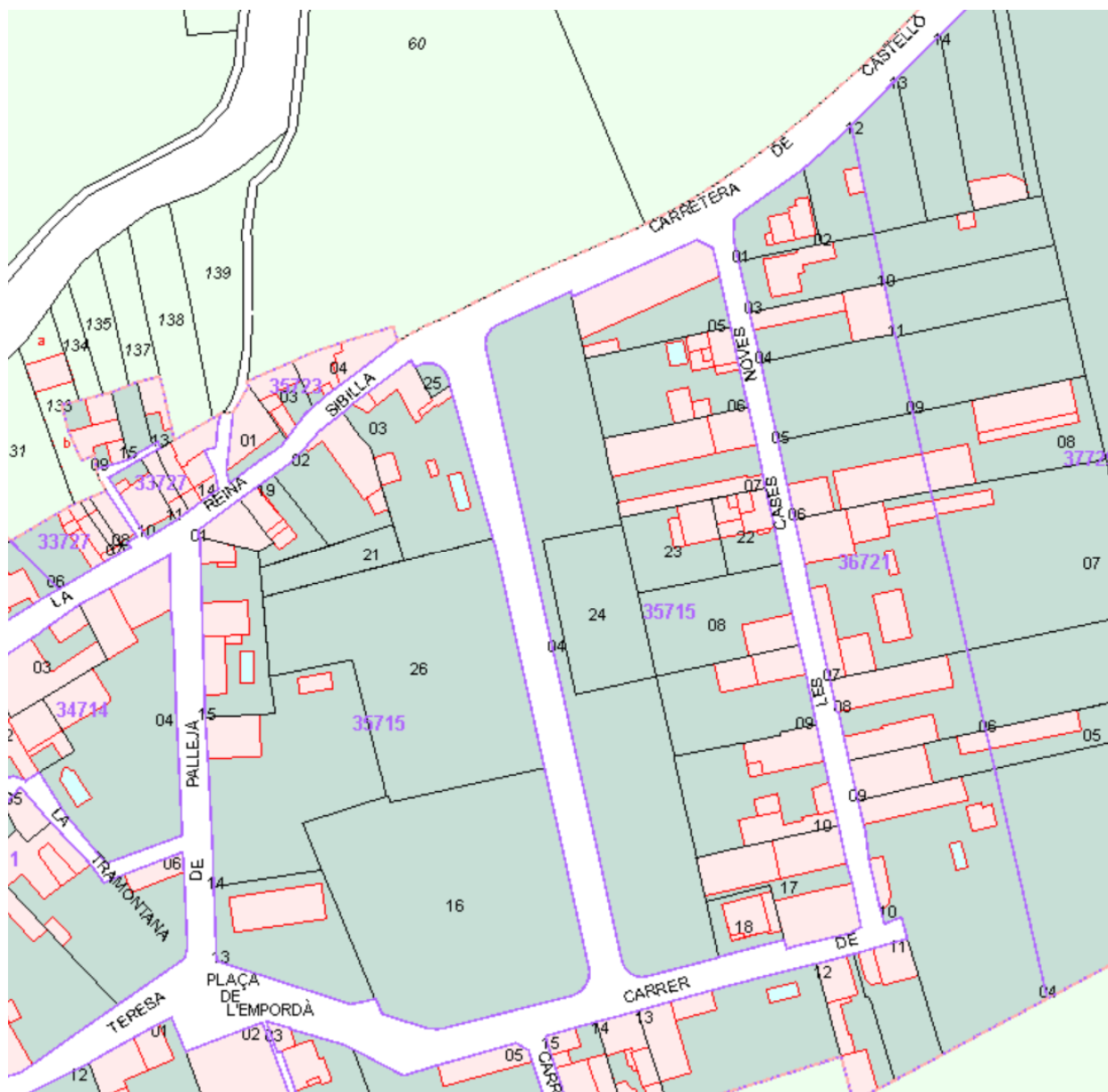


Figura 9. Plànol cadastral E.1/2000

El nucli urbà envolta pràcticament tot l'àmbit d'estudi. Tan sols el límit nord amb la carretera GIV-6213 d'accés al municipi limita amb el sòl no urbanitzable, conformant, juntament amb la resta de perímetre consolidat, la franja perimetral del nucli urbà.

A partir de la carretera, a nord, el medi rural, un territori planer solcat per una xarxa de recs i esorrenties vertebrats pel rec del Molí, i definit pel mosaic de les activitats agrícoles.



Figura 10. Ortofoto E 1:2000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)

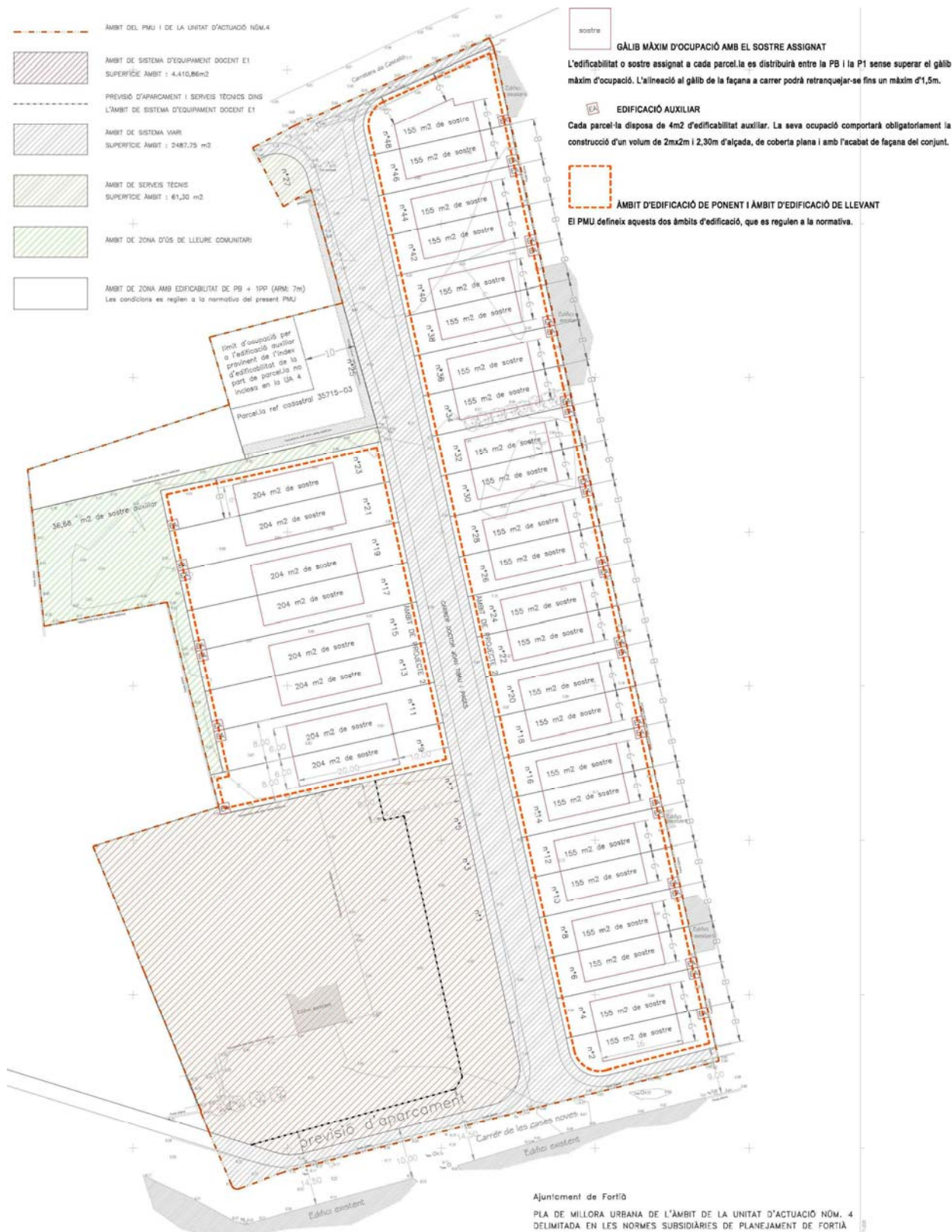


Figura 11. Inserció del conjunt residencial a nivell normatiu E. 1/1000

Per a la inserció del conjunt residencial es defineixen dos àmbits de projecte, un a cada banda de carrer, per als que la normativa del PMU estableix uns criteris de composició en funció dels tipus edificats en l'entorn, i s'assigna a cada parcel·la el sostre edificable màxim i uns gàl·l·l·ls màxims d'ocupació, amb l'objectiu de concretar l'edificabilitat i permetre certa llibertat projectual dins del conjunt.

### 3.2 Documents que defineixen el projecte



Figura 12. Concreció de proposta adequada a la normativa del PMU E.1/2000

La combinació de coberta plana amb la inclinada de teula, amb predomini d'aquesta última, juntament amb el cromatisme previst en la carta de colors, pretén la integració amb l'entorn immediat. A continuació, la imatge de una possible proposta en l'enllaç amb la carretera de Castelló amb habitatges en planta baixa, i la imatge d'una proposta ajustada al màxim d'edificabilitat: es defineixen dos conjunts residencials, un a cada banda de carrer a partir dels criteris de composició establerts al PMU.



Figura 13. Vista de la inserció de la proposta del conjunt de llevant en l'enllaç amb la carretera de Castelló amb habitatges en planta baixa segons avantprojecte de la promoció



Figura 14. Vista de la inserció de d'una proposta ajustada al màxim d'edificabilitat en arribar a la carretera de Castelló amb el paisatge de fons

#### 4. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

##### 4.1 Impactes potencials.

Si bé l'àmbit d'estudi es troba envoltat pel nucli urbà de Fortià, pel que fa al compliment de la necessitat d'un EIIIP establert en les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, s'entén dins del supòsit previst a l'article 4.1.2. *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests*, atès que limita en una petita part amb la carretera de Castelló GIV-6213.

Es tracta d'una interpretació extensiva, ja que l'àmbit d'ordenació es troba situat dins de la trama urbana del municipi. En aquest sentit, s'ha analitzat l'encontre amb la carretera de Castelló i, a partir d'aquesta, amb el medi rural.



Figura 15. Actual encontre amb la carretera de Castelló entrant al nucli urbà de Fortià



Figura 16. Actual encontre amb la carretera de Castelló sortint del nucli urbà de Fortià



#### 4.2 Anàlisi d'alternatives, justificació de la solució adoptada i descripció de mesures

Els objectius que s'adopten en la implantació de l'actuació es basen en una lògica que respecti els valors del lloc i la vinculació amb l'entorn, tal com s'ha indicat en els apartats anteriors. Pel que fa a l'encontre amb la carretera de Castelló s'ha seguit l'ordenació prevista pel planejament vigent sense proposar altres alternatives, al ser el planejament vigent imperatiu en quant a l'ordenació i per la claredat de la proposta.

Amb l'objectiu de minimitzar l'impacte visual de les noves construccions en arribar a la carretera de Castelló, el Pla de millora urbana fixa una distància de 6m de separació de l'habitatge al límit de propietat i dona continuïtat a la vorera del nou carrer girant en la carretera de Castelló. Així mateix, a la normativa del PMU s'estableix que en l'àmbit d'edificació de llevant, en l'encontre amb la carretera de Castelló, el projecte de la últim habitatge resoldrà la tanca amb una part superior de tanca vegetal i dos arbres dins la finca alineats amb la carretera de Castelló.

D'altra banda, es preveu l'enderroc del cobert en estat de ruïna actualment adossat a l'habitatge existent per tal de permetre un eixamplament peatonal en l'encreuament dels dos vials.



Figura 17. Proposta per a l'encontre amb la carretera de Castelló entrant al nucli urbà de Fortià



Figura 18. Proposta per a l'encontre amb la carretera de Castelló sortint del nucli urbà de Fortià

## 5. SÍNTESI



Figura 19. Fragment de la proposta del PMU per a l'encontre amb la carretera de Castelló

Les Normes subsidiàries de planejament de Fortià regulen la Unitat d'actuació núm.4, que comprèn uns terrenys situats al nord-est del nucli de Fortià i té per objectius completar el creixement residencial del vuit urbà situat entre la carretera de Castelló i el carrer de les cases noves

Actualment, d'una banda, GIHABITAT com a nou promotor proposa una disposició alternativa dels volums edificables dins els àmbits de zona, i d'altra banda, l'Ajuntament, ha realitzat un estudi de previsió d'aparcament per a l'àrea de l'equipament docent i de la ubicació de possibles serveis tècnics. Així mateix es proposa fixar uns criteris de composició per al conjunt residencial edificable.

El present Pla de millora urbana de l'àmbit de la UA4 té per objecte, per tant:

La reordenació dels volums edificables dins els àmbits de zona i establir uns criteris de composició.

La concreció de la previsió d'aparcament i serveis tècnics dins de l'àmbit d'equipament docent E1.

La proposta modifica l'ordenació de les zones mantenint l'edificabilitat fixada en el planejament vigent, de manera següent: d'una banda es defineixen dos àmbits de projecte per als que la normativa del PMU estableix uns criteris de composició per al conjunt residencial edificable, amb l'objectiu d'harmonitzar la promoció; i d'altra banda, s'assigna a cada parcel·la el sostre edificable màxim i uns gàlils màxims d'ocupació, amb l'objectiu de concretar l'edificabilitat i permetre certa llibertat projectual dins del conjunt.

Els components del paisatge que caracteritzen el sector del Pla de millora urbana de la UA4 són, d'una banda el medi urbà, integrat principalment pel mateix nucli urbà de Fortià, que envolta l'àmbit d'estudi (fig.6), i d'altra banda, la carretera d'accés al municipi, la GIV-6213 (fig.7), que travessa el nucli urbà.

A partir de la carretera, a nord, es localitza el segon component del paisatge que caracteritza la zona: el medi rural. Es tracta d'un territori planer, solcat per una xarxa de recs i escorrenties vertebrats pel rec del Molí, on predominen les activitats agrícoles i ramaderes, tot configurant un interessant mosaic.

Si bé l'àmbit d'estudi es troba envoltat pel nucli urbà de Fortià, pel que fa al compliment de la necessitat d'un EIIP establert en les Normes d'ordenació territorial, directrius del paisatge, del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, s'entén dins del supòsit previst a l'article 4.1.2. *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests*, atès que l'àmbit d'estudi limita en una petita part amb la carretera de Castelló GIV-6213.

En aquest sentit, s'ha analitzat l'encontre amb la carretera de Castelló i, a partir d'aquesta, amb el medi rural. Els objectius que s'adopten en la implantació de l'actuació es basen en una lògica que respecti els valors del lloc i la vinculació amb l'entorn. Pel que fa a l'encontre amb la carretera de Castelló s'ha optat per seguir l'ordenació prevista al planejament vigent descartant altres alternatives.

Com a conclusió, considerant l'entorn urbà i el paisatge preexistents del sector, després de comprovar les diferents visuals, es valora que l'impacte paisatgístic de la nova ordenació es pot qualificar de compatible.

**VI. ANNEX 3**

**Informe dels Serveis Territorials del Departament d'Educació en relació a la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst en la UA4 de 2008 (DOGC 06/03/2009)**



En JOSEP S. ORIOL i PIFERRER, Cap de la Secció d'obres i manteniment dels Serveis Territorials d'Educació a Girona, referent a la sol·licitud d'aprovació de la Modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Fortià per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst a la UA4; una vegada analitzada la documentació aportada,

### **INFORMO:**

Que, una vegada analitzada la documentació que s'ha fet arribar a aquesta secció, no es coneix cap impediment tècnic que impedeixi emetre l'informe FAVORABLE a aquesta proposta d'ampliació de l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1. (Superfície del solar E1 / 4.410,86 m<sup>2</sup>)

Que, la proposta de la Modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Fortià per ampliar l'àrea de sòl destinada a sistema d'equipament docent E1 previst a la UA4, es manifesta la conveniència de ser completada i també concretar diferents aspectes, com són:

1. Garantir els serveis necessaris i suficients pels usos del solar, de manera especial la canalització d'aigua potable que tindrà la pressió i el cabal necessaris pel compliment del CTE / CTE-SI i satisfer les necessitats dels bombers de Girona. Així com l'escomesa elèctrica del centre actual ha de ser ampliable i/o crear una nova escomesa per a la possible ampliació del centre escolar.
2. Situar i localitzar els aparcaments pels usuaris de l'equipament públic docent especialment els autocars que són utilitzats pels alumnes del centre.

I perquè consti als efectes que pertocui, signo el present a

Girona, 9 de desembre de 2008.