

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAU- SAVERDERA

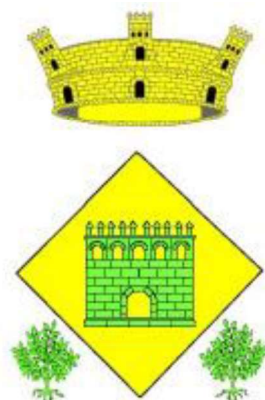
Per a la desclassificació dels terrenys de
Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-3

MARÇ 2020

Emili Santos
Bach - DNI

(SIG)

Firmado digitalmente por
Emili Santos Bach - DNI
(SIG)
Motivo: DILIGÈNCIA.- per fer
constar que aquest document
ha estat aprovat inicialment
pel Ple del dia 15/06/2020 i
provisionalment pel Ple del
dia 28/01/2021
Fecha: 2021.03.08 14:58:40
+01'00'



CONTINGUT

Les parts que integren aquesta Modificació núm. 4, de l'any 2020 del Pla d'Ordenació Urbanística de Palau-saverdera són:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Antecedents. Formulació i tramitació
- 1.2. Marc legal i urbanístic
- 1.3. Situació i àmbit
- 1.4. Determinacions del planejament vigent
- 1.5. Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1. Objecte de la modificació puntual
- 2.2. Justificació i conveniència de la modificació puntual
 - 2.2.1 Incidència del planejament de rang superior
 - 2.2.2 Incidència dels del mateix POUM en la proposta de desclassificació
 - 2.2.3 Incidència dels aspectes socials entorn la desclassificació.
- 2.3. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 i justificació dels interessos públics i privats concurrents
- 2.4. Descripció de la proposta d'ordenació

3. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 5.1. Situació
- 5.2. Documentació cadastral
- 5.3 Plànols d'ordenació
Planejament vigent POUM 2012
 - O.1a Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
 - O.1c Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
 - O.2f Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
 - O.2g Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

O.2h Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

O.2j Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

Planejament proposat MPOUM núm. 4

O.1a modificat Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial

O.1c modificat Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial

O.2f modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

O.2g modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

O.2h modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

O.2j modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

ANNEX

TRANSCRIPCIÓ LITERAL DELS MÚLTIPLES ASPECTES RELLEVANTS PER AQUESTA
DESCLASSIFICACIÓ DEL **CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES. UNITAT
DE PAISATGE 6: CAP DE CREUS**

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Antecedents. Formulació i tramitació

Aquesta modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal als terrenys del sector SUD-3 es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament de Palau-saverdera, i s'emmarca en el DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació d'acord la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei.

La seva redacció, ha estat un encàrrec, de data 20 de gener de 2020, de l'Ajuntament al tècnic sotsignat que és competent segons allò que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 del TRLU.

D'acord amb l'article 96 del TRLU la modificació de les figures de planejament es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Per tant, una vegada aprovada inicialment la proposta, la mateixa serà sotmesa a informació pública conforme al que disposa l'article 85 i concordants del TRLU. Sol·licitant-ne, simultàniament els informes sectorials corresponents, elevant-se la proposta a continuació al plenari municipal als efectes de l'aprovació provisional i ulterior remissió a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida per a l'aprovació definitiva.

1.2. Marc legal i urbanístic

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

1. TRLU. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. PDUSR. Pla Director Urbanístic del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Modificació del PDU aprovada l'1 d'abril de 2014.
4. Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (DOGC núm.5779 del 21 de desembre de 2010).
5. PTP. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).
6. POUM. Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera (DOGC núm. 6233 del 16 d'octubre 2012).
7. Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
8. Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
9. Llei 16/2016, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
10. Cal mencionar com a referent d'aquesta Modificació el fet que darrerament s'ha procedit a l'Aprovació Inicial de 2 de desembre de 2019 del Pla director urbanístic de sòls no sostenibles del litoral de Girona, que actualment està en període d'afegacions.

1.3 Situació i àmbit

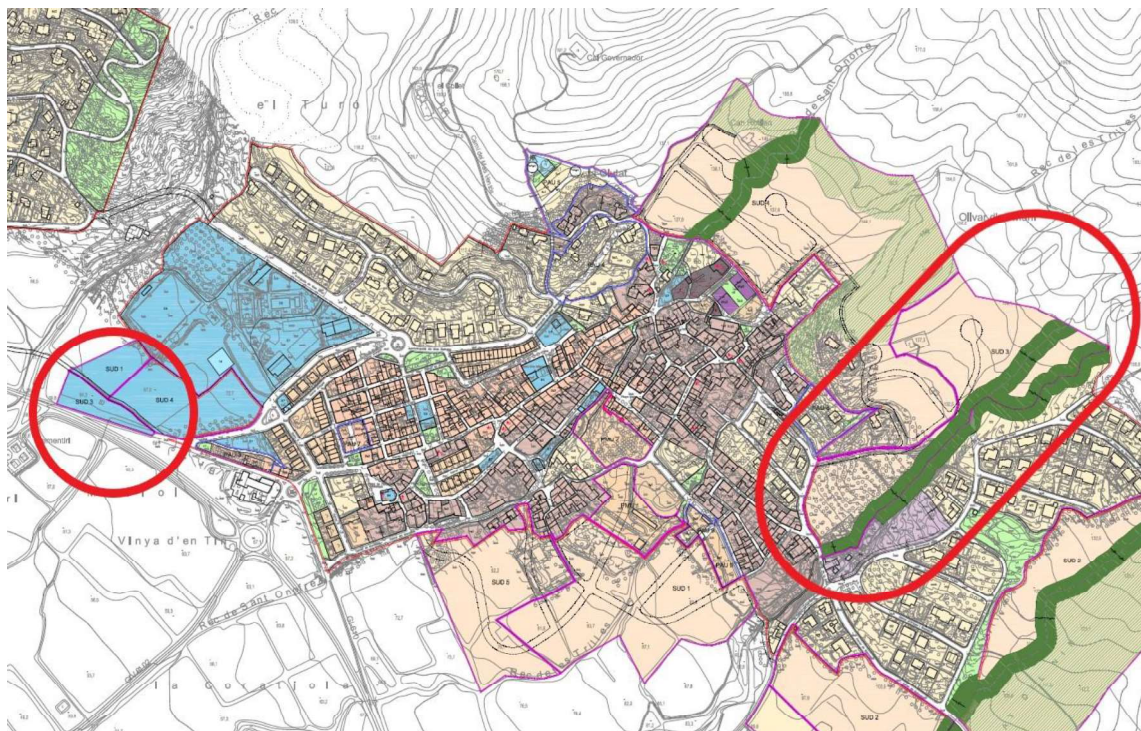
Els terrenys quin règim urbanístic és objecte de la present proposta de desclassificació s'identifiquen en el plànol d'emplaçament que s'adjunta i tenen una extensió superficial de 5,27 Ha. Cal dir que l'àmbit de l'actual SUD-3 ja es trobava classificat com a sòl urbanitzable amb les normes subsidiàries de l'any 1990.

L'àmbit discontinu del sector SUD-3 residencial es troba en part al nord del nucli urbà, i en part a l'oest. La part principal del sector limita al nord amb SNU de l'Olivar d'en Muní, al sud-est amb el Rec de la Fantasia i la urbanització de Bellavista, a l'oest amb el carrer del casc urbà, carrer de la Mina; i amb els terrenys del SUD-4. L'altre part de l'àmbit és el triangle que forma part del conjunt de terrenys que el municipi vol dedicar a equipaments i se situa a l'oest del casc urbà, a la zona dels Quintans. Limita al sud amb la GI-160, per sobre del cementiri de Palau-saverdera.

Els terrenys de la zona sud presenten una topografia planera que els fan aptes per als usos agrícoles als que es troben destinats. En els terrenys de la zona nord es produeix la transició entre el casc urbà i la zona muntanyosa, i resten pocs terrenys d'ús agrícola, bàsicament plantacions d'oliveres i petits horts a la vora del torrent, que podran mantenir també el seu destí agrícola.

Ambdues zones del sector es troben encara per desenvolupar, i son l'objecte de la desclassificació.

Segons el planejament aprovat la superfície del SUD-3 és de 52.771,13 m² (5,27 Ha); 48.733,47 i 4.037,13 m².



1.4. Determinacions del planejament vigent

Les normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística de Palau-saverdera, classifiquen el sòl objecte de la present modificació com a urbanitzable delimitat del tipus residencial, identificant-lo com a SUD-3, regulat en el Títol III: Règim urbanístic del sòl, Capítol X: Regulació del sòl urbanitzable, Secció 2: Regulació i desenvolupament dels sectors, article 85 sectors urbanitzables 2.c) punt 4:

SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-3.	
Ambit	52.771,13 m ² (5,27 ha). Ambit dividit en dos sectors discontinus de 48.733,47 m ² i 4.037,13 m ² respectivament
Ús	Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.
Densitat	15 hab/ha
Edificabilitat	0,24 m ² /m ²
Cessions	EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments es realitzarà al sector discontinu de superfície 4.037,13 m ² situat al sud de la zona d'equipaments municipal, que correspon al 7,65 % de la superfície total del sector. ZONES VERDES: 2.874,45 m ² (5,44%) de zona de protecció paisatgística, situats on indica el planol d'ordenació. 11.215,16 m ² (21,25%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec de la Fantasia, segons planol d'ordenació.
Reserva hab. social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de regim general i de regim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Completar el creixement del nucli urbà en sentit nord-est fins al rec de la Fantasia, així com la zona d'equipaments municipals en sentit sud direcció a la carretera de Roses a Vilajuïga GI-610. La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran de forma que s'eviti la concentració excessiva i s'afavoreixi la cohesió social impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament. El planejament derivat determinarà el regim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla. La vialitat d'aquest sector haurà de solucionar la connexió amb la urbanització Bellavista. Cessió obligatòria dels horts situats al sud del sector, dins i/o fora de la zona de protecció hidrogràfica.
Compromisos	Les zones verdes que s'hauran de cedir a l'ajuntament seran les que venen definides com a zona de protecció paisatgística (Pp) i zona de protecció hidrogràfica (Ph) en el planol d'ordenació, les quals s'ajusten al PDU Serra de Rodes. La totalitat de les cessions per equipaments es realitzarà en el subsector situat al sud de la zona d'equipaments municipal, deixant lliure l'altre subsector situat al nord del nucli urbà per situar-hi els altres usos permesos, zones verdes i vials de connexió amb la trama urbana. Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...).
	Les obres d'urbanització hauran de preveure la connexió de les zones residencials entre elles i donar continuïtat a la trama viària (en el planol d'ordenació s'indica orientativament com hauria de ser el traçat viari). En la redacció del pla parcial es tindrà en compte el Decret 344/2006 que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en concret els articles 4 i 6, i s'haurà de dissenyar la vialitat com a vials de convivència amb plataforma única. L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec de la Fantasia, de 475 m de longitud. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del

	<p>risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hidric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera".</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec de la Fantasia mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració paisatgística de la franja de protecció que s'han assenyalat.</p> <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.</p> <p>Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbòria aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.</p>
Mesures ambientals	<p>L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arbòris.</p> <p>Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.</p> <p>En el verd privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua.</p> <p>Preservació del nombre màxim d'oliveres de grans dimensions presents.</p> <p>Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats.</p> <p>S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques.</p> <p>Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.</p>

1.5. Estructura de la propietat

La present Modificació de figura de planejament no comporta un increment de sostre edificable, ni de la intensitat d'usos atès que la proposta respon, ben al contrari, a la desclassificació de sòl. En conseqüència no són d'aplicació les determinacions de l'article 99.1 del TRLU que imposa la identificació de tots els propietaris o titulars de drets reals durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

L'estructura de la propietat es compon de diversos propietaris - 19 finques, que s'identifiquen al següent quadre i s'explicita més endavant a la part gràfica. La superfície total segons cadastre és de 51.761 m² més una resta de camins i torrents de 1.010 m²; per completar el total de **52.771 m² de l'àmbit del SUD-3 – segons el topogràfic del POUM.**

	REFERÈNCIA CADASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFÍCIE EN SUD3	SUPERFÍCIE PARCEL·LA TOTAL
1	17127A001001160000QZ	LG LG SUD-3 EQ. Polígono 1 Parcela 116	4.037	4.911
2	17127A002001020000QY	DS AFORES Polígono 2 Parcela 102	18.306	48.159
3	17127A002002450000QD	PJ CAN MUNI Suelo Polígono 2 Parcela 245 PLAN PARCIAL 3	2.157	41.037
4	000300400EG18C0001YP	DS DISSEMINAT 8	1.000	
5	2740601EG1824S0000TK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	2.788	
6	2740602EG1824S0000FK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	188	
7	2740603EG1824S0000MK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	196	
8	2740604EG1824S0000OK	PL SOL URBANITZABLE Suelo FANTASIA	200	
9	2740605EG1824S0000KK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	236	
10	2740606EG1824S0000RK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	267	
11	2740607EG1824S0000DK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	467	
12	2740608EG1824S0000XK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	259	
13	2740609EG1824S0000IK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	290	
14	2740610EG1824S0000DK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	223	
15	2740611EG1824S0000XK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	329	
16	2740612EG1824S0000IK	PL SOL URBANITZABLE Suelo	8.598	
17	2939827EG1823N0000EH	PL SOL URBANITZABLE Suelo	10.013	
18	3041301EG1834S0000ZX	CL HEGEL-UR BELLAVISTA 1	2.207	10.371
			51.761	
19	RESTA	CAMINS I TORRENTS	1.010	
			52.771	

En els sòls afectes a la present Modificació puntual del POUM de Palau-saverdera hi troben tres edificacions. Dues edificacions de tipologia agrícola del tipus casetes d'eines a la parcel·la de zona sud (ara destinada a equipament); i un altre construcció en parcel·la tancada, a la zona nord de l'àmbit, destinada a habitatge i magatzem de 150 i 30 m² respectivament, actualment deshabitada i que pràcticament es troba abandonada.

Palau-saverdera, març de 2020

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte

**GALLARDO MERINO,
MIGUEL ANGEL
(AUTENTICACIÓN)**

Firmado digitalmente por GALLARDO
MERINO, MIGUEL ANGEL (AUTENTICACIÓN)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=, sn=GALLARDO,
givenName=MIGUEL ANGEL,
cn=GALLARDO MERINO, MIGUEL ANGEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2020.03.25 19:42:20 +01'00'

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Objecte de la modificació puntual

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau-saverdera, en l'àmbit del sector SUD-3 residencial, **és la desclassificació d'aquest Sòl Urbanitzable Delimitat 3, d'àmbit discontinu.**

2.2. Justificació i conveniència de la modificació puntual

A continuació es desenvolupen tres nivells de conveniència i justificació: aspectes territorials de caire global, després aspectes més locals derivats del mateix POUM i i en darrer terme qüestions de la dinàmica actual del municipi que deriven de la voluntat majoritària dels habitants del municipi.

2.2.1 Incidència del planejament de rang superior:

El PDT de les Comarques Gironines (PDTCG) ordena el territori de les comarques de Girona incidint en tres aspectes bàsics: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. Atenent a aquests aspectes el Pla disposa per a Palau-saverdera un **creixement moderat**.

El PDTCG determina per a Palau-saverdera la consolidació dels nuclis urbans actuals de Palau-saverdera i el Mas Isaac, i l'extinció o reducció de totes les zones urbanitzables situades al nord i est del nucli de Palau-saverdera.

Cal dir doncs que la desclassificació es plenament coherent amb el PDT de les Comarques Gironines (PDTCG), i es proposa la desclassificació del SUD-3 al nord poble, per a mantenir aquest creixement moderat que proposa el Pla, i aconseguir la consolidació del casc urbà.

El nou SNU que classifica la present modificació queda justificat en virtut del següent article de la seva normativa:

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

El Pla Director Urbanístics del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns (PDUSR), proposa:

"Mesures de protecció del sòl no urbanitzable, i els criteris per a l'estructuració orgànica d'aquest sòl.

Així els quatre propòsits generals o objectius del PDU Serra de Rodes, són els següents:

- **Urbanístic:** **El Pla director ha de permetre evitar la continuació indefinida de l'ocupació urbana del territori del peu de mont** que configura el corredor entre els espais naturals del Cap de Creus i els aiguamolls de l'Empordà, tot evitant la constitució d'un continu urbanitzat.

- **Patrimonial:** **El Pla director ha de preservar l'espai lliure d'edificació dins d'aquesta àrea atesos els seus valors paisatgístics, històrics, ambientals, agrícoles i simbòlics de lleure i qualitat de vida.**

- **Ambiental:** El Pla director ha de possibilitar les continuïtats en el territori d'espais connectors entre els espais protegits del Parc Natural de la Serra de Rodes i Cap de Creus i el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, tot assegurant la qualitat ambiental i especialment la connectivitat i l'intercanvi biològic entre aquests espais especialment protegits.

- Econòmic: El Pla director ha d'incorporar mesures per gestionar l'espai d'aquest territori com un recurs bàsic i durador per al desenvolupament econòmic, el turisme i la qualitat de vida de la població."

El Pla també va acotar el creixement del municipi en extensió, retallant el perímetres edificables a favor de preservar certs connectors ecològics i entorns naturals, i constitueix un conjunt de directrius i determinacions d'obligat compliment pel planejament urbanístic, tant general com derivat, així aquest Pla proposa la reducció o eliminació dels següents sectors previstos en el planejament vigent:

PP3(actual SUD-3): manté el sector en la seva delimitació actual, creant això si un sistema d'espais lliures al voltant del turó, i delimitant la cota màxima d'edificació en el camí del nord. També proposa com en d'altres indrets del municipi la protecció dels recs, amb una protecció hidrogràfica que ja va incorporar el POUM.

En aquest sentit, essent coherent amb els objectius del PDSUR, la desclassificació proposada vol completar aquests espais de protecció, estenent-los a tot l'àmbit.

Desclassifica els terrenys de cotes superiors per a incloure'ls a la franja de protecció NU-e-eco de manera que formin una unitat territorial amb l'àmbit de protecció del Rec de la Fantasia i el Turó de l'Olivar d'en Muní.

A la zona de l'olivar col·lidant amb el carrer de la Mina, cal entendre la importància i el valor ecològic d'aquest espai intersticial del casc urbà i es proposa la desclassificació i zonificació de sòl no urbanitzable, protegint d'aquesta manera els valors ambientals i patrimonials dels terrenys (plantació d'oliveres, murs de pedra seca, horts i espai hidrogràfic).

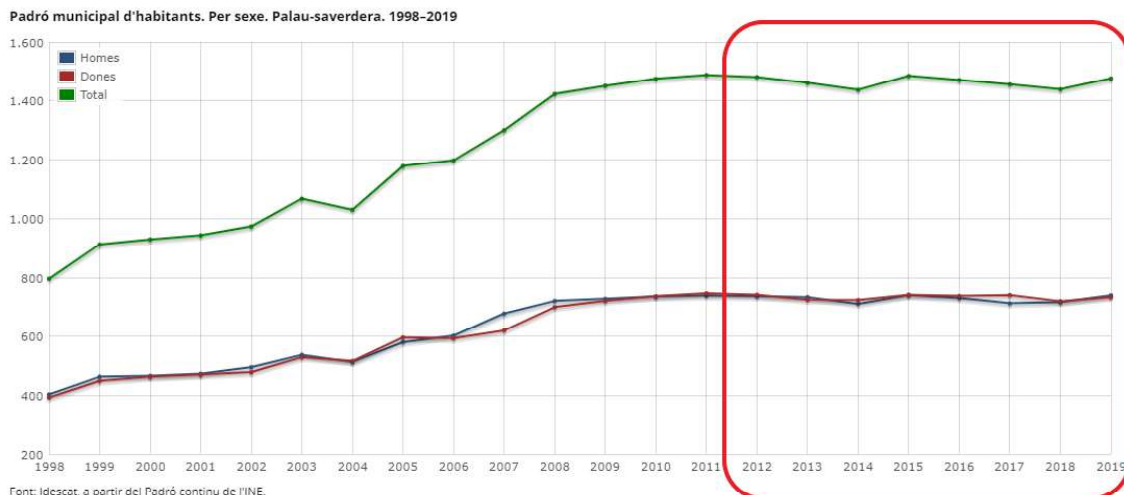
A la zona oest destinada a equipaments la desclassificació permetrà mantenir per a l'activitat agrícola un terrenys que tenen continuïtat clara amb la Zona perifèrica de protecció i connexió (clau 6) PEA, aquesta categoria inclou els sòls que no estan inclosos en l'espai del PEIN però són àmbits necessaris per evitar que a l'entorn del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà es produeixin processos d'aïllament i fragmentació derivats de la transformació dels espais naturals o semi naturals que comportin l'amenaça per al paisatge o als sistemes naturals protegits del Parc, com ara el creixement urbanístic o la implantació de determinades infraestructures o instal·lacions. Per tant la present modificació i d'acord als anàlisis del PDUSR incorpora un sòl de valor connector a la clau 6 resultant completament coherent.

2.2.2 Incidència del mateix POUM en la proposta de desclassificació

La desclassificació té una forta justificació, entre d'altres qüestions, per la constatació d'una davallada demogràfica importantíssima que es dona actualment al municipi. No s'han complert en absolut les previsions de creixement demogràfic que preveia la Memòria el POUM.

"En l'escenari més optimista previst en el POUM, si tenim en compte que la previsió segons la projecció de l'estudi de població, i preveient que la vigència del pla d'ordenació urbanística municipal de Palau-saverdera ha d'assolir un mínim de 10 anys, tenim unes **previsions de població de 2.800 habitants per al 2020**. Si tenim present un període de 15 anys es preveu superar els 3.200 habitants."

Segons dades de l'IDESCAT 1.476 habitants al 2019, pràcticament els mateixos del 2012.



D'altra banda i com a conseqüència d'aquestes escenari sembla clar que la reserva d'habitatge social prevista per a cobrir el creixement previst al POUM, no resultarà necessària; la qual cosa avala també aquesta desclassificació.

Cal dir que el municipi ja compta amb 2 promocions d'HPO i que actualment no es té coneixement d'una demanda d'aquest tipus d'habitatges.

La desclassificació, específicament, de la zona d'equipaments SUD-3 té més sentit si tenim en compte que no es va comptabilitzar com a nou sòl urbanitzable del POUM 2012.

En aquell moment es va justificar que aquesta superfície de sòl amb destí a equipament públic té un marcat caràcter supramunicipal amb motiu de la seva idònia localització; cal fer esment que actualment existeix la escola que dona servei als pobles dels entorns (art. 3.7.9.c. Memòria POUM). Per tant, això suposa que l'ampliació de la zona d'equipaments, de 2,31 hectàrees, provinents de les cessions del SUD's, excedeix del creixement del 30 % de l'àrea urbana existent que estableix el PTP Comarques Gironines. Fins a dia d'avui, no s'ha generat cap necessitat d'executar aquesta zona d'equipaments.

D'altra banda, tal com consta a la memòria del POUM, aquest espai es preveia destinar a la previsió de l'emplaçament d'una nova escola, un nou complex esportiu supramunicipal, també es preveu en aquest indret diferents bosses d'aparcament dissuasori per tal de millorar la mobilitat del municipi al disminuir-ne la circulació rodada i la resta quedava pendent d'assignació d'usos concrets segons les necessitats del municipi.

Es important també remarcar que la finca destinada a equipaments del sector SUD-3 es situa dins l'àmbit d'influència de la carretera Gi-610 on, d'acord amb la legislació vigent en matèria de carreteres, en la zona compresa entre la línia de 25 m i la carretera, es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació.

Per tant i tal com es pot observar, la finca d'equipaments del SUD-3 es troba en gran part afectada per aquesta normativa, no essent possible la construcció de les edificacions previstes en aquesta zona d'ampliació d'equipaments (escola, complex esportiu,...). Si bé és cert que podria ésser susceptible d'establir-hi una zona d'aparcament, justament l'any 2017 l'Ajuntament va efectuar uns treballs de condicionament d'una parcel·la municipal situada a menys de 100 m d'aquesta, de manera que aquesta funció ja ha estat assumida.

Un altre aspecte important per a decidir la desclassificació ha estat la **valoració dels estudis ambientals de la Memòria del Pla. La desclassificació entenen que s'alinea**

perfectament amb el reforç positiu dels diversos vectors ambientals enumerats al POUM vigent.

"Palau-saverdera disposa d'una sèrie de vectors ambientals bàsics que li confereixen una gran diversitat paisatgística. La combinació de l'orografia i el tipus de vegetació conformen els següents ambients paisatgístics:

- Paisatge muntanyós: és la unitat paisatgística que domina al sector nord del municipi, i està definida pels contraforts de la serra de Verdera i de Rodes. Conformen un paisatge de forts pendents, i on l'acció erosiva dels agents climàtics han afavorit la creació de penyes que subministren material formant tarteres. Presenta un aspecte força inert, on domina l'estrat arbustiu, tot i que forma algunes clarianes i el troba pràcticament deshabitat i les actuacions antròpiques més significatives serien les terrasses agrícoles amb conreus d'oliveres, moltes vegades separades entre elles per murs de pedra seca el que l'hi donen una personalitat paisatgística molt interessant.

- Paisatge urbà: el trobem en un estatge inferior que el muntanyós, però encara als contraforts de les serres de Verdera i de Rodes" (ocupa bona part en l'àmbit de la desclassificació)"

"Cal ressaltar l'interès paisatgístic de les nombroses feixes i murs de pedra seca durant anys han permès l'establiment de plantacions, principalment d'oliveres, en terrenys amb pendents prou importants, especialment a les proximitats del nucli urbà de Palau-Saverdera. Aquest conjunt de terrasses de paret seca conformen un paisatge molt característic d'aquesta zona, que tot i el seu origen antròpic s'han anat consolidant i actualment formen un patrimoni que val la pena conservar.

També destacar com a element interessant del paisatge algunes alineacions de xiprers al peu d'algun camí o fent de separació de finques i que solien col·locar-se com a protecció de la tramuntana pel algunes masies."

"En resum, els principals vectors ambientals a destacar en el terme municipal de Palau-saverdera són:

- **L'existència de diversos i prou nombrosos peus arboris de gran entitat i amb un cert interès patrimonial per la seva gran mida, principalment de roures, sureres i alineacions de xiprers, i que trobem majoritàriament formant part de marges de camins i camps i situats en la part central del terme.**
- ...
- El paisatge del poble destacant les diferents tipologies com seria tot el paisatge forestal de la muntanya de Verdera
- ...
- Compactació de les zones urbanes (nucli urbà i urbanitzacions Bellavista i mas Isaac) al peu de la zona de muntanya, per sobre de la carretera GI-610.
- ...
- Creixement urbanístic molt important en els darrers anys amb la construcció de diverses urbanitzacions algunes vegades massa disperses, però properes al nucli urbà.
- **Risc d'incendis molt alt a la zona de muntanya, al nord dels principals nuclis urbans. El poble de Palau-saverdera està catalogat de ALT RISC d'incendis forestals."**

Aquest darrer aspecte es considera també una de les raons per a proposar la present desclassificació que vol evitar la urbanització de les cotes més altes del municipi per prevenir en bona mesura la producció i propagació d'incendis forestals que afectaria a zones d'especial protecció ambiental i paisatgística.

Palau-saverdera és un municipi declarat d'alt risc d'incendi forestal pel Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Sobretot en el seu vessant nord és on presenta un major risc, atès que és on es concentren els zones forestals que estableixen les condicions òptimes per a l'extensió del foc. Així que la desclassificació evitarà el desenvolupament urbanístic en aquests terrenys per reduir els riscos que es poden produir a conseqüència dels incendis forestals.

També en coherència amb les prescripcions i objectius del mateix POUM vigent cal destacar les directrius d'Ordenació que poden sustentar aquesta desclassificació.

"El POUM defineix la relació entre el sòl urbà i el sol no urbanitzable, tant en els punts de confluència –les "façanes"– com en els punts a on un i altre s'interrelacionen, com per exemple resseguint les lleres de rieres, que envoltades per les zones urbanes poden esdevenir franges d'espais lliures i de vegetació que penetren dins del teixit urbà."

Paisatge i territori. Objectius

- **Protegir aquells espais que tenen un valor geogràfic i paisatgístic, o característiques singulars i que no disposen de normativa adequada, per tal de preservar-los de la urbanització i garantir-ne el manteniment de les seves qualitats mediambientals i del seu paisatge.**

- **En el cas dels espais d'interès natural potenciar el seu valor com a referent identificador de la qualitat ambiental del municipi, i preveure la possible ampliació dels seus límits.**

- **Potenciar el reconeixement dels valors del paisatge com element diferencial i de qualitat de l'oferta turística.**

- Definir les característiques, usos i, si s'escau, instruments de gestió del sòl no urbanitzable.

- **Buscar la integració entre els espais lliures del sòl no urbanitzable amb els espais verds del sòl urbà, facilitant les connexions i els camins d'enllaç entre l'àrea urbana i els terrenys agrícoles i forestals propers."**

"Finalment, indicar que la transformació de l'economia rural cap a una economia de serveis demana la delimitació d'espais òptims i ben connectats amb les xarxes de comunicacions bàsiques. En aquest sentit, el pla delimita sectors aptes per a aquests usos, en un entorn ben enllaçat amb el sistema viari i compatible amb els la localització dels usos residencials del municipi tot això en aplicació del criteris d'evitar la dispersió i la preservació dels valors paisatgístics segons amb el que preveu l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010."

"Urbanitzacions i nous sòls urbanitzables

Seguint els criteris assenyalats en el PDU Serra de Rodes, aquest pla preveu una reducció molt important en quant a la seves superfícies, reestructurant el model urbanístic de la ciutat jardí, per un model mixta, on es pretén que el major número d'habitatges es concentrin en les zones més properes al nucli; per regla general en els diferents sectors, els habitatges unifamiliars aïllats no representen més del 20 % de la totalitat, així es proposa una diversitat tipològica, que permet inclús una molt bona distribució territorial de l'habitatge social, donat que cada nou sector ha de ser capaç de col·locar-lo de forma natural dintre de la pròpia estructura. A nivell orientatiu, gràficament s'assenyalen les traces viàries mínimes de connexió i interconnexió entre sectors i el propi nucli."

" Model territorial i ocupació del sòl: minimitzar el consum de sòl i racionalitzar-ne l'ús.

. Evitar l'ocupació innecessària de sòl per a usos urbans i infraestructures vinculades a aquests usos, **afavorint les estructures compactes i evitant qualsevol dispersió** o aparició de noves polaritats socials i econòmiques. Concentració del sòl urbanitzable a l'entorn del ja existent.

. Contribuir a la mobilitat sostenible en el municipi mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i de la mobilitat. Incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, evitar i corregir les expansions innecessàries de les ciutats, fomentar les estructures urbanes compactes i plurifuncionals, incloure dins dels sistemes generals les xarxes per a vianants i bicicletes, reserves de sòl necessàries per a potenciar el transport públic, així com també la connectivitat amb Roses i Figueres i també amb la ciutat de Girona.

. Moderar el creixement previst del poble d'acord amb les directrius dels Plans Territorials aprovats i procurant no sobrepassar la capacitat d'acollida del poble. **Això**

vol dir fer una proposta restrictiva respecte al planejament vigent el que haurà de permetre recuperar més superfície de sòl no urbanitzable.”

“La tipologia d’habitatges que es pugui ubicar en un futur en el sòl urbanitzable haurà d’anar en consonància amb els edificis actuals escollint una tipologia que no tingui un impacte visual destacat. Caldrà controlar la proliferació de segones residències i evitar un gran excessiu d’aquestes.”

“Integració del paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir-ne la qualitat.

. **Paisatgísticament seria recomanable establir sistemes de protecció concrets per elements singulars del paisatge del municipi con poden ser alineacions de xiprers, arbres o peus arboris singulars o monumentals, la conservació de les parets de pedra seca**, els afloraments de material rocós del terciari que trobem en la plana al sud de la carretera de Figueres.

. Conservació i millora de la qualitat del paisatge en la totalitat del territori, identificant les diverses unitats tipològiques de paisatge en l’àmbit del POUM, preservant els valors paisatgístics d’interès especial o protegits, el patrimoni cultural, etc.

. Gestió del paisatge per tal de garantir el seu manteniment regular, sobretot en sòl no urbanitzable. Hi ha d’haver una regulació dels usos i edificacions en sòl no urbanitzable, i exigir la realització de plans especials urbanístics i d’estudis d’integració i impacte paisatgístic.

. **Protegir, millorar i recuperar els elements i ambients paisatgístics d’interès, tant en sòl urbà** (valors arquitectònics, paisatgístics i mediambientals) a través de plans especials urbanístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, com en sòl no urbanitzable (catàleg de masies, béns protegits).”

“Conservació dels valors patrimonials de poble.

. Establir figures de protecció, conservació dels diferents elements patrimonials del poble i proposar mesures de potenciar el seu interès turístic.

Abundant en aquests aspectes es considera oportú incloure al final del document un annex que és transcripció literal dels múltiples aspectes rellevants per aquesta desclassificació del **CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES. UNITAT DE PAISATGE 6: CAP DE CREUS**

Es per tot això que es considera que la present desclassificació és avui en dia absolutament coherent amb el model general d’ordenació del POUM vigent.

2.2.3 Incidència dels aspectes socials entorn la desclassificació.

S’apunten en aquest apartat aspectes menys tècnics, però no menys importants que incideixen en la desclassificació.

Ja en el procés de participació ciutadana previ a la redacció del POUM vigent s’insistia per part de gran part de la població del municipi en “la recuperació dels camps d’oliveres i murs de pedra seca, i en l’especialització de turisme rural i de paisatge”.

Darrerament un dels propietaris va sol·licitar l’exclusió de la seva finca i la desclassificació del sector.

Més endavant es va produir un ampli procés de participació ciutadana entorn del SUD_3 que es concretà en diversos documents: Manifest i signatures Palau-Saverdera, Change-org Salvem Palau-Saverdera, Al·legacions al desenvolupament urbanístic per part de IADEM i SALVEM L’EMPORDÀ.

És per això que l’Ajuntament de forma política unànime, i amb l’objecte d’estudiar aquestes peticions i donar resposta a aquestes inquietuds socials ha tramitat la Suspensió de llicències potestativa del consistori:

“Suspensió de la de Tramitació de Plans Urbanístics derivats i de Projectes de gestió urbanística, i d'urbanització en el Sector SUD-3, i de l'atorgament de Llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificacions, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial”

Com a resum de la conveniència i justificació d'aquesta desclassificació cal pensar que **garantirà la sostenibilitat social, mediambiental i econòmica de la zona**, front un desenvolupament urbanístic previst que segons els arguments anteriors difícilment aconseguirà assolir aquest objectius de sostenibilitat per al municipi.

2.3. Requeriments establerts pel DL 1/2010 modificat per la Llei 3/2012. Justificació dels interessos públics i privats concurrents

Segons l'article 97.1. del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer:

“1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar 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”

La present proposta de modificació puntual del POUM justifica la necessitat de la iniciativa i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, en base a la no existència dels supòsits de valoració negativa continguts en l'article 97.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

a) La modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos.

b) L'ordenació proposada és coherent, a dia d'avui, amb el model d'ordenació establert pel POUM vigent i ben al contrari no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) La modificació no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, que ja preveia l'extinció de sòls urbanitzables del municipi.

d) La modificació s'acorda als interessos públics per la reducció del sòl urbanitzable residencial.

En conseqüència tampoc es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics en els termes que estableix l'article 100 del TRLU.

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

Que la memòria social del POUM obliga a fer les pertinents reserves d'habitatge social al municipi, en cas de desenvolupament dels sectors urbanitzables previstos, però segons indicació del propi consistori aquestes reserves ara mateix no serien d'utilitat i que en cas de que fossin necessàries el municipi disposa d'altres terrenys de titularitat pública i de disposició immediata que es podrien utilitzar per a cobrir les necessitats futures d'HPP, per incloure en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge. S'ha de recordar

aquí l'estancament demogràfic del municipi, i la innecessarietat de provisió ja comentades abans.

La modificació únicament suposa la despesa econòmica a l'ajuntament pel fet de la redacció i tramitació d'aquest document, per la qual cosa no es requereix una avaluació econòmica financera.

L'article 71 i 118 de RLUC determinen que el POUM i per tant les seves modificacions d'acord a l'article 96 del TRLU, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. El Decret 344/2006 de 19 de setembre, determina en l'article 3, que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Atès que la present modificació el que fa és desclassificar sòl urbanitzable, cal considerar que no queda inscrit en l'àmbit d'aplicació d'aquest precepte.

Cal dir que tampoc s'altera negativament cap de les directrius del POUM a que fa referència l'article 9 del TRLUC, més aviat al contrari la desclassificació afavoreix el compliment d'aquelles directrius genèriques de planejament, sempre a favor de l'interès públic i el bé comú.

A més cal considerar com ja s'ha dit anteriorment que els interessos públics han quedat justificats en l'apartat anterior, en quant a la necessitat de desclassificació del sector. Així s'evitarà un desenvolupament poc ajustat a les necessitats actuals del municipi, amb difícil connectivitat amb la resta de trama urbana del municipi i poc sostenible. S'evitarà també travessar el Rec de la Fantasia en un punt de topografia compromesa, i s'aturarà la proliferació d'habitatges unifamiliars aïllats, de tipologia aliena a la del casc urbà del municipi, i amb poca capacitat de consolidar la trama urbana compacta del nucli urbà.

Pel que fa als interessos privats, cal dir que per iniciativa privada s'està redactant un Pla Parcial per al sector que ja ha rebut reiteradament la oposició generalitzada als seus postulats tècnics i a la seva concepció, per part dels serveis tècnics i dels diversos equips de govern de l'ajuntament; amb diversos requeriments de documentació en base als informes tècnics pertinents. I que ja ha estat informat negativament en fases anteriors pels tècnics municipals, pels motius abans esmentats,

També cal esmentar aquí, pel que fa als interessos privats, que hi hagut algun propietari del sector que ha demanat l'exclusió de la seva parcel·la del SUD-3.

Podem dir que la reducció dels aprofitaments que hauria de rebre l'ajuntament en virtut del desenvolupament del planejament derivat es pot qualificar de ínfima si tenim en compte que el municipi no necessita materialitzar el creixement previst al POUM.

No es produeix, amb la desclassificació, cap disminució substancial que afecti als sistemes urbanístics, amb l'excepció del sistema d'equipaments – de caire supramunicipal- que descendeix de manera proporcional a la reducció de l'edificabilitat, i que considerant el model proposat pel POUM amb una gran oferta de sòl per equipaments resulta assumible.

2.4 Descripció de la proposta de modificació

Atenent a tot el que s'ha indicat fins al moment, es proposa l'extinció del SUD-3, és a dir la seva desclassificació com a sòl urbanitzable per a passar-lo a sòl no urbanitzable. La superfície que canviarà de classificació és la total dels dos àmbits, és a dir 52.771,13 m² (5,27 Ha).

Aquest canvi de classificació es concreta en tres zones diferenciades de sòl no urbanitzable, totes elles ja contemplades en el POUM vigent.

La zona oest (on es preveien equipaments del sector SUD-3) que es proposa que passi a ser zona **Clau 6 PEA. Zona perifèrica de protecció i connexió del Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà**. (4.037,13 m²).

Les noves zones de la banda Nord del SUD-3 es proposa que passin a ser: a la part baixa –zona del l'olivar i horts del Rec- **SNU. Sòl No Urbanitzable** (16.970,83 m²); i a la part nord a les cotes altes **Nue-eco. Sòl No Urbanitzable de connectivitat ecològica i paisatgística** (31.762,64 m²).

Es defineix aquesta proposta en la documentació gràfica que comprèn aquest document.

Es proposa doncs eliminar els paràmetres urbanístics indicats en les normes urbanístiques del planejament vigent, en allò que afecta al SUD-3.

Es fa a continuació una breu quantificació dels efectes de la desclassificació respecte al sòl urbanitzable delimitat.

La desclassificació dels sòls que ens ocupa significa una minva del sòl urbanitzable delimitat del 8.27% respecte del sòl urbanitzable previst al POUM (5,27 / 63,73 Ha).

Per la seva banda, la desclassificació significaria una disminució de les cessions potencials en favor del municipi del 21.11% - respecte del total del municipi (14.089 / 66.740 m²) - en concepte de sistema d'espais lliures. Cal dir, però, que les cessions que proposa l'actual SUD-3 són poc útils i aprofitables per la població, ja que correspondrien a espais de protecció hidràulica i paisatgística, a la vora dels recs i /o amb més del 20% de pendent. Recordar en aquest sentit que la DTU, en fases prèvies a l'aprovació definitiva, aconsellava classificar com a sòl no urbanitzable les franges de protecció paisatgística i protecció hidràulica, per la qual cosa aquest percentatge d'espais lliures no seria tan elevat, ja que són zones funcionals però no útils pel seus habitants. De fet el PDU Serra de Rodes ja les contemplava dins les disposicions relatives al sòl no urbanitzable.

Hi ha una disminució de 7,01 % en concepte d'equipaments (4.037,13 / 57.550 m²) – situats en la zona de concentració d'equipaments supramunicipals.

La pèrdua patrimonial per l'administració municipal pel que fa al 10% de l'aprofitament urbanístic, si no s'executa el planejament es clar, seria de 1.266 m²st d'ús residencial; afegit als 3.800 m²st, de la reserva del 30% d'habitatge social.

Palau-saverdera, març de 2020

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte col.

**GALLARDO
MERINO, MIGUEL
ANGEL
(AUTENTICACIÓN)**

Firmado digitalmente por GALLARDO
MERINO, MIGUEL ANGEL (AUTENTICACIÓN)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber= ;n=GALLARDO,
givenName=MIGUEL ANGEL,
cn=GALLARDO MERINO, MIGUEL ANGEL
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2020.03.25 19:43:15 +01'00'

3. NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Article únic: Règim urbanístic del sòl que es desclassifica.

Els terrenys objecte de la present modificació puntual del POUM queden classificats com a sòl no urbanitzable, essent d'aplicació als mateixos el règim que resulta dels articles 86 a 109 de les NNUU del POUM de Palau-saverdera publicades al DOGC de 16 d'octubre de 2012.

S'anul·la el paràgraf i el quadre de determinacions del POUM vigent:

Títol III: Règim urbanístic del sòl,

Capítol X: Regulació del sòl urbanitzable,

Secció 2: Regulació i desenvolupament dels sectors,

article 85 sectors urbanitzables 2.c) punt 4:

SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-3.	
Ambit	52.771,13 m ² (5,27 ha). Ambit dividit en dos sectors discontinus de 48.733,47 m ² i 4.037,13 m ² respectivament
Ús	Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.
Densitat	15 hab/ha
Edificabilitat	0,24 m ² /m ²
Cessions	EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments es realitzarà al sector discontinu de superfície 4.037,13 m ² situat al sud de la zona d'equipaments municipal, que correspon al 7,65 % de la superfície total del sector. ZONES VERDES: 2.874,45 m ² (5,44%) de zona de protecció paisatgística, situats on indica el planol d'ordenació. 11.215,16 m ² (21,25%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec de la Fantasia, segons planol d'ordenació.
Reserva hab. social	30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Completar el creixement del nucli urbà en sentit nord-est fins al rec de la Fantasia, així com la zona d'equipaments municipals en sentit sud direcció a la carretera de Roses a Vilajunga GI-610. La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran de forma que s'eviti la concentració excessiva i s'afavoreixi la cohesió social impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. El planejament derivat haurà d'incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament. El planejament derivat determinarà el règim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla. La vialitat d'aquest sector haurà de solucionar la connexió amb la urbanització Bellavista. Cessió obligatòria dels horts situats al sud del sector, dins i/o fora de la zona de protecció hidrogràfica.
Compromisos	Les zones verdes que s'hauran de cedir a l'ajuntament seran les que venen definides com a zona de protecció paisatgística (Pp) i zona de protecció hidrogràfica (Ph) en el planol d'ordenació, les quals s'ajusten al PDU Serra de Rodès. La totalitat de les cessions per equipaments es realitzarà en el subsector situat al sud de la zona d'equipaments municipal, deixant lliure l'altre subsector situat al nord del nucli urbà per situar-hi els altres usos permesos, zones verdes i vials de connexió amb la trama urbana. Per tal de mantenir la composició paisatgística de l'entorn, es preveurà la possibilitat de mantenir els elements característics del territori (sigui marges, parets de pedra seca, arbrat...) Les obres d'urbanització hauran de preveure la connexió de les zones residencials entre elles i donar continuïtat a la trama viària (en el planol d'ordenació s'indica orientativament com hauria de ser el traçat viari). En la redacció del pla parcial es tindrà en compte el Decret 344/2006 que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en concret els articles 4 i 6, i s'haurà de dissenyar la vialitat com a vials de convivència amb plataforma única L'ordenació i el desenvolupament del sector estarà condicionat pels resultats d'un nou estudi de simulació hidràulica del tram del rec de la Fantasia, de 475 m de longitud. L'estudi inclourà l'avaluació del risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries del rec per tal de confirmar les propostes del planejament i determinar l'ordenació més convenient per la minimització del

	<p>risc hidrològic i precisar les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hidric i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.</p> <p>La redacció d'aquest estudi s'hauria de realitzar segons les prescripcions de la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", de març de 2003, de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en base al document annex "Criteris hidrològics per al desenvolupament del planejament derivat del POUM de Palau-saverdera".</p> <p>Sens perjudici del resultat dels estudis de simulació hidràulica caldrà estendre la franja d'espais lliures de protecció de la llera del rec de la Fantasia mantenint l'amplada de 25 metres a fi de garantir la funció de corredor biològic.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà d'aportar un document específic de recuperació i restauració paisatgística de la franja de protecció que s'han assenyalat.</p> <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que té a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització.</p> <p>Caldrà garantir la obligatorietat de mantenir una franja perimetral lliure de vegetació arbustiva, i amb estrat arbori aclarit, segons normativa, de 25 metres d'amplada.</p> <p>En el cas que per el seu desenvolupament sigui necessari l'ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals participarà en l'execució de les mateixes.</p>
Mesures ambientals	<p>L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arboris.</p> <p>Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.</p> <p>En el verd privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua.</p> <p>Preservació del nombre màxim d'oliveres de grans dimensions presents.</p> <p>Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats.</p> <p>S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques.</p> <p>Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.</p>

Els terrenys afectats passen a regir-se per les determinacions i normativa de les zones respectives de sòl no urbanitzable abans proposades.

Aquestes qualificacions ja es defineixen en el POUM vigent, per la qual cosa ens referim als articles que els desenvolupen a la Memòria a la documentació gràfica i a la Normativa del Pla. Articles 86 a 109

Palau-saverdera, març de 2020

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte col. 25 827 /1

**GALLARDO MERINO, MIGUEL
ANGEL (AUTENTICACIÓN)**

Firmado digitalmente por GALLARDO MERINO, MIGUEL ANGEL
(AUTENTICACIÓN)
Número de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=46533923R,
sn=GALLARDO, givenName=MIGUEL ANGEL, cn=GALLARDO
MERINO, MIGUEL ANGEL (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2020.03.25 19:43:38 +01'00'

4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

Zona Carrer de la Mina. Contacte amb casc urbà



Zona d'horts del Rec de la Fantasia



Zona de les oliveres



Vista cap a Serra de Rodes



Vista de la urbanització Bellavista



Vista cap al poble i la Badia

Vistes panoràmiques des de l'habitatge existent al límit oest de l'àmbit

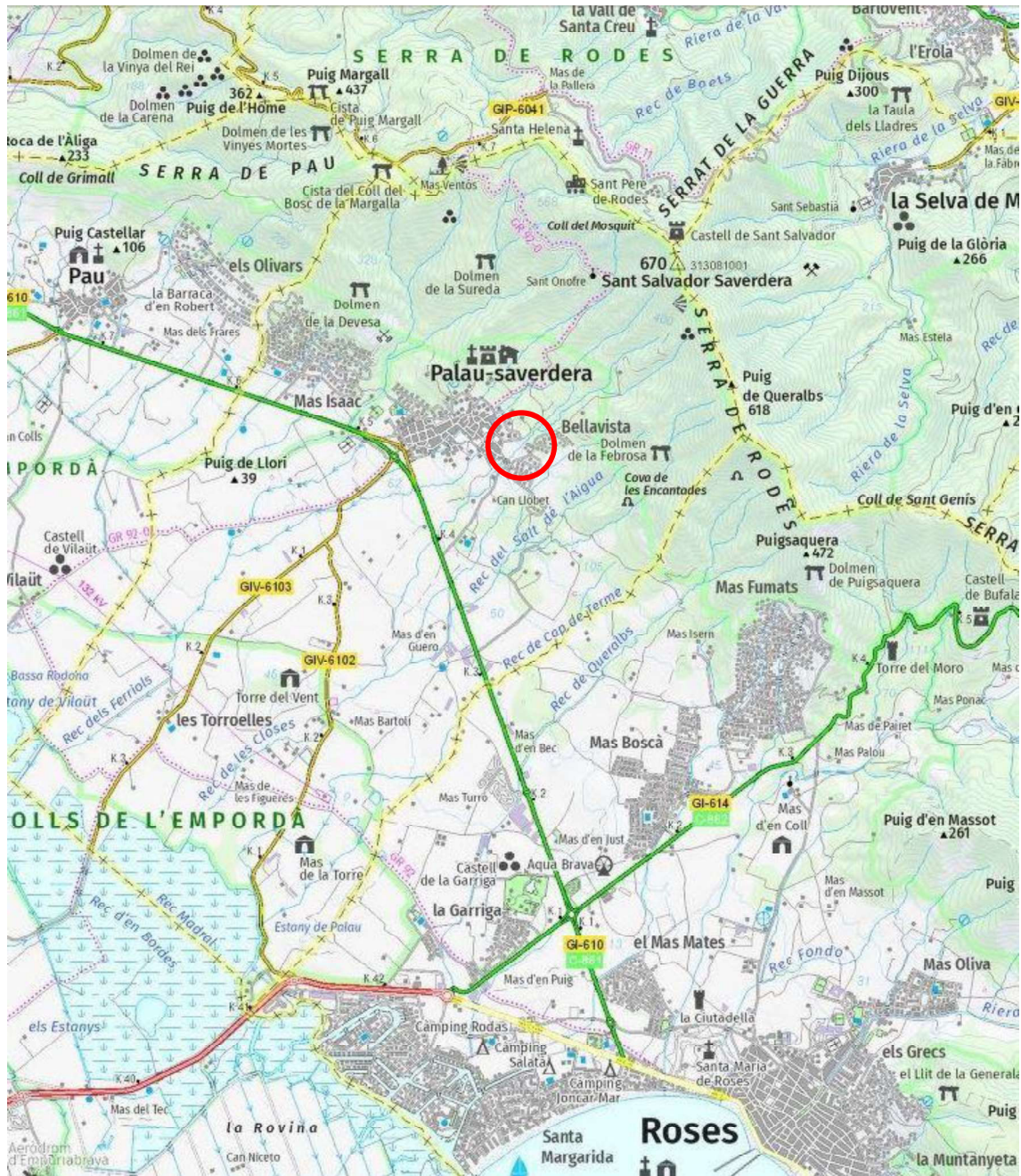


Vistes cap al barranc del Rec de la Fantasia – zona de connexió prevista amb Bellavista

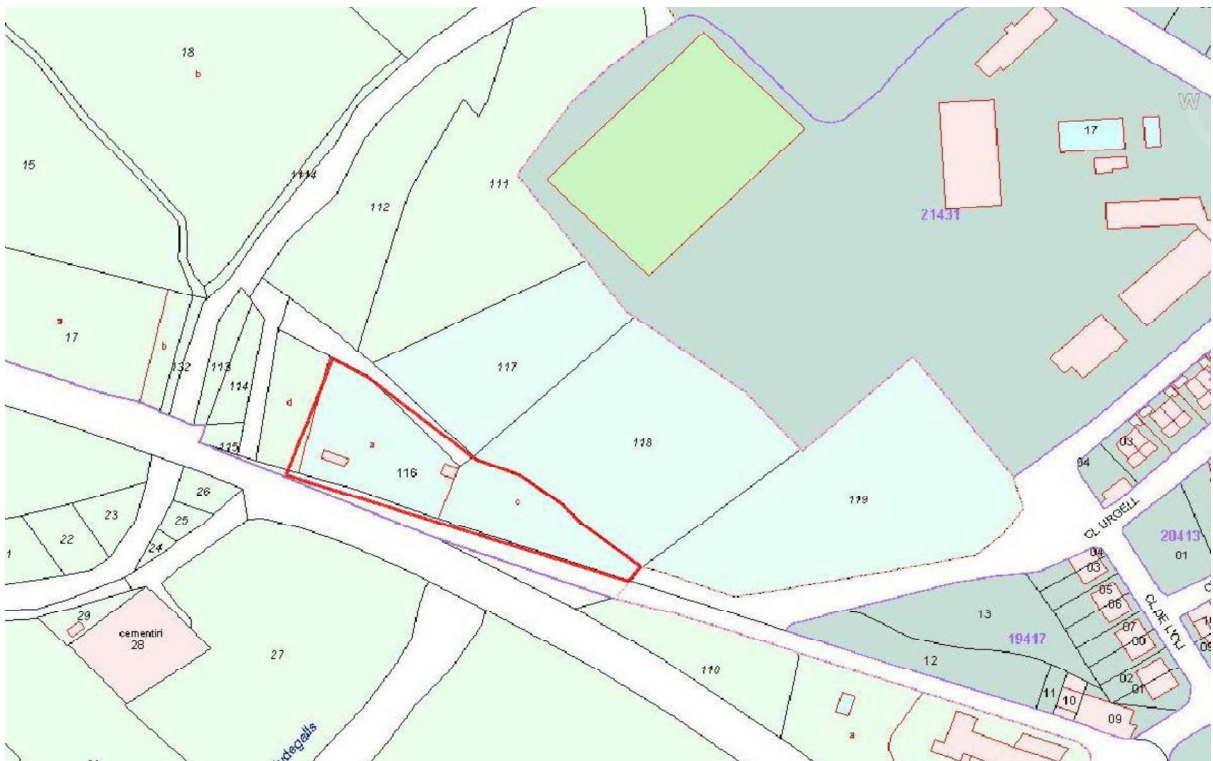
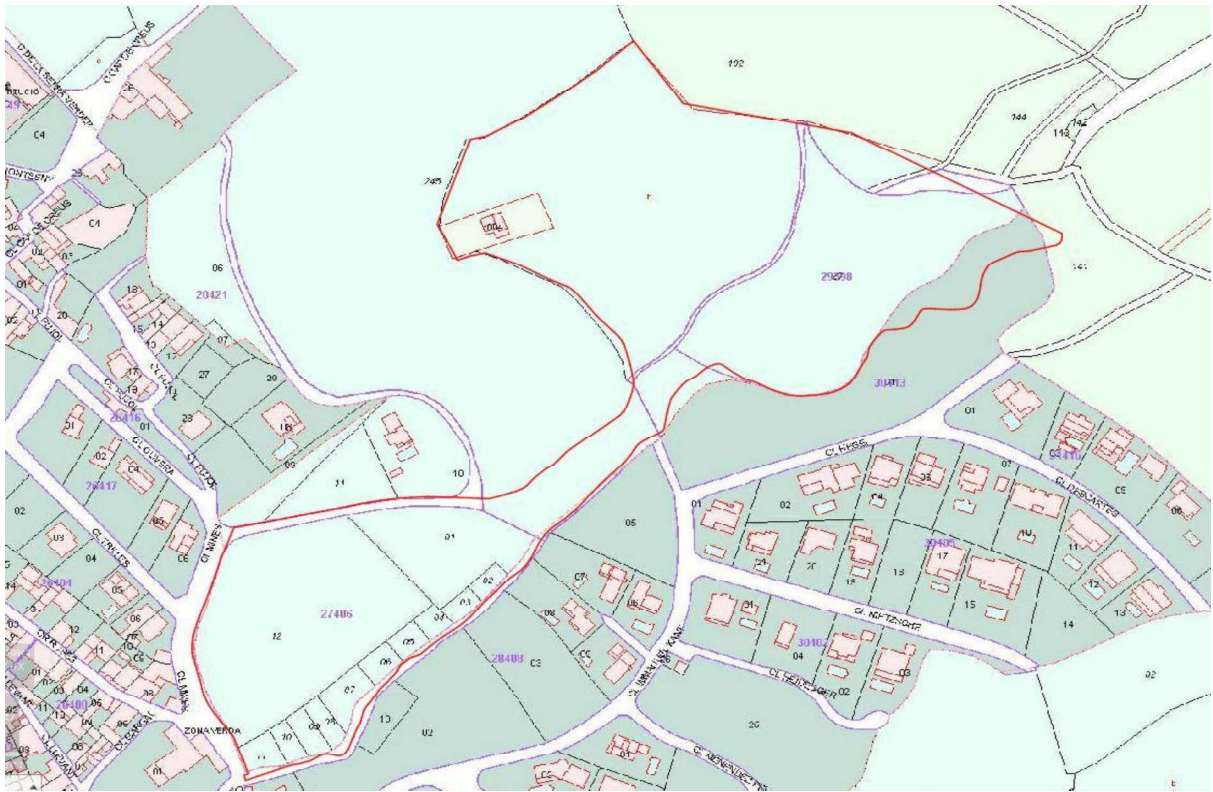



5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

5.1 SITUACIÓ



5.2 DOCUMENTACIÓ CADASTRAL





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17127A002001020000QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS AFORES Polígono 2 Parcela 102
LA XICONA. 17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

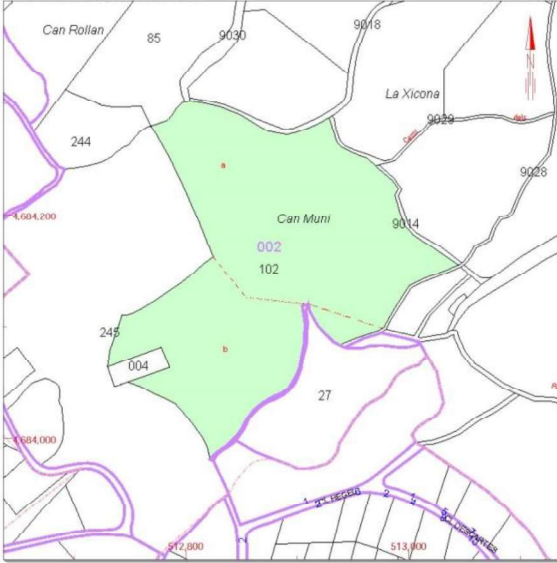
SITUACIÓN
DS AFORES Polígono 2 Parcela 102 PP3-PP2
LA XICONA. PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **48.159** TIPO DE FINCA: --

CULTIVO


Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	MT	Matorral	00	30.407
b	MT	Matorral	00	17.752

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2939827EG1823N0000EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Matorral 00]** AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]


SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **10.013** TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3041301EG1834S0000ZX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL HEGEL-UR BELLAVISTA 1
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Matorral 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

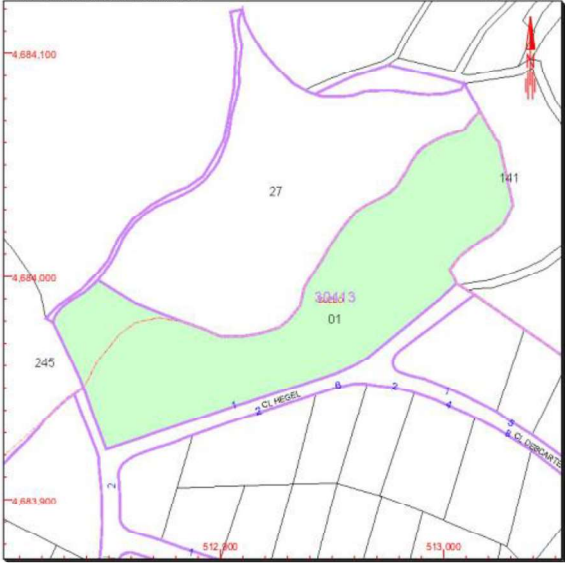
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: -- SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL HEGEL-UR BELLAVISTA 1
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 10.371 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

513.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
000300400EG18C0001YP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS DISSEMINAT 8
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1973

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 180

PARCELA CATASTRAL

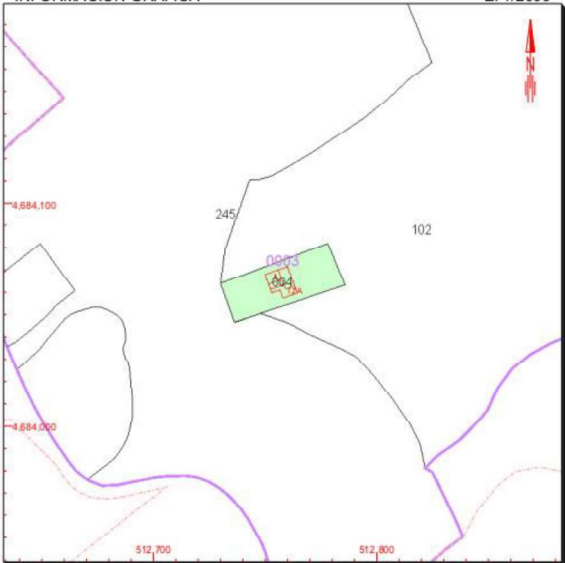
SITUACIÓN
DS DISSEMINAT 8
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 180 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.000 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	0A	30
VIVIENDA	1	00	0B	150


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17127A00200245000QD

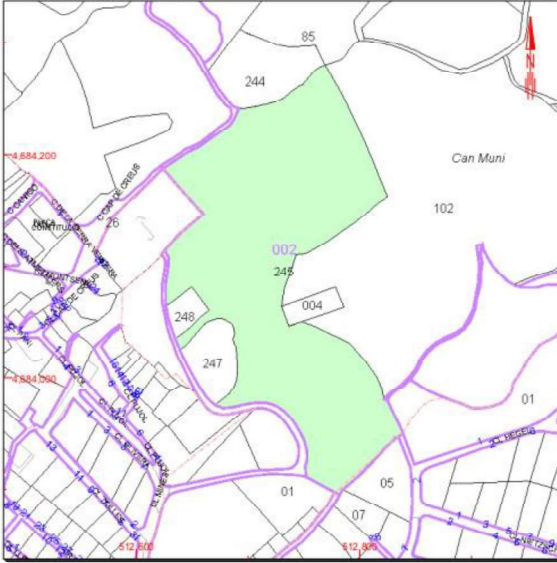
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN		
PJ CAN MUNI Suelo Poligono 2 Parcela 245 PLAN PARCIAL 3		
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	
Agrario [Matorral 02]	--	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
100,000000	--	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PJ CAN MUNI Poligono 2 Parcela 245 PLAN PARCIAL 3		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	41.037	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740612EG1824S0000IK

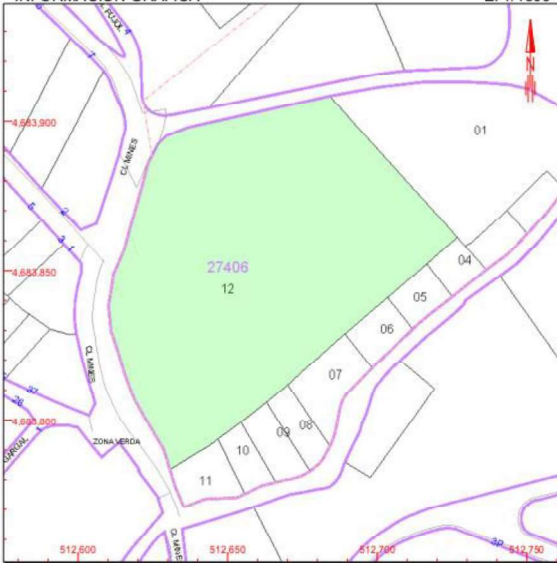
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE Suelo		
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	
Agrario [Olivos seco 00]	--	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
100,000000	--	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	8.598	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740601EG1824S0000TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Olivos secano 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.788 TIPO DE FINCA: --


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512.750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Martes , 18 de Febrero de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740602EG1824S0000FK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Matorral 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 188 TIPO DE FINCA: --


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Martes , 18 de Febrero de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740603EG1824S0000MK

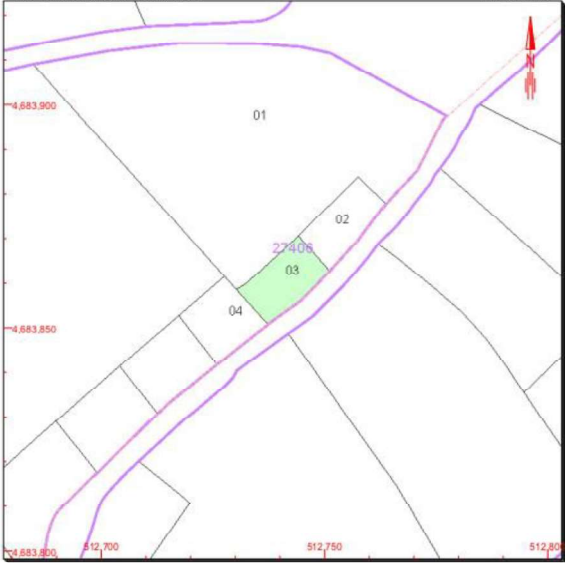
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANITZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PL SOL URBANITZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	196	--


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

- 512,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740604EG1824S0000OK

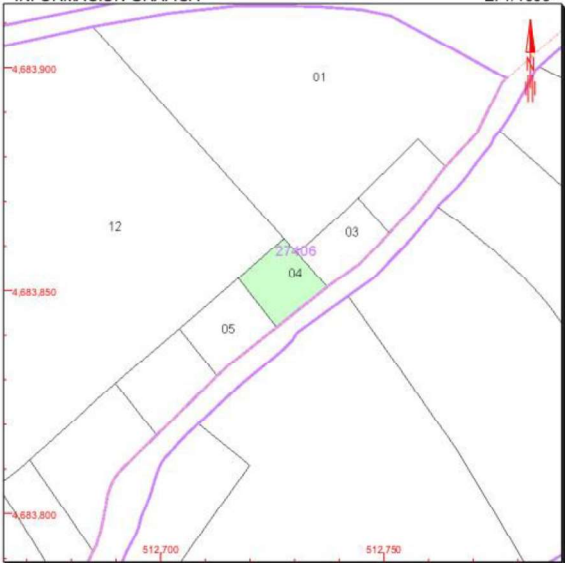
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANITZABLE Suelo FANTASIA	
FANTASIA. 17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labradío seco 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PL SOL URBANITZABLE FANTASIA		
FANTASIA. PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	200	--


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

- 512,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740605EG1824S0000KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Matorral 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

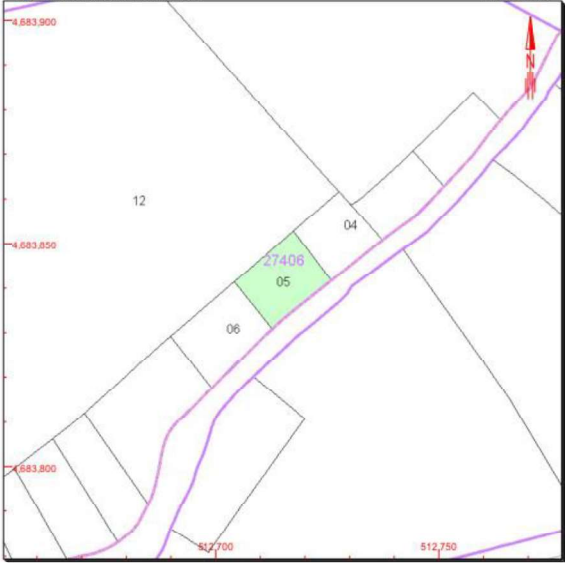
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 236 TIPO DE FINCA: --


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

512,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740606EG1824S0000RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Matorral 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

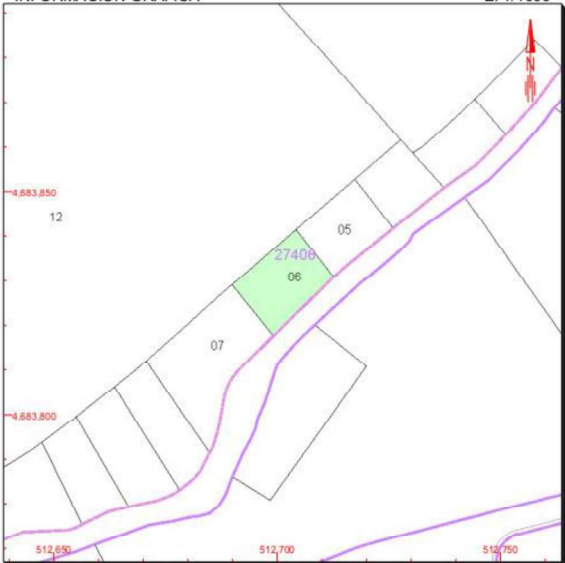
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 267 TIPO DE FINCA: --


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

512,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740607EG1824S0000DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Matorral 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

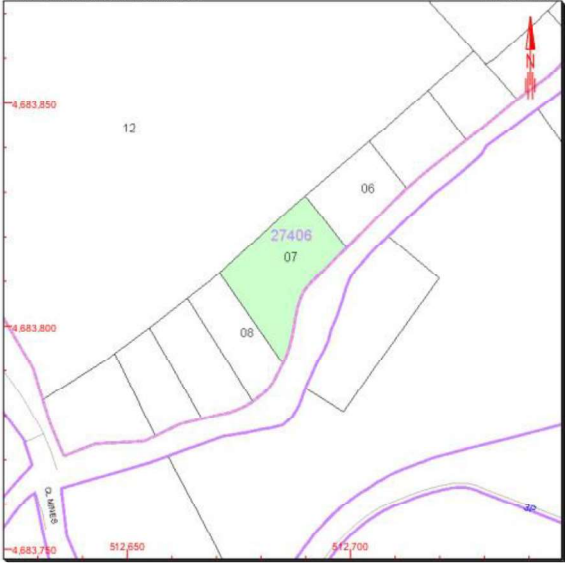
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 467 TIPO DE FINCA: --


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740608EG1824S0000XK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Matorral 00] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

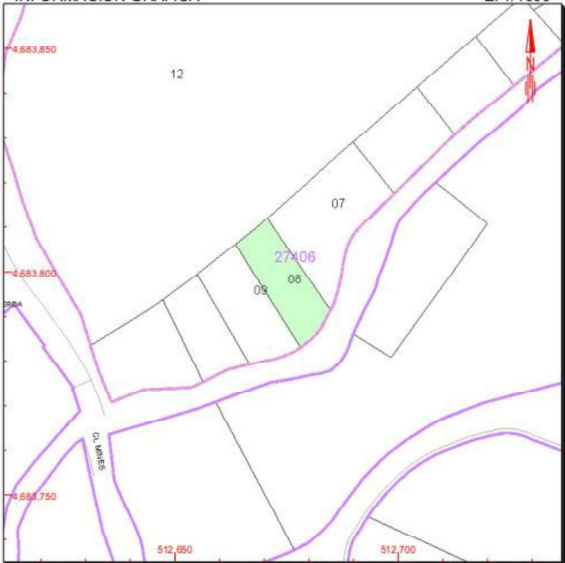
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 259 TIPO DE FINCA: --


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 18 de Febrero de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740609EG1824S0000IK


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	290	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

512,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740610EG1824S0000DK

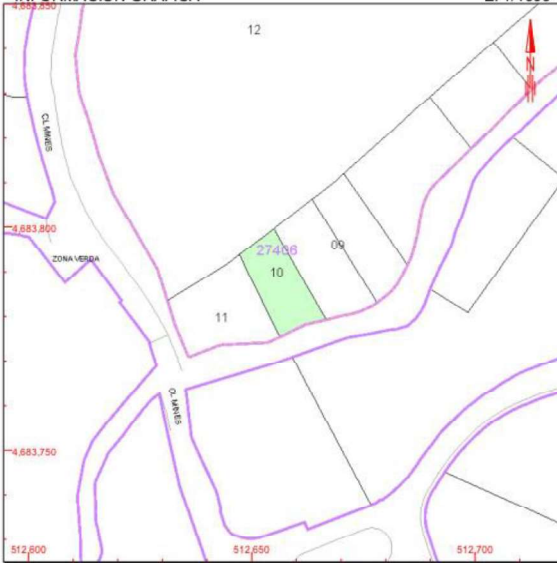
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	223	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

512,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2740611EG1824S0000XK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PL SOL URBANIZABLE Suelo
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Matorral 00]** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

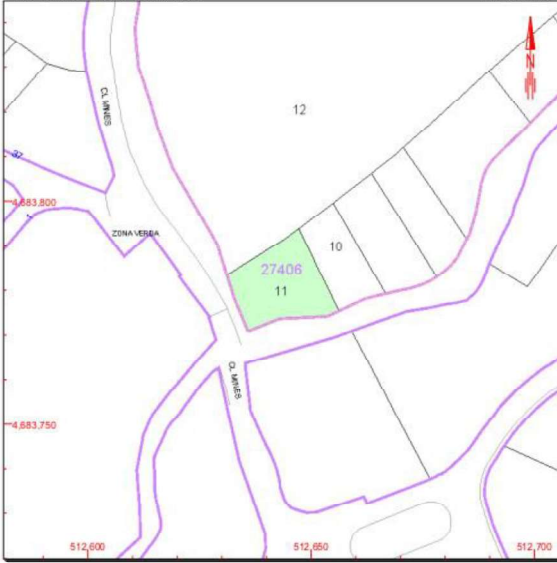
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PL SOL URBANIZABLE
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **329** TIPO DE FINCA: **--**


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Febrero de 2020

512,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17127A001001160000QZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
LG LG SUD-3 EQ. Poligono 1 Parcela 116
MUDEGALLS. 17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

PARCELA CATASTRAL

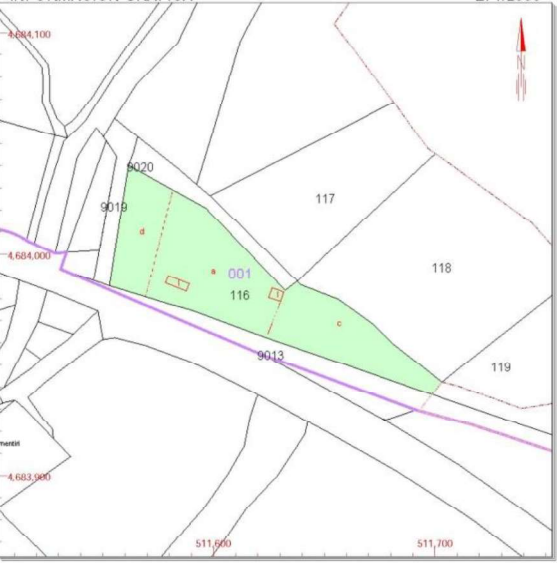
SITUACIÓN
LG LG SUD-3 EQ. Poligono 1 Parcela 116
MUDEGALLS. PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **62** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **4.911** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	V-	Viña secano	00	2.209
c	MT	Matorral	00	1.619
d	MT	Matorral	00	1.021

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo , 23 de Febrero de 2020

511,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

5.3 Plànols d'ordenació

Planejament vigent POUM 2012

- O.1a Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
- O.1c Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
- O.2f Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- O.2g Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- O.2h Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- O.2j Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

Planejament proposat MPOUM núm. 4

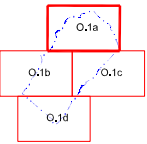
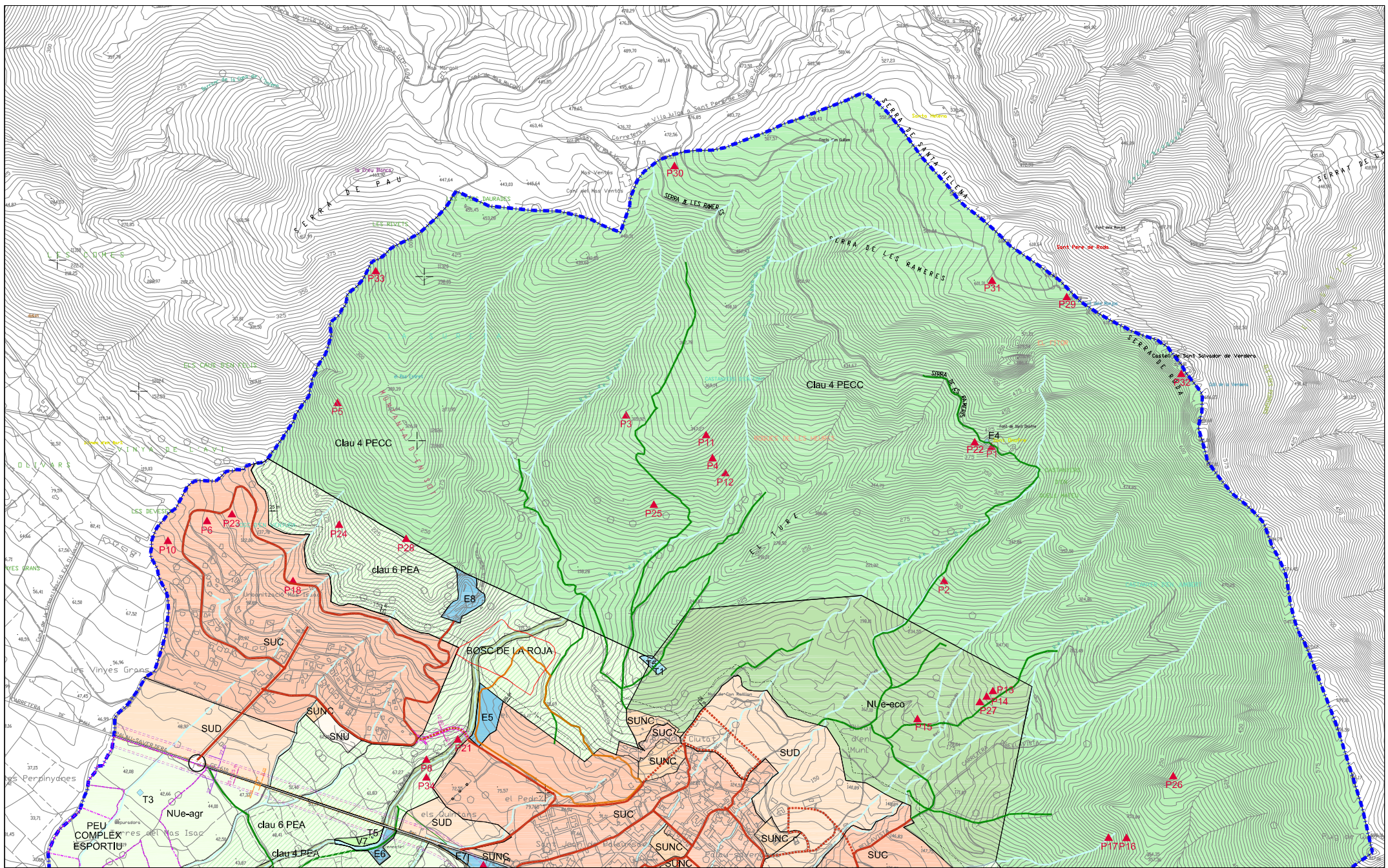
- O.1a modificat Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
- O.1c modificat Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial
- O.2f modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- O.2g modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- O.2h modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.
- O.2j modificat Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

Palau-saverdera, març de 2020

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte

**GALLARDO MERINO,
MIGUEL ANGEL
(AUTENTICACIÓN)**

Firmado digitalmente por GALLARDO MERINO,
MIGUEL ANGEL (AUTENTICACIÓN)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=
givenName=MIGUEL ANGEL, cn=GALLARDO MERINO,
MIGUEL ANGEL (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2020.03.25 19:44:12 +01'00'



Redactor:
E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P
Jaume Corominas I Blanch, Arquitecte,
Núm. col·legiat 26757-0

AS: 1/1000
AB: 1/1000

0 25 50 100 200

SÒL URBÀ	
	SUC: Sòl Útils Consolidats
	SUNC: Sòl Útils No Consolidats
SÒL NO URBANITZABLE	
	NU: Sòl no Urbanitzable
	NUE-agr: Sòl d'ús valor agrícola
	NUE-eco: Sòl de connectivitat ecològica i paisatgística
SÒL URBANITZABLE	
	SUD: Sòl Urbanitzable Delineat
	SUN: Sòl Urbanitzable No Delineat

SÒL NO URBANITZABLE	
	clau 1 PECC: Zona de reserva natural on el Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguallutgs de l'Àlgorra
	clau 3 PEA: Zona agrària on el Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguallutgs de l'Àlgorra
	clau 4 PEA: Zona agrària on el Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguallutgs de l'Àlgorra
	clau 6 PEA: Zona d'ús agrícola on el Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguallutgs de l'Àlgorra

EQUIPAMENT	
	E1: Despatx
	E2: Biblioteca/Aula municipal
	E3: Centre d'Atenció Ciutadana
	E4: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E5: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E6: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E7: Biblioteca/Aula municipal
	E8: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E9: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E10: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E11: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E12: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E13: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E14: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E15: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E16: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E17: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E18: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E19: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E20: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E21: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E22: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E23: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E24: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E25: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E26: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E27: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E28: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E29: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E30: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E31: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E32: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E33: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E34: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E35: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E36: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E37: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E38: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E39: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E40: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E41: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E42: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E43: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E44: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E45: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E46: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E47: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E48: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E49: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E50: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E51: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E52: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E53: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E54: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E55: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E56: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E57: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E58: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E59: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E60: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E61: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E62: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E63: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E64: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E65: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E66: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E67: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E68: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E69: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E70: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E71: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E72: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E73: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E74: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E75: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E76: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E77: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E78: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E79: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E80: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E81: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E82: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E83: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E84: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E85: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E86: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E87: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E88: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E89: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E90: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E91: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E92: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E93: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E94: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E95: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E96: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E97: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E98: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E99: Centre d'Atenció Social-Protecció
	E100: Centre d'Atenció Social-Protecció

PROTECCIÓ CARBONIFERA	
	zona de domini
	línia d'ordenació
	línia d'edificació
	línia d'edificació
	línia d'edificació

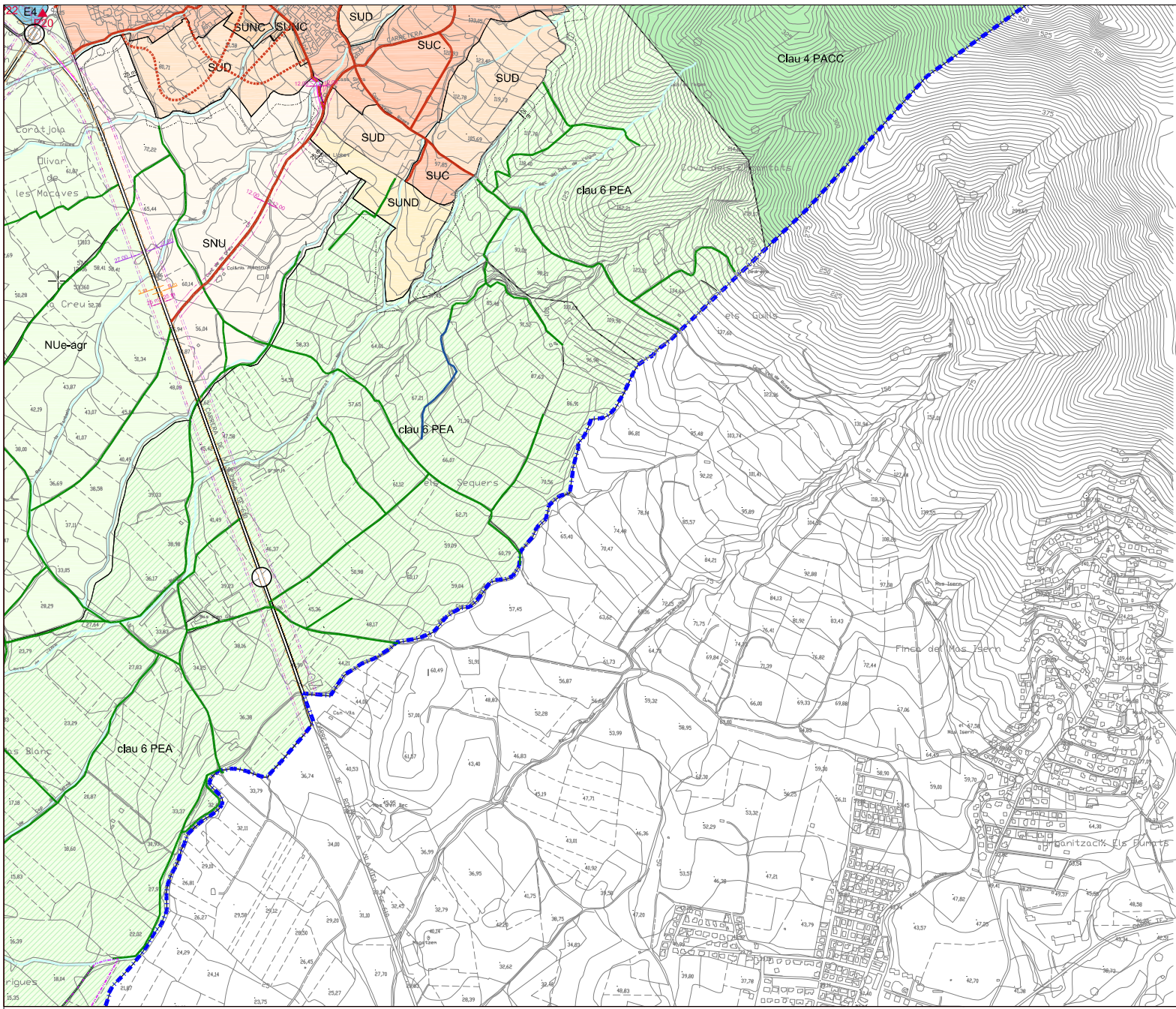
PROTECCIÓ CARBONIFERA	
	zona de domini
	línia d'ordenació
	línia d'edificació
	línia d'edificació
	línia d'edificació

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ	
	P1: Santuari de St. Cecili
	P2: Cases de St. Cecili
	P3: Dolmen de Montany de les Cases
	P4: Dolmen de la Sureda
	P5: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P6: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P7: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P8: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P9: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P10: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P11: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P12: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P13: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P14: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P15: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P16: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P17: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P18: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P19: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P20: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P21: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P22: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P23: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P24: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P25: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P26: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P27: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P28: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P29: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P30: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P31: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P32: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P33: Dolmen de Sant Joan de la Creu
	P34: Dolmen de Sant Joan de la Creu

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012

Ajuntament de Palau-saverdera

O,1a - Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial



O.1a
O.1b
O.1c
O.1d

Redactor:
 E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P.
 Jaume Coromines i Blanch, Arquitecte,
 Núm. col·legiat 26757-0

A3: 1/5000
 A2: 1/10000

SÒL URBÀ	SÒL NO URBANITZABLE
SUC Sòl Úria Conestible SUNC Sòl Úria No Conestible	NU Sòl no Urbanitzable NU-agr Sòl d'ús valor agrícola NU-eccò Sòl de connectivitat ecològica i paisatgística
SÒL URBANITZABLE	SUD Sòl Urbanitzable Delineat SUND Sòl Urbanitzable No Delineat
clau 1 PEA Zona de reserva natural d'alt nivell d'importància ecològica i paisatgística d'interès especial de l'Àrea Especial de protecció del Patrimoni Cultural i Paisatgístic dels Alt peninsulars de l'Àrea Especial. clau 2 PEA Zona agromontana d'alt nivell d'importància ecològica i paisatgística d'interès especial de l'Àrea Especial. clau 4 PEA Zona d'alt nivell d'importància ecològica i paisatgística d'interès especial de l'Àrea Especial de protecció del Patrimoni Cultural i Paisatgístic dels Alt peninsulars de l'Àrea Especial. clau 6 PEA Zona d'alt nivell d'importància ecològica i paisatgística d'interès especial de l'Àrea Especial de protecció del Patrimoni Cultural i Paisatgístic dels Alt peninsulars de l'Àrea Especial.	

EQUIPAMENT	SISTEMES
E1: Eixe E2: Barri/Assessorat E3: Activitat/Principat E4: Cultura/Societat E5: Tercer sector E6: Comercial E7: Residus i neteja E8: Zona d'ocupació	S1: Altres S2: Urbanitzacions S3: Conversions ESPAS LLIBRES VT Zona no ordenada FNZ Zona d'interès natural

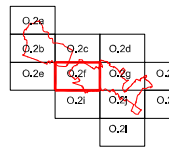
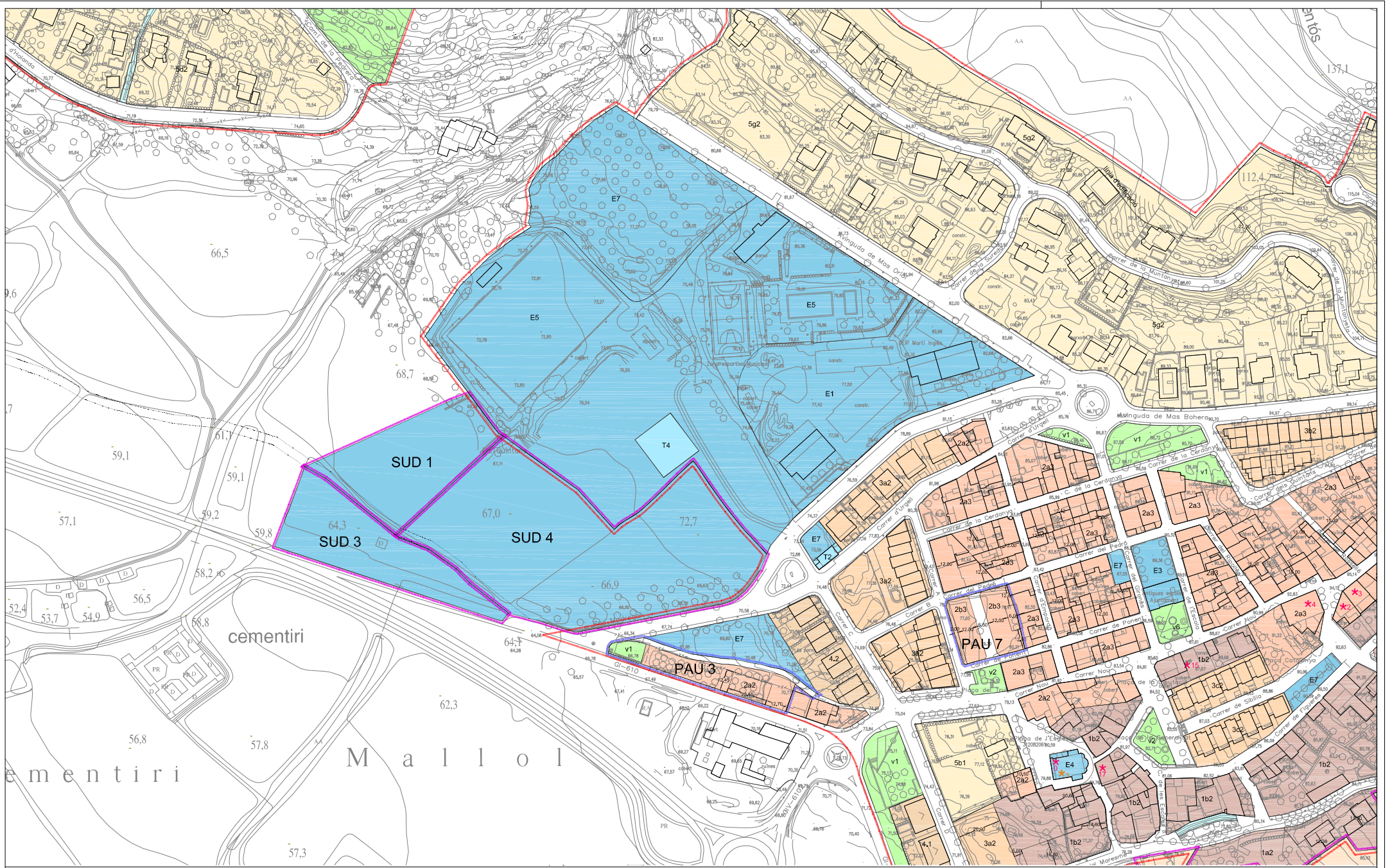
LÍNIES TEME MUNICIPAL	PROTECCIÓ CARBÒTÈRMICA
Línia de PEU en sol no urbanitzable Protecció infraestructures Línia de protecció d'urbanitzacions línia de protecció natural línia de protecció ecològica Línia de carrer línia de carrer rural línia hidrogràfica Sòlida	zona de domini línia d'edificació línia d'altitud

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECES A PROTECCIÓ																																				
<table border="0"> <tr> <td>P1: Santuari de St. Cecili</td> <td>P13: Pasadís de Sant Agust</td> <td>P28: Canvi de Palau al Mas Verdus</td> </tr> <tr> <td>P2: Castell de St. Antoni</td> <td>P14: Mas de Sant Joan</td> <td>P29: Dòmine de Sant Joan</td> </tr> <tr> <td>P3: Dòmine de Sant Joan</td> <td>P15: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P30: Dòmine de Ribes de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P4: Dòmine de Sant Joan</td> <td>P16: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P31: Mas de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P5: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P17: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P32: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P6: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P18: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P33: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P7: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P19: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P34: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P8: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P20: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P35: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P9: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P21: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P36: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P10: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P22: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P37: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P11: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P23: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P38: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> <tr> <td>P12: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P24: Dòmine de Sant Joan de Font de Font</td> <td>P39: Canvi de Sant Joan de Font de Font</td> </tr> </table>	P1: Santuari de St. Cecili	P13: Pasadís de Sant Agust	P28: Canvi de Palau al Mas Verdus	P2: Castell de St. Antoni	P14: Mas de Sant Joan	P29: Dòmine de Sant Joan	P3: Dòmine de Sant Joan	P15: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P30: Dòmine de Ribes de Font de Font	P4: Dòmine de Sant Joan	P16: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P31: Mas de Sant Joan de Font de Font	P5: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P17: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P32: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P6: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P18: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P33: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P7: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P19: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P34: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P8: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P20: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P35: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P9: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P21: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P36: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P10: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P22: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P37: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P11: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P23: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P38: Canvi de Sant Joan de Font de Font	P12: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P24: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P39: Canvi de Sant Joan de Font de Font
P1: Santuari de St. Cecili	P13: Pasadís de Sant Agust	P28: Canvi de Palau al Mas Verdus																																		
P2: Castell de St. Antoni	P14: Mas de Sant Joan	P29: Dòmine de Sant Joan																																		
P3: Dòmine de Sant Joan	P15: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P30: Dòmine de Ribes de Font de Font																																		
P4: Dòmine de Sant Joan	P16: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P31: Mas de Sant Joan de Font de Font																																		
P5: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P17: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P32: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P6: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P18: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P33: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P7: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P19: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P34: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P8: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P20: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P35: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P9: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P21: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P36: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P10: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P22: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P37: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P11: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P23: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P38: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		
P12: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P24: Dòmine de Sant Joan de Font de Font	P39: Canvi de Sant Joan de Font de Font																																		

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012

Ajuntament de Palau-saverdera

O.1c - Classificació del sòl. Estructura 1 territorial



Redactor
 E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P
 Jaume Coronas i Blanch, Arquitecte.
 Núm. col·legiat 26757+0

AT: 11700
 AD: 10200

0 5 10 20 40

- TERRASSES**
- SOL URBÀ NO CONSOLIDAT
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
 - ZONA CASES EN FILESA
 - ZONA CASES APERALLADES
 - ZONA DE CASES AILADES
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL

- ZONA DE BLOCS AÏLLATS**
- ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICIAT
 - ZONA DE DOTACIONS ESPIRES

- SISTEMES**
- ESPACES LIBRES
 - EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- SERVISIS TÈCNICS I AMBIENTALS**
- PROTECCIÓ HERODGRÀFICA
 - PROTECCIÓ PARADISIÀTICA

- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈC

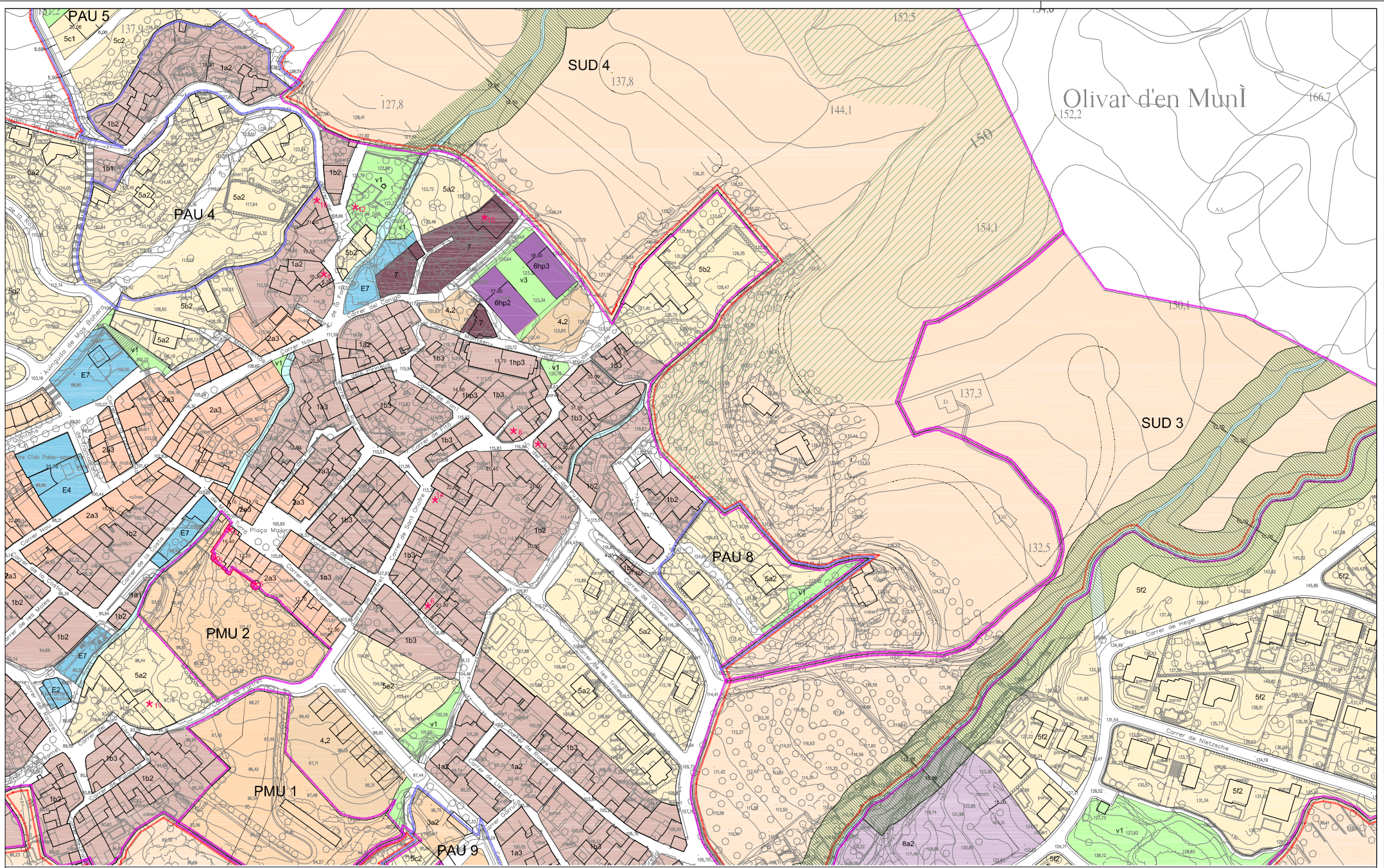
- TIPOLOGIES D'INTERÉS ARQUITÈC**
- TIPOLOGIES D'INTERÉS ARQUITÈC

- TIPOLOGIES D'INTERÉS ARQUITÈC**
- TIPOLOGIES D'INTERÉS ARQUITÈC

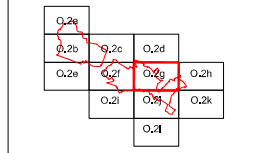
Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012



O.2.f - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable



Olivar d'en Muní



Redactor
 E.P. ENGINYERIA GRUP S.L.
 Jaume Coronas i Blanch, Arquitecte.
 Núm. col·legiat 26757+0

AT: 1/1000
 AD: 10/200

- TERRACINGS**
- SOL URBÀ NO CONSOLIDAT
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ADEQUADA A VAL
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL ADEQUADA A VAL
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ADEQUADA A VAL (C/10, Bellver)
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL ADEQUADA A VAL (C/10, Bellver)
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ADEQUADA A VAL (C/10, Mar Boron)
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL ADEQUADA A VAL (C/10, Mar Boron)
- ZONES DE CASES**
- ZONA CASES EN FILESA
 - ZONA CASES APARELLADES
 - ZONA DE CASES AILADES
 - ZONA DE DOTACIONS SERVIDES
- ZONA DE BLOCS AÏLLATS**
- ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI

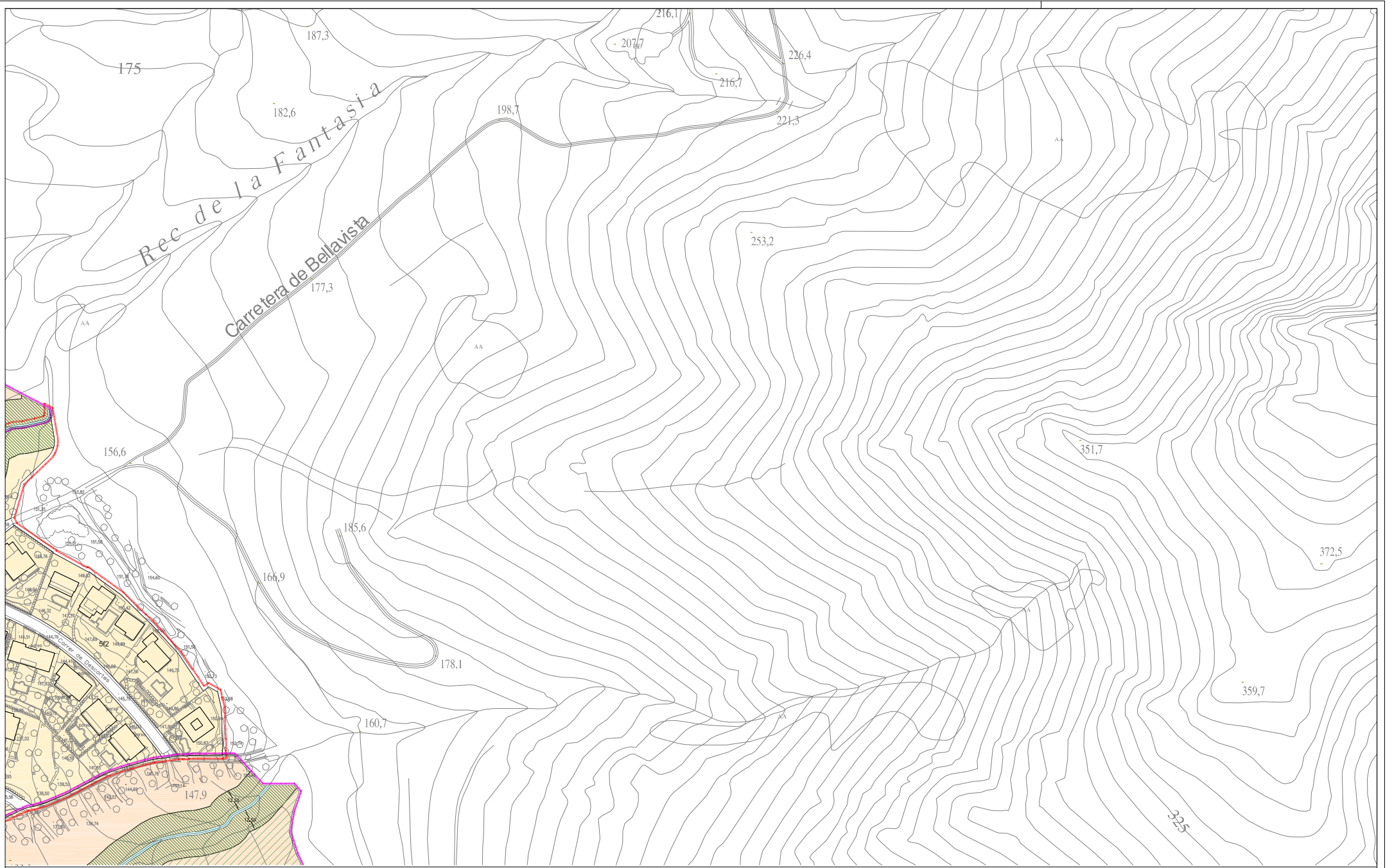
- SISTEMES**
- ESPACES LIBRES
 - EQUIPAMENTS COMUNITARIS
 - PROTECCIÓ HEREDITÀRIA
 - PROTECCIÓ PARADISIÀCA
- SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS**
- NETSOL LURBA
 - NETSOL PAU
 - NETSOL SUD I SUD-PAU
 - PROPOSTA DE NOVA URBANITAT

- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**
- 0 Plaça de Sant Joan de Palau-saverdera
 - 1 Antiga escola (actual ajuntament)
 - 2 Can. Saverdes (Palau)
 - 3 Can. Saverdes (Palau)
 - 4 Casa Palau
 - 5 Casa de Palau-saverdera
 - 6 Caner Rosses, 13 (Palau)
 - 7 Mas Bover
 - 8 Casa caner Cap de Oros, 3
- ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**
- 9 Plaça de Sant Joan
 - 10 Dòner de Mar Boron
 - 11 Fornals
 - 12 La Font de Sant Joan
 - 13 Mas Bover
 - 14 Can. Saverdes
 - 15 Casa La Palau
 - 16 Mas Bover
 - 17 Can. Saverdes
 - 18 Font del Mar Boron

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012

Ajuntament de Palau-saverdera

O,2.g - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable



Redactor
 E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P
 Jaume Coronas i Blanch, Arquitecte.
 Núm. col·legiat 26757*0

AT: 1/1000
 A2: 1/2000

TERRASSES

SOL URBÀ NO CONSOLIDAT	EDIFICACIÓ ALINEADA A V.M.
SOL URBANITZABLE DEBENTAT	ZONA CASES EN FILESA
SOL URBANITZABLE NO DEBENTAT	ZONA CASES APARELLADES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A V.M.	ZONA DE CASES AILADES

ZONA DE BLOCS AÏLLATS

ZONA DE DOTACIONS ESERVIES

SISTEMES

ESPACES LLIURES

EQUIPAMENTS COMUNITATIS

PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA

PROTECCIÓ PARADISIÀCA

PROPOSTA DE NOVA URBANITAT

SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

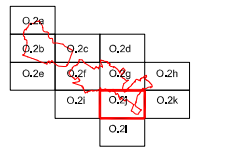
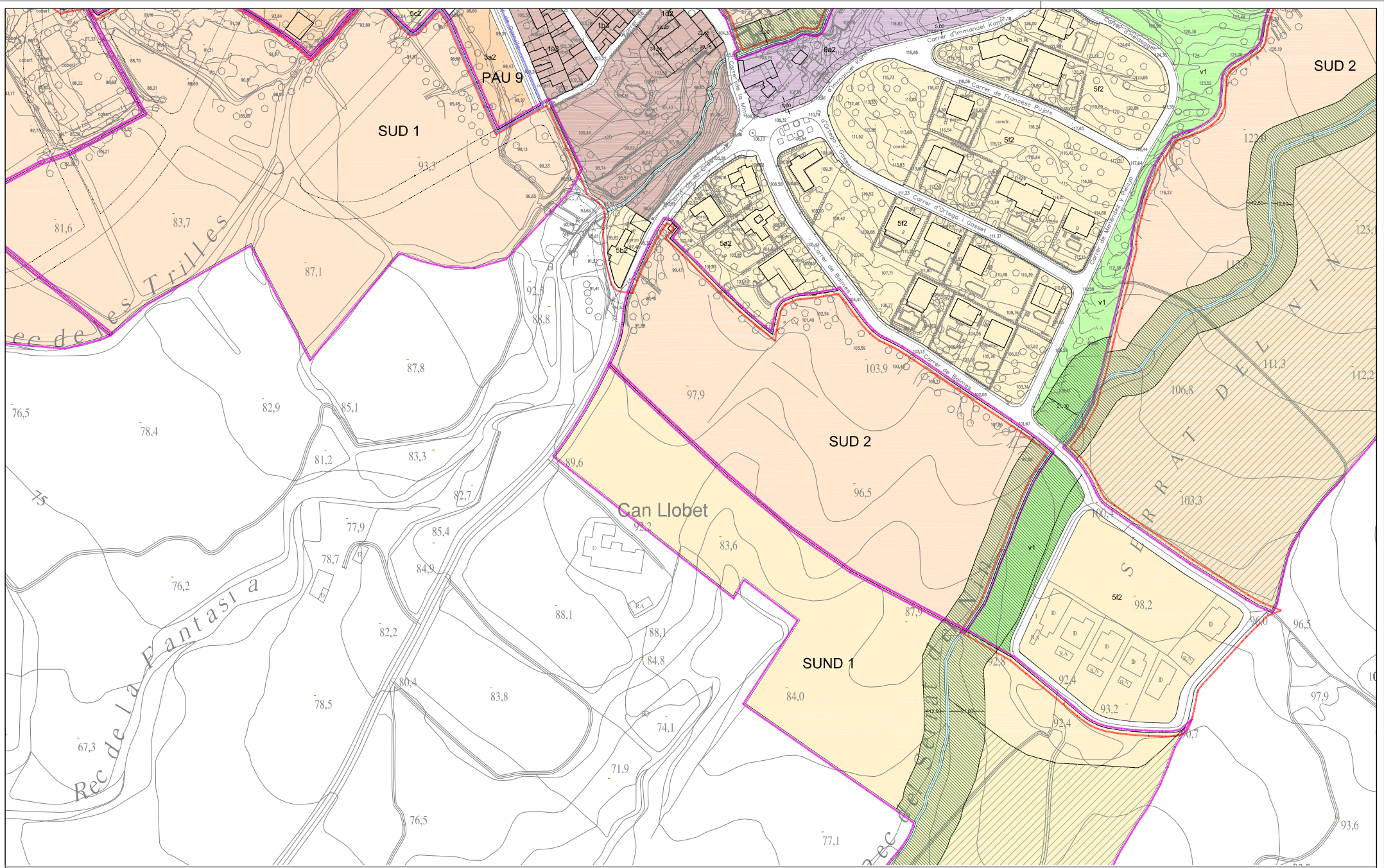
IBSISTEMA HIDROGRÀFIC

EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC

ELEMENTS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012

0,2h - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable



Redactor
 E.P. INGENYERIA GRUP7 S.L.P.
 Jaume Coronas i Hanch, Arquitecte.
 Núm. col·legiat 26757*0

AT: 1/1000
 A2: 1/2000

- TERRACOS**
- SOL URBÀ NO CONSOLIDAT
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
 - EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
 - EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
 - EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

- EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL**
- 20 PAU (7)
 - ZONA CASES EN FILEIRA
 - ZONA CASES APARALLADES
 - ZONA DE CASES AILADES
 - ZONA DE DOTACIONS ESERIDES
 - ZONA DE BLOCS AÏLLATS
 - ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICIAT
 - ZONA DE DOTACIONS ESERIDES

- SISTEMES**
- ESPÀS LIBRES
 - EQUIPAMENTS COMUNITARIS
 - PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
 - PROTECCIÓ PARASISÈMICA

- SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS**
- 11 Aigua
 - 12 Energia
 - 13 Sanejament
 - 14 Residus
 - 15 Comunicacions
 - 16 Sistema Hidrogràfic
 - 17 Protecció Hidrogràfica
 - 18 Protecció Parasitàtica

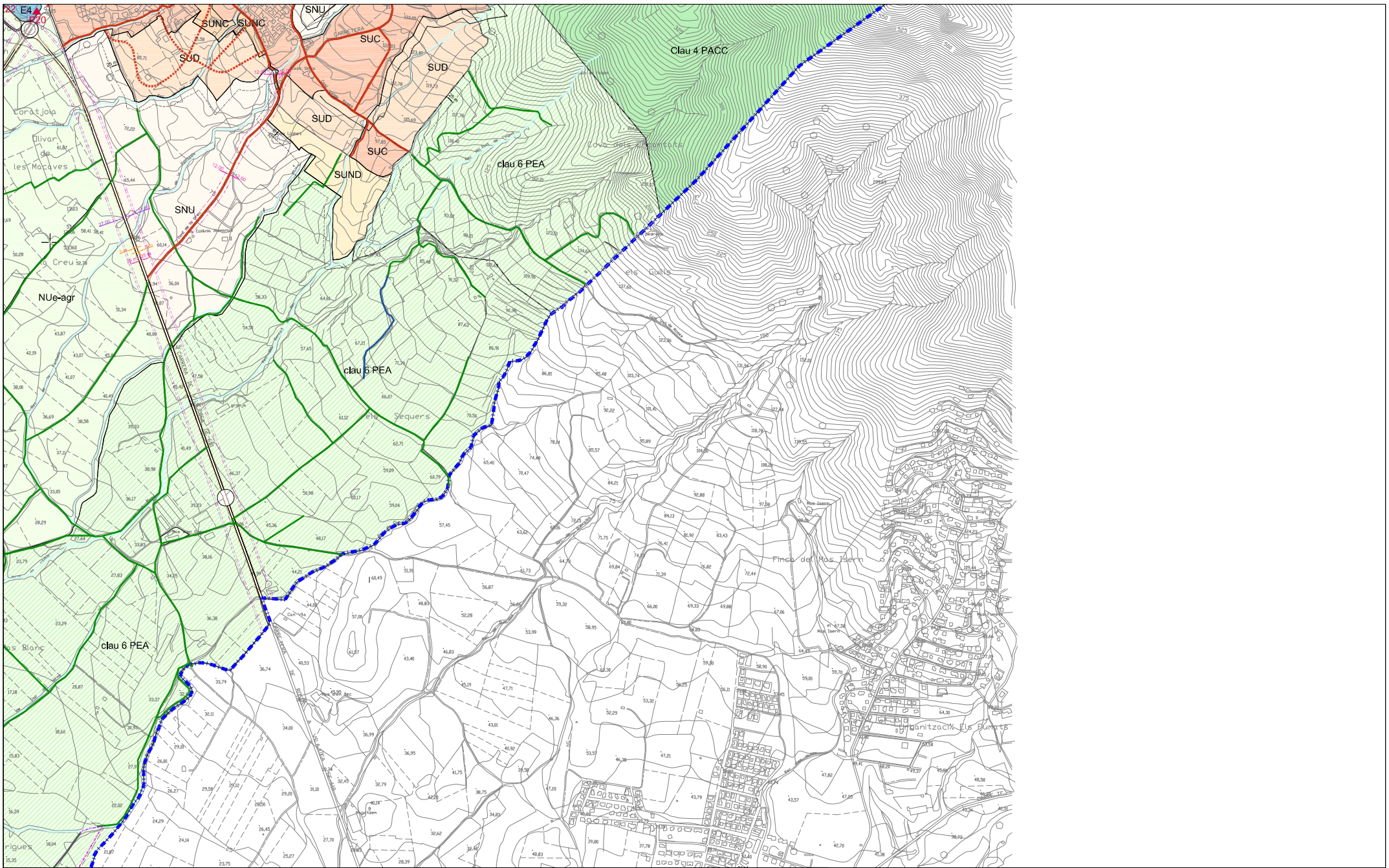
- EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC**
- 1 Edifici de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 2 Can Bescansa (Ajuntament)
 - 3 Can Bescansa (Ajuntament)
 - 4 Can Palau
 - 5 Can Palau
 - 6 Can Palau
 - 7 Can Palau
 - 8 Can Palau
 - 9 Can Palau
 - 10 Can Palau

- ELEMENTS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC**
- 1 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 2 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 3 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 4 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 5 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 6 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 7 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 8 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 9 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera
 - 10 Plaça de Sant Joan de l'Esplumardera

Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012

Ajuntament de Palau-saverdera

0,2j.- Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable



Redactor:
 E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P
 Jaume Corominas I Blanch, Arquitecte,
 Núm. col·legiat 26757-0

A3: 1/5000
 A2: 1/10000

0 25 50 100 150 200

SOL URBÀ

SUC	Sol Útils Consolidat
SUNC	Sol Útils No Consolidat

SOL URBANITZABLE

SUD	Sol Urbanitzable Delineat
SUND	Sol Urbanitzable No Delineat

SOL NO URBANITZABLE

NU	Sol no Urbanitzable
NUE-agr	Sol de útil valor agrícola
NUE-ecol	Sol de connectivitat ecològica i paisatgística
Clau 4 PACC	Clau 4 PACC: Espais del PEI i zones agràries forestals del PEI forestal del Pla de Creixença

SOL RESERVA NATURAL

clau 1 PEA	Zona de reserva natural del PEI Especial de protecció del patrimoni natural del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà
clau 2 PEA	Zona agrària forestal del PEI Especial de protecció del patrimoni natural del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà
clau 3 PEA	Zona agrària forestal del PEI Especial de protecció del patrimoni natural del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà
clau 4 PEA	Zona agrària forestal del PEI Especial de protecció del patrimoni natural del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà
clau 5 PEA	Zona agrària forestal del PEI Especial de protecció del patrimoni natural del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà
clau 6 PEA	Zona agrària forestal del PEI Especial de protecció del patrimoni natural del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà

EQUIPAMENT

E1	Escola
E2	Barriada/Residencial
E3	Indústria/Producció
E4	Cultura/Societat
E5	Esportiu
E6	Parcament
E7	Estacionament
E8	Zona d'indústria

SERVICES

S1	Algun
S2	Algun
S3	Algun
S4	Algun
S5	Algun
S6	Algun
S7	Algun
S8	Algun
S9	Algun
S10	Algun
S11	Algun
S12	Algun
S13	Algun
S14	Algun
S15	Algun
S16	Algun
S17	Algun
S18	Algun
S19	Algun
S20	Algun
S21	Algun
S22	Algun
S23	Algun
S24	Algun
S25	Algun
S26	Algun
S27	Algun
S28	Algun
S29	Algun
S30	Algun
S31	Algun
S32	Algun
S33	Algun
S34	Algun
S35	Algun
S36	Algun
S37	Algun
S38	Algun
S39	Algun
S40	Algun
S41	Algun
S42	Algun
S43	Algun
S44	Algun
S45	Algun
S46	Algun
S47	Algun
S48	Algun
S49	Algun
S50	Algun

PROTECCIÓ CARBONERS

---	zona de domini
---	línia de protecció
---	línia d'edificació
---	línia d'edificació
---	línia d'edificació

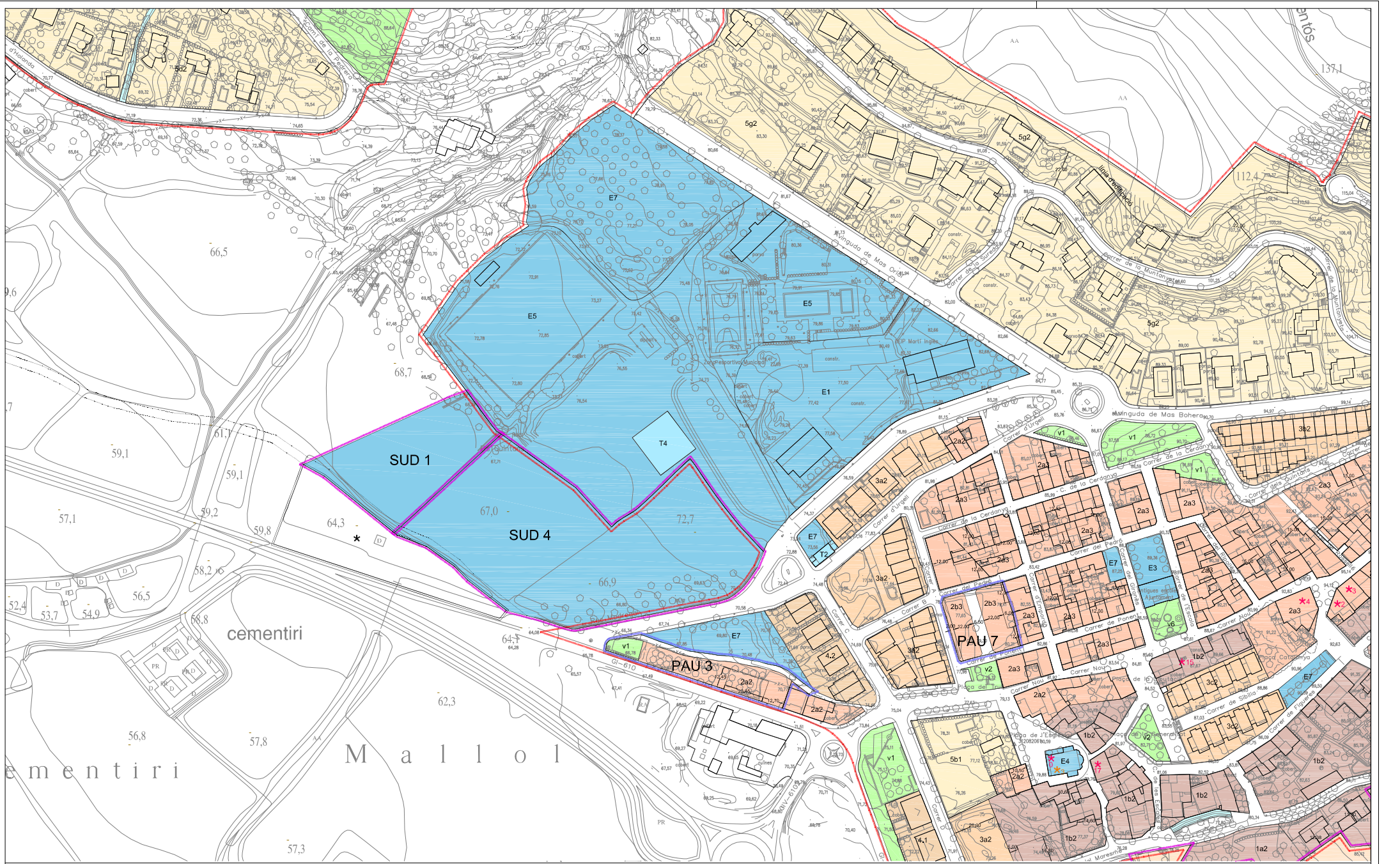
EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ

P1	Barriada de St. Cecília	P13	Passadís de San Joan	P25	Canal de Palau al Mas Vellós
P2	Casa de St. Cecília	P14	Passadís de San Joan	P26	Canal de Palau al Mas Vellós
P3	Canal de St. Cecília	P15	Passadís de San Joan	P27	Canal de Palau al Mas Vellós
P4	Canal de St. Cecília	P16	Passadís de San Joan	P28	Canal de Palau al Mas Vellós
P5	Canal de St. Cecília	P17	Passadís de San Joan	P29	Canal de Palau al Mas Vellós
P6	Canal de St. Cecília	P18	Passadís de San Joan	P30	Canal de Palau al Mas Vellós
P7	Canal de St. Cecília	P19	Passadís de San Joan	P31	Canal de Palau al Mas Vellós
P8	Canal de St. Cecília	P20	Passadís de San Joan	P32	Canal de Palau al Mas Vellós
P9	Canal de St. Cecília	P21	Passadís de San Joan	P33	Canal de Palau al Mas Vellós
P10	Canal de St. Cecília	P22	Passadís de San Joan	P34	Canal de Palau al Mas Vellós
P11	Canal de St. Cecília	P23	Passadís de San Joan	P35	Canal de Palau al Mas Vellós
P12	Canal de St. Cecília	P24	Passadís de San Joan	P36	Canal de Palau al Mas Vellós

MPOUM desclassificació SUD-3

Ajuntament de Palau-saverdera

O,1c modificat - Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial



Redactor
 E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P
 Jaume Coronas i Banch, Arquitecte.
 Núm. col·legiat 26757*0

AT: 11700
 AD: 10200

0 5 10 20 40

- TERRATGES**
- SOL URBÀ NO CONSOLIDAT
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ADJACIDA A VIAL
 - EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
 - ZONA CASES EN FILESA
 - ZONA CASES APARELLADES
 - ZONA DE CASES AILADES
 - ZONA DE MANUTENIEMENT DE L'EDIFICI
 - ZONA DE DOTACIONS ESPERES
- ESPACES LIBRES**
- ESPAI LLIURE
 - ESPAI VERD
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
 - ESPAI VERD DE MANTENIMENT
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTONIC**
- 0 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 1 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 2 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 3 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 4 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 5 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 6 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 7 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 8 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 9 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 10 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 11 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 12 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 13 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 14 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 15 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 16 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 17 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 18 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 19 Casa Ripera (Cap de Dreta)

- SISTEMES**
- PROTECCIÓ HEREDITÀRIA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
 - PROTECCIÓ PATRISTÈRICA
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTONIC**
- 1 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 2 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 3 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 4 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 5 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 6 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 7 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 8 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 9 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 10 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 11 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 12 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 13 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 14 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 15 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 16 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 17 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 18 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 19 Casa Ripera (Cap de Dreta)

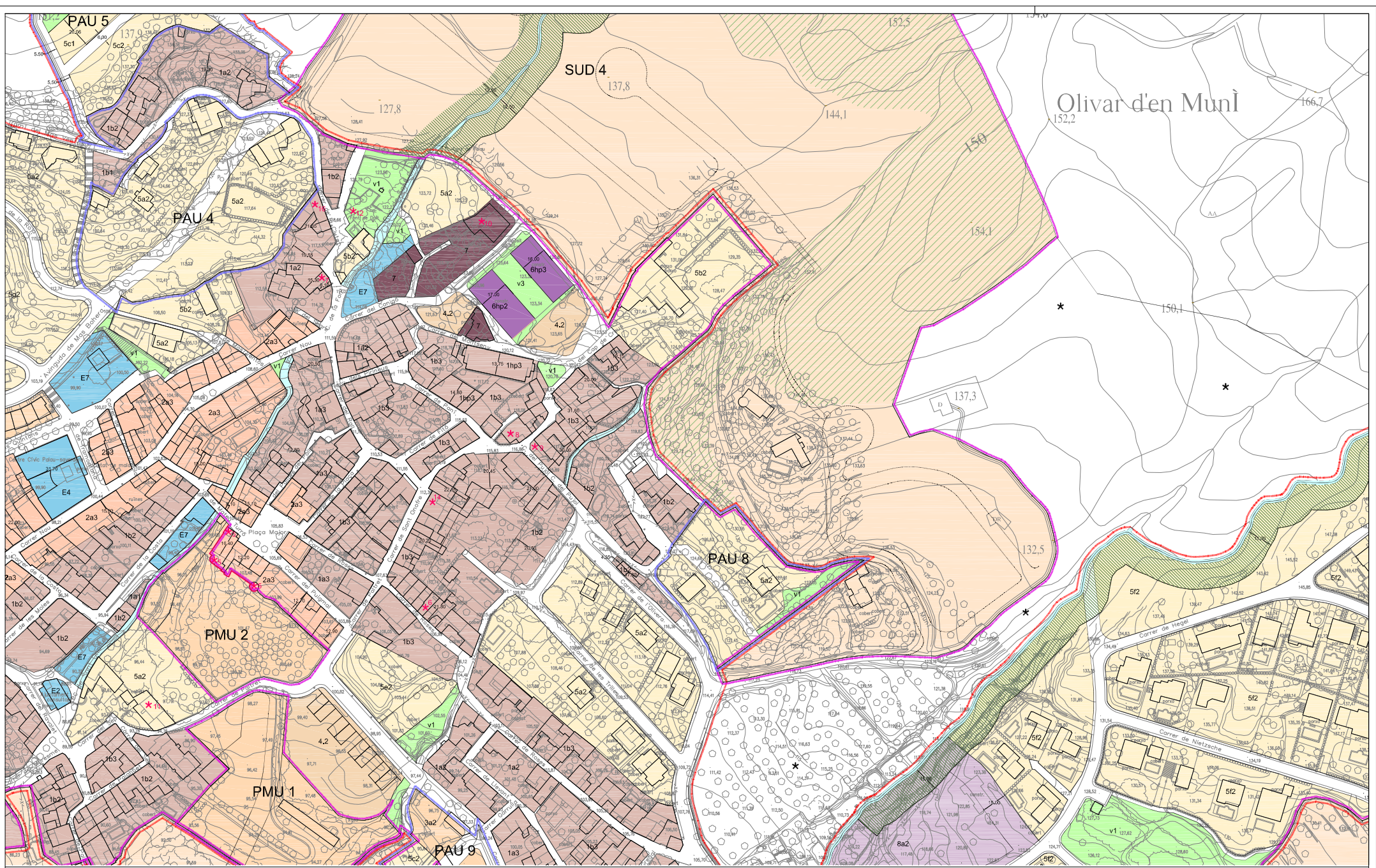
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTONIC**
- 0 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 1 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 2 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 3 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 4 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 5 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 6 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 7 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 8 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 9 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 10 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 11 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 12 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 13 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 14 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 15 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 16 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 17 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 18 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 19 Casa Ripera (Cap de Dreta)
- ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITÈCTONIC**
- 0 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 1 Espai de Sant Joan de l'Esplumador
 - 2 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 3 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 4 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 5 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 6 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 7 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 8 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 9 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 10 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 11 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 12 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 13 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 14 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 15 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 16 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 17 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 18 Casa Ripera (Cap de Dreta)
 - 19 Casa Ripera (Cap de Dreta)

MPOUM num 4 desclassificació SUD-3

Ajuntament de Palau-saverdera

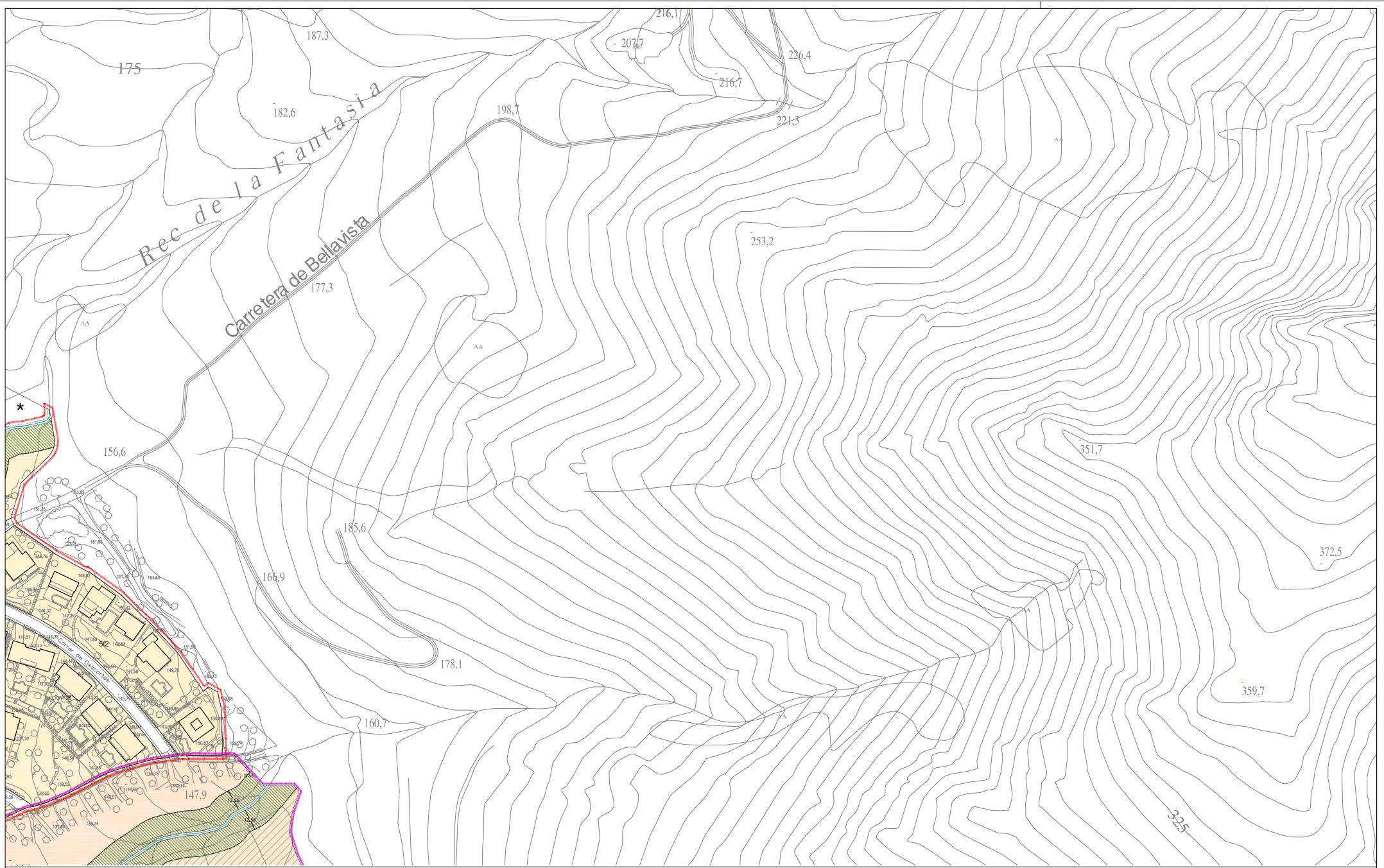
SUBCÀ DESCLASSIFICAT

0,2f modif - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable

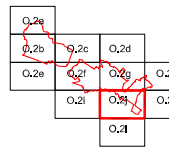
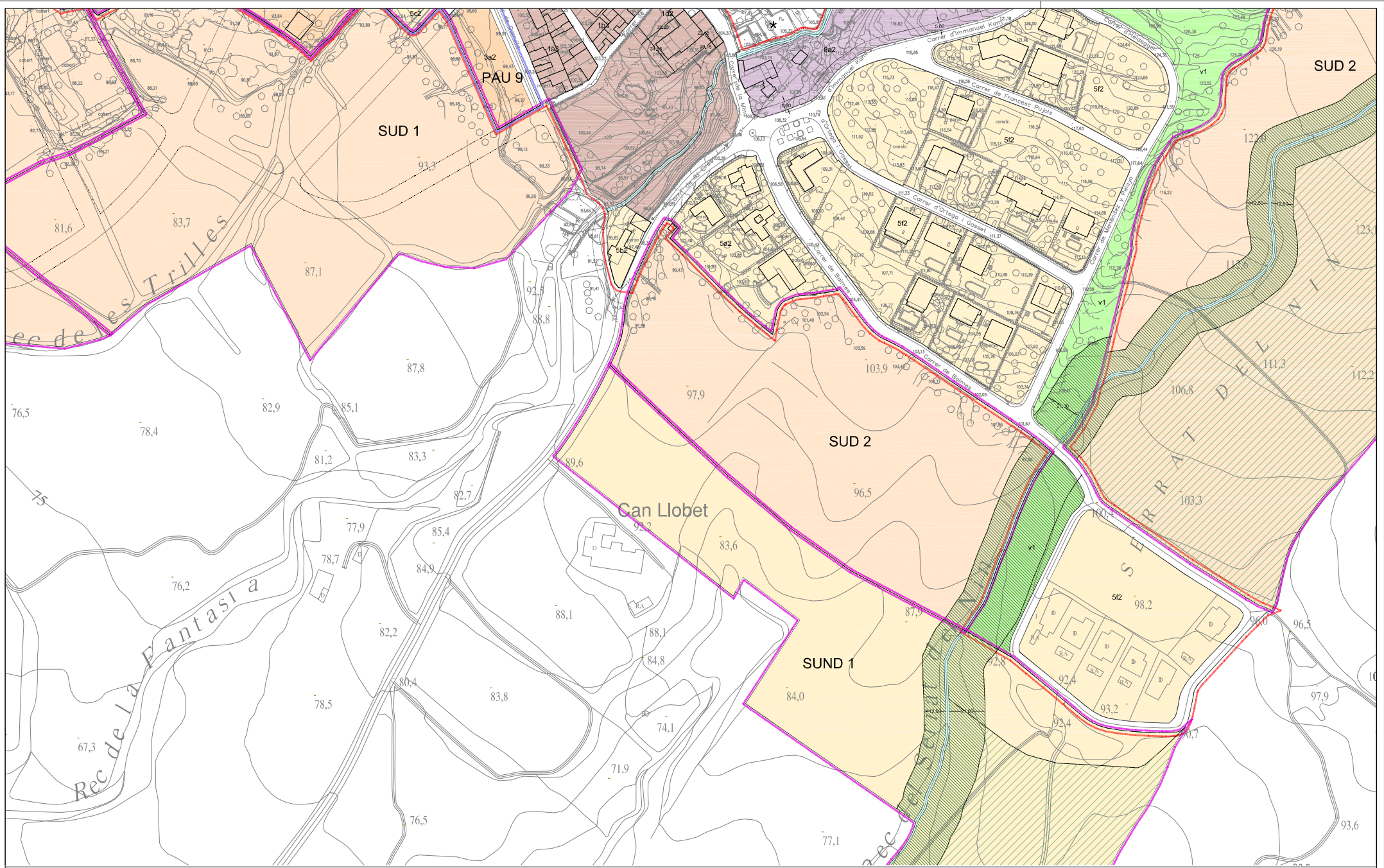


Olivar d'en Muní

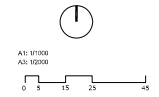
	<p>Redactor E.P. ENGINYERIA GRUP S.L. Jaume Coronellas i Blanch, Arquitecte. Núm. col·legiat 26757+0</p> <p>AT: 11/000 AD: 10/000</p>	<p>TERRATGES</p> <ul style="list-style-type: none"> SOL URBANA NO CONSOLIDAT SOL URBANITZABLE DELIMITAT SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT ORDENACIÓ TRADICIONAL NO ADEQUADA A VAL ORDENACIÓ TRADICIONAL NO ADEQUADA A VAL <p>ZONAS DE CASES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA CASES EN FILEIRA ZONA CASES APARELLADES ZONA DE CASES AILADES <p>ZONA DE BLOCS AÏLLATS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA DE BLOCS AÏLLATS ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI ZONA DE DOTACIONS ESBERDES 	<p>SISTEMES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAI LIBRES EQUIPAMENTS COMUNITARIS ZONA DE BLOCOS AÏLLATS ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI ZONA DE DOTACIONS ESBERDES 	<p>SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS</p> <ul style="list-style-type: none"> PROTECCIÓ HERODIAGRAMA PROTECCIÓ PARADISIÀ PROTECCIÓ PARADISIÀ 	<p>EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC</p> <ul style="list-style-type: none"> Edifici de Sant Joan de l'Abadessa 1 Espai esportiu (col·legi) 2 Can. Saverdera (Palau) 3 Can. Saverdera (Palau) 4 Casa Palau 5 Can. de l'Abadessa 6 Can. de l'Abadessa 7 Can. de l'Abadessa 8 Can. de l'Abadessa 9 Can. de l'Abadessa 10 Can. de l'Abadessa 11 Can. de l'Abadessa 12 Can. de l'Abadessa 13 Can. de l'Abadessa 14 Can. de l'Abadessa 15 Can. de l'Abadessa 16 Can. de l'Abadessa 17 Can. de l'Abadessa 18 Can. de l'Abadessa 	<p>ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 2 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 3 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 4 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 5 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 6 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 7 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 8 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 9 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 10 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 11 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 12 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 13 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 14 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 15 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 16 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 17 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 18 Plaça de Sant Joan de l'Abadessa 	<p>MPOM núm. 4 desclassificació SUD-3</p> <p></p> <p>SUD-3 DESCLASSIFICAT</p>	<p>0,2g modif - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable</p>
--	---	--	---	--	--	--	---	--



<p>0,2e</p> <p>0,2b</p> <p>0,2c</p> <p>0,2d</p> <p>0,2f</p> <p>0,2g</p> <p>0,2h</p> <p>0,2i</p> <p>0,2j</p> <p>0,2k</p> <p>0,2l</p>	<p>Redactor E.P. ENGINYERIA GRUP7 S.L.P Jaume Coronas i Blanch, Arquitecte. Núm. col·legiat 26757*0</p> <p>AT: 1/1000 A2: 1/2000</p>	<p>TERRASSES</p> <ul style="list-style-type: none"> SOL URBÀ NO CONSOLIDAT SOL URBANITZABLE DEBENTAT SOL URBANITZABLE NO DEBENTAT SOL URBANITZABLE NO ADEQUAT A VAL <p>EDIFICACIÓ ALINEADA A VAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA CASES EN FILESA ZONA CASES APARELLADES ZONA DE CASES AILADES ZONA DE DOTACIONS ESERVICES 	<p>ZONA DE BLOCS AÏLLATS</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA DE DOTACIONS ESERVICES 	<p>SISTEMES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACES LIBRES EQUIPAMENTS COMUNITARIS 	<p>SERVICES TECNICS I AMBIENTALS</p> <ul style="list-style-type: none"> PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA PROTECCIÓ PARADISIÀTICA 	<p>EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 Plaça de Sant Joan de Palau-saverdera 1 Orquestra escolar (actual Ajuntament) 2 Can. Bepques (caputxins) 3 Can. Caputxins (caputxins) 4 Casa Pallà 5 Can. de Sant Joan de Palau-saverdera 6 Can. de Sant Joan, 13 (caputxins) 7 Mas Bover 8 Casa caner Cap de Druca, 3 	<p>ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 Església 10 Església 11 Fornalada 12 La Font de Sant Joan 13 Mas Bover 14 Can. de Sant Joan 15 Casa La Palua 16 Mas Bover 17 Can. Ferrer 18 Font del Mas Bover <p>SUD-3 DESCLASSIFICAT</p>	<p>MPOUM núm. 4 desclassificació SUD-3</p> <p>Ajuntament de Palau-saverdera</p> <p>0,2h modif - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable</p>
--	---	---	---	--	---	---	--	--



Redactor
 E.P. INGENYERIA GRUP7 S.L.P.
 Jaume Coronas i Hanch, Arquitecte.
 Núm. col·legiat 26757*0



- TERRACOS**
- SOL URBÀ NO CONSOLIDAT
 - SOL URBANITZABLE DELIMITAT
 - SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - FABRICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
 - FABRICACIÓ ALINEADA A VIAL
 - ZONA CASES EN FILEIRA
 - ZONA CASES APARELLADES
 - ZONA DE CASES AILADES
 - ZONA DE DOTACIONS ESPORTIVES

- ZONA DE BLOCS AÏLLATS**
- ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICIAT
 - ZONA DE DOTACIONS ESPORTIVES

- SISTEMES**
- ESPÀCI LIBRES
 - EQUIPAMENTS COMUNITARIS
 - PROTECCIÓ HERODIOMÈTRICA
 - PROTECCIÓ PARADISIÀCA

- SERVEIS TÈCNICS AMBIENTALS**
- PROTECCIÓ HERODIOMÈTRICA
 - PROTECCIÓ PARADISIÀCA
 - PROPOSTA DE NOVA URBANITAT

- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC**
- 0 Plaça de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 1 Institut de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 2 Can Boscana (Palau)
 - 3 Can Boscana (Palau)
 - 4 Can Palau
 - 5 Can Palau
 - 6 Carrer Rosses, 13 (Palau)
 - 7 Carrer Rosses, 13 (Palau)
 - 8 Casa carrer Cap de Dues, 3
 - 9 Plaça de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 10 Institut de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 11 Institut de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 12 La Font de Sant Joan
 - 13 Mas Boscana
 - 14 Can Boscana
 - 15 Casa La Palau
 - 16 Mas Boscana
 - 17 Can Ferrer
 - 18 Font del Mas Boscana

- ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC**
- 0 Plaça de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 1 Institut de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 2 Can Boscana (Palau)
 - 3 Can Boscana (Palau)
 - 4 Can Palau
 - 5 Can Palau
 - 6 Carrer Rosses, 13 (Palau)
 - 7 Carrer Rosses, 13 (Palau)
 - 8 Casa carrer Cap de Dues, 3
 - 9 Plaça de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 10 Institut de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 11 Institut de Sant Joan de l'Abbatocorredors
 - 12 La Font de Sant Joan
 - 13 Mas Boscana
 - 14 Can Boscana
 - 15 Casa La Palau
 - 16 Mas Boscana
 - 17 Can Ferrer
 - 18 Font del Mas Boscana

MPOUM núm. 4 desclassificació SUD-3

0,2j modif - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable

ANNEX 1

TRANSCRIPCIÓ LITERAL DELS MÚLTIPLES ASPECTES RELLEVANTS PER AQUESTA DESCLASSIFICACIÓ DEL **CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES. UNITAT DE PAISATGE 6: CAP DE CREUS**

" ...

La unitat inclou, parcial o integrament, els següents municipis: Cadaqués, Colera, el Port de la Selva, Garriguella, la Selva de Mar, Llançà, **Palau-Saverdera**, Pau, Portbou, Rabós, Roses i Vilajuïga

...

Trets distintius

...

-Muntanya mediterrània caracteritzada per relleus de poca alçada. La baixa densitat de la cobertura vegetal de molts sectors i el fet que els afloraments rocosos siguin continus fa que la rica constitució geològica condicioni directament el paisatge.

- Una vegetació caracteritzada per grans extensions de brolles com a resultat de l'efecte dels incendis repetits.

- Un paisatge agrícola de vinyes i oliveres, vinculat a les construccions de pedra seca, que va ser important en el passat i que actualment s'està recuperant.

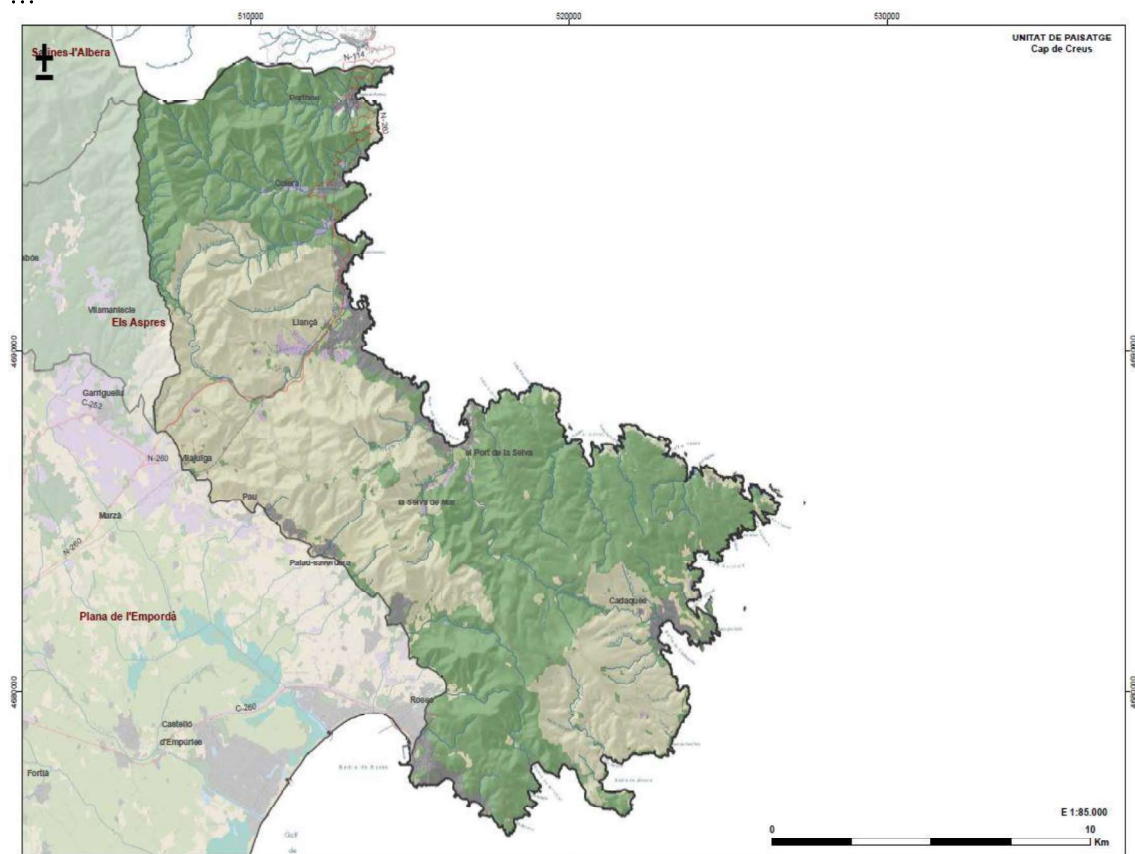
...

Principals valors en el paisatge

...

Les restes megalítiques i els elements del patrimoni rural: barraques de vinya, murs de pedra seca, etc., escampats arreu.

...



...

Elements naturals que constitueixen el paisatge

...

La vegetació espontània recobreix bona part de la superfície del Cap de Creus. Els sòls prims i la recurrència dels incendis forestals ha provocat que els boscos ocupin molt poca extensió. El pi blanc (*Pinus halepensis*) s'estén formant petites bosquines en

alguns espais propers al litoral i l'alzina surera (*Quercus suber*) es desenvolupa en claps aïllats a les parts més interiors. Les brolles constitueixen el tipus de vegetació més estès. Les espècies més abundants en el paisatge són les estepes (*Cistus salviifolius* i *Cistus albidus*), els brucs (*Erica arborea*), el llentiscle (*Pistacia lentiscus*) i el càdec (*Juniperus oxycedrus*). En els fons de vall i a les vores dels cursos d'aigua hi ha boscos de ribera amb salzes (*Salix alba*), àlbers (*Populus alba*) i pollancre (*Populus nigra*) i en alguns sectors com a les ribes de la riera de la Valleta, fins i tot verns (*Alnus glutinosa*). També hi ha bardisses amb aloc (*Vitex agnus-castus*).

Pel que fa a la fauna les espècies més interessants són la tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), la serp blanca (*Elaphe scalaris*), l'àliga cuabarrada (*Hieratus fasciatus*), l'àliga marcenca (*Circaetus gallicus*), el falcó pelegrí (*Falco peregrinus*) i el duc (*Bubo bubo*). Pel que fa a les aus marines es troben diverses espècies de gavines (*Larus sp.*), el corb marí emplomallat (*Phalacrocorax aristotelis*), les baldrigues (*Puffinus sp.*), els xatrac (*Sterna sp.*) i el mascarell (*Sula bassana*). D'entre els mamífers, els que estan més estesos són el senglar (*Sus scrofa*) i el cabirol (*Capreolus capreolus*).

Evolució històrica del paisatge

...

El sistema constructiu de la pedra en sec era el que definia el paisatge del Cap de Creus, i estava basat en l'aixecament de murs simples i murs dobles amb l'interior de pedra menuda (rabló). La formació de les feixes per poder plantar-hi vinya o olivera, amb les seves rampes, les escales, els molls de càrrega i les agulles de desguàs, va redefinir totalment el paisatge. Aquests van esdevenir un exemple de la lluita dels pagesos per aconseguir establir petites parcel·les de conreu en els vessants inclinats de sòl magre i pedregós, això és, per vèncer els condicionants i colonitzar un ambient marcadament difícil. No obstant, l'episodi de la fil·loxera va marcar enormement l'evolució del paisatge. L'extensió inicial de la plaga, a França, va esperonar el creixement de la vinya pels aspres i costeruts vessants del Cap de Creus, gràcies a un enorme treball d'abancament amb murs de pedra en sec. L'arribada de la fil·loxera, el 1877, va significar l'abandonament de molts conreus i la revegetació dels vessants en moltes àrees.

....

Un altre episodi important que va implicar un canvi important, és l'establiment del Cap de Creus com a zona d'estiueig, sobretot a la segona meitat del segle XX, quan el turisme va experimentar un creixement important. No obstant, la condició aïllada i poc favorable a l'assentament de les activitats humanes del Cap de Creus va mantenir aquest sector al marge dels grans desenvolupaments urbanístics del turisme de masses. Ara bé, diverses urbanitzacions residencials van ocupar les cales Canyelles i Montjoi, al municipi de Roses, així com els dos vessants de la serra de Rodes (Llançà, Port de la Selva, Vilajuïga, **Palau-saverdera** i Pau).

...

Paisatge actual

...

La vegetació espontània s'estén per més del 90% del Cap de Creus. Cal tenir en compte, però, que la presència de la tramuntana ha provocat que en molts indrets la vegetació presenti poc desenvolupament i hi predominen les formacions arbustives i herbàcies. Per altra banda, en molts sectors són encara presents les conseqüències dels últims incendis forestals: predomini de les brolles i els prats secs, i troncs dels arbres ennegrits pel foc.

...

Valors en el paisatge

...

La importància dels **valors naturals i ecològics** del Cap de Creus queda recollida en les diferents figures de protecció existents: el Parc Natural del Cap de Creus, la Reserva natural integral del cap de Norfeu, una part del Paratge Natural d'Interès Nacional del massís de l'Albera i també un sector de l'espai inclòs dins el PEIN com a massís de l'Albera. En total la superfície protegida abasta 15.043 hectàrees i suposa el 79% de la

superfície total de la unitat Cap de Creus. La totalitat del Parc Natural del Cap de Creus, més algun afegit, forma part de la xarxa Natura 2000, ja sigui pel fet de ser un Lloc d'Importància

Comunitària (LIC) o una Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), vista la presència de fins a 18 hàbitats, 4 espècies de mamífers o amfibis i 11 d'aus.

...

Els **valors estètics** del paisatge del Cap de Creus són el producte en bona mesura d'unes condicions ambientals excepcionals i de la baixa intensitat de la transformació antròpica. L'espai litoral és on es concentra un major nombre de valors estètics, a causa de la combinació harmònica de diferents elements: els penya-segats i les zones nues de vegetació, les petites formacions de matollars, les cales recollides amb un mar de color blau intens i, de tant en tant, una intervenció humana mesurada. Tot plegat confereix al litoral del Cap de Creus una riquesa cromàtica i morfològica notable. Les importants manifestacions artístiques que el paisatge del Cap de Creus ha inspirat al llarg del temps han ajudat sens dubte a la seva consolidació dins l'imaginari paisatgístic de la Costa Brava

...

Els **valors històrics** del paisatge del Cap de Creus es posen de manifest en primer lloc en el gran nombre de dòlmens que la cultura megalítica va deixar de testimoni per les serres i vessants. El gran nombre de monuments megalítics i la dimensió d'alguns d'ells, especialment el dolmen de la Creu de Cobertella, converteix el Cap de Creus en un dels espais de les comarques gironines amb major concentració d'aquest tipus de construccions, conjuntament amb l'àrea de les Gavarres.

L'arquitectura de pedra seca constitueix una de les millors mostres de la humanització del paisatge del Cap de Creus. Els elements construïts amb pedra seca són variats: camins i carrerades, recs, travesseres, clopers, fites i barraques. L'empedrat de camins i carrerades respon a la necessitat de facilitar el trànsit dels camins més utilitzats. L'empedrat consistia en la simple col·locació de pedres laminars quan el pendent era pronunciat. En els llocs plans es posaven grans lloses d'esquist, un material molt abundant al Cap de Creus. En alguns camins i carrerades s'hi construïen petites parets, cimentades amb fang i pedra esmicolada.

Al llarg d'alguns recs naturals es van aixecar parets de pedra seca per poder canalitzar el volum d'aigua en cas de fortes precipitacions. En la seva construcció, les primeres filades es posaven en vertical. La construcció de travesseres en alguns marges dels conreus respon al risc d'erosió de les feixes i els bancals. Per a la seva construcció s'utilitzaven sovint les mateixes pedres que s'havien extret en la rompuda de nous terrenys per a adaptar-los a usos agrícoles. Així mateix, en la delimitació dels límits de propietat dels terrenys, s'empraven també sovint acumulacions de pedres de base cilíndrica formant una petita torre.

...

Els **valors productius** del paisatge del Cap de Creus es concentren actualment en les activitats relacionades amb el sector turístic. La promoció turística que, des de les diferents administracions es fa del Cap de Creus, té molt en compte la qualitat del paisatge. En aquest sentit hi ha un consens generalitzat entre la societat sobre la importància del paisatge i la seva preservació per al manteniment de la principal font de recursos econòmics pels habitants de l'àrea. Algunes activitats econòmiques s'han servit de la bona qualitat del paisatge en la promoció de les seves empreses.

...

En la formació dels **valors simbòlics** hi contribueix molt la percepció que la població té del seu paisatge. Tal com s'ha comentat en l'apartat d'expressió artística, la gran difusió d'algunes representacions artístiques ha ajudat a magnificar la importància d'alguns elements en la mesura que constitueixen símbols que refermen la identitat individual o col·lectiva.

...

Finalment, cal destacar que les serres del Cap de Creus esdevenen fons escènics emblemàtics, fàcilment reconeixibles per part de la població de la unitat, com és el

cas del Pení, a Cadaqués, i per a tota la plana de l'Empordà, com per exemple, la serra de Rodes.

...

Dinàmica actual del paisatge

Bona part del paisatge rural del Cap de Creus es manté subjecte a les dinàmiques pròpies de la muntanya baixa mediterrània. La vegetació ha guanyat espai a costa dels conreus abandonats i ha configurat masses contínues que faciliten l'expansió del foc quan es produeix un incendi forestal. Així, els incendis forestals han esdevingut el principal agent modelador de bona part del paisatge del Cap de Creus.

Els factors que provoquen un risc d'incendi elevat són una barreja de factors físics amb factors de caràcter socioeconòmic. A les condicions d'aridesa estival inherents al clima mediterrani s'hi afegeix la presència de la tramuntana i l'abandonament de conreus. L'abandó dels conreus ha provocat l'aparició d'un paisatge homogeni dominat per grans extensions de brolles i prats secs que ocupen el 90% de la superfície del Cap de Creus, els quals afavoreixen la ràpida expansió del foc i dificulten la seva extinció. La recurrència dels incendis ha acabat per fer desaparèixer la majoria de les masses de bosc existents i ha contribuït al predomini de les brolles en el paisatge. En el període 1986-2006 hi ha deu anys en què s'ha documentat almenys un incendi de com a mínim 50 ha. El 1986 fou l'any més crític en la història recent del Cap de Creus pel que fa a la superfície cremada: d'una banda, un incendi que afectà el massís de l'Albera i els Aspres d'Empordà s'estengué a la meitat oriental dels municipis de Portbou, Colera i Llançà; de l'altra, un altre incendi afectava la part central de la unitat. **Així mateix, el 2000 es calcinà bona part de la superfície boscosa i arbustiva dels municipis de Llançà, Vilajuïga, el Port de la Selva, Garriguella, Pau i Palau-saverdera.**

Les terres conreades han disminuït significativament les darreres dècades. L'agricultura només es manté en alguns fons de vall a la perifèria d'alguns municipis com Llançà. La disminució de l'activitat agrícola ha estat especialment important a Cadaqués. El procés d'abandonament ha provocat la progressiva ocupació de les antigues feixes per comunitats herbàcies, en un primer moment, i per les brolles mediterrànies d'estepes i brucs, posteriorment. En els darrers anys, però, s'està observant una recuperació del conreu de la vinya, orientada a la producció de vins de qualitat, especialment al sector de Perafita i a la Selva de Mar.

L'expansió urbanística s'ha produït principalment els llocs més propers a la costa però també el vessant interior de la serra de Rodes.

...

Donada la petita dimensió d'aquests nuclis i els condicionants del medi natural, els nous creixements han tingut impactes notables: fan l'efecte d'ésser sobredimensionats i són ben visibles, ja que tendeixen a ocupar els vessants.

...

També cal destacar les urbanitzacions de mas Fumats, mas Isaac i els Olivars, entre Roses i Pau, visibles des de bona part de la plana de l'Empordà. No obstant, des de 2007, la crisi econòmica ha reduït la dinàmica immobiliària dràsticament.

Possible evolució del paisatge del Cap de Creus

...

D'altra banda, en espais molt concrets, la qualitat paisatgística dependrà en bona mesura de la capacitat per contenir i compactar els creixements urbanístics. El Pla Director Territorial de l'Empordà contempla estratègies de canvi d'ús i reforma interior per a la majoria dels nuclis urbans. **Aquestes estratègies han d'anar encaminades a reequilibrar l'estructura urbana existent, evitant grans creixements urbanístics en un context de manca de sòl apte per urbanitzar. A Palau-saverdera es contempla la possibilitat d'un creixement moderat.**

...

Hi ha un consens relativament ampli entre els diferents sectors de la societat atenent a la importància de la preservació del paisatge del Cap de Creus com a una estratègia per al creixement econòmic Sostenible

...

Avaluació del paisatge

Debilitats

- **L'abandonament dels espais agrícoles més marginals.**
- **Els efectes dels darrers incendis forestals que encara són ben visibles.**
- **El model urbanístic consistent en una proliferació d'urbanitzacions**

...

Amenaces

- Existència de plans urbanístics que plantegen creixements desmesurats en relació amb les dimensions dels nuclis de població existents.
- El foc com a principal agent modelador del paisatge. L'abandó de les activitats agràries i forestals suposa un augment de la massa boscosa i, consegüentment, un augment del risc d'incendi, de forma destacada al litoral i prelitoral del Cap de Creus.

...

Fortaleses

- Fort impuls i dinamisme del conreu de la vinya, a la unitat de paisatge del Cap de Creus i a la comarca de l'Alt Empordà en general, que permet el manteniment d'un paisatge vitivinícola mediterrani de qualitat que és cada cop més valorat des de tots els àmbits.
- L'elaboració i aprovació del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner ha de garantir la preservació dels espais litorals no urbanitzats.
- **L'abundant presència de murs de pedra seca com a construccions tradicionals per a l'agricultura. També són destacables diverses masies situades a l'interior del Cap de Creus, herència de l'activa activitat agrícola que s'hi desenvolupava.**

Oportunitats

- **L'important valor simbòlic que té aquest paisatge per a bona part de la ciutadania ofereix noves i interessants perspectives per al desenvolupament local del turisme local.**
- **El desenvolupament d'un turisme sostenible i de qualitat atret pels valors paisatgístics i ecològics del Parc Natural del Cap de Creus.**

....

- **La capacitat discursiva i la monumentalitat del patrimoni cultural suposa un avantatge per a promoure accions de protecció, gestió i ordenació del paisatge.**

OBJECTIUS DE QUALITAT PAISATGÍSTICA I PROPOSTA DE MESURES I ACCIONS

Els **objectius de qualitat paisatgística (OQP)** i la proposta de mesures (criteris) i accions que s'exposen a continuació són específics d'aquesta unitat de paisatge. Igualment, també són d'aplicació els definits per a tot l'àmbit territorial de les Comarques Gironines continguts en els capítols 13 i 14 de la present memòria (volum 1). Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística. El llistat de mesures (criteris) i accions són una proposta per assolir els OQP.

Objectius de qualitat paisatgística

6.1. Uns paisatges naturals del Cap de Creus ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

6.2. Una façana marítima i uns assentaments interiors que mantinguin la identitat paisatgística de cada lloc, dimensionats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

6.3. Un paisatge de la vinya i l'olivera reactivat i valoritzat, incloent els vestigis passats, incloent una arquitectura de pedra seca protegida i restaurada.

6.4. Unes formacions geològiques del Cap de Creus preservades com a elements configuradors del paisatge, que actuïn com a fites en el paisatge, revaloritzant el seu caràcter.

6.5. Un sistema de dolmens i restes arqueològiques ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.

6.6. Unes fites i fons escènics del Cap de Creus preservats i revaloritzats que es mantinguin com a referents visuals i identitaris de qualitat.

6.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzi les panoràmiques més rellevants i permeti descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges del Cap de Creus.

Críteris i accions

Propostes de críteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció

6.1. **Impulsar l'aplicació als POUM dels municipis d'aquesta unitat de paisatge mesures de protecció del sòl als espais d'interès natural i connector** següents: riera de la Valleta; riera de Molinars; connector riera de Garbet; els Canons - Garbet - Cap Ras; Punta del Cloper; Cap de Portbou; connector el Panardell - Parc natural del Cap de Creus; i connector de Palau - Mas Fumats (veure mapa 5 de la cartografia general).

...

6.3. Mantenir i revaloritzar a través de les eines de desplegament dels POUM els elements arquitectònics singulars (fars, torres de defensa, ...) com a elements de referència històrica de la façana marítima, posant èmfasi en Cadaqués, que concentra més exponents d'elements històrics de caràcter defensiu.

Propostes de críteris i accions dirigits prioritàriament a la gestió

6.4. La morfologia i els sòls magres del Cap de Creus han condicionat històricament les activitats agràries, reduint les tipologies de cultiu, fonamentalment la vinya i l'olivera plantades en els vessants d'un territori abrupte i pedregós. Actualment les terres conreades es troben en franca regressió, fomentant l'ocupació dels terrenys per herbàcies i comunitats de brolles i brucs, i només amb activitat representativa en petits àmbits encara actius a les fons dels valls i a les perifèries de certs nuclis urbans. **Cal fomentar i mantenir els escassos espais agraris existents, especialment als llocs on el mosaic agroforestal i els seus elements estructuradors es troben especialment degradats i reduïts, i considerants el seu establiment com a espais de barrera i/o tallafocs.**

...

6.6. Els paisatges de murs de pedra seca a la unitat de Cap de Creus han optimitzat l'escassa superfície de terreny utilitzable, evitant al mateix temps el drenatge ràpid de les aigües i convertint grans extensions aparentment inutilitzables en terrenys aptes per al cultiu. La redefinició dels paisatges originals amb aquests tractaments, no només són el testimoni d'un ric passat agrícola, sinó que també constitueixen mostres significatives de paisatges culturals amb aportacions ecològiques i productives. Al Cap de Creus hi ha manifestacions constructives diverses, a més dels murs tradicionals, com recs, travesseres, clopers, i barraques molt ben preservades malgrat l'abandonament i els incendis recurrents. **Cal rehabilitar i mantenir els murs i les construccions de pedra seca a la unitat, amb estratègies associades a la reactivació de les activitats agrícoles abandonades; a més, catalogar les zones més emblemàtiques del paisatge de la paret seca al Cap de Creus i promoure i difondre tot el patrimoni de la pedra seca per la seva qualitat i densitat de construccions.**

6.7. A la unitat de Cap de Creus hi ha una important presència de restes arqueològiques on es destaca la tipologia dolmènica per la densitat d'exemples i la qualitat dels mateixos. És el cas del dolmen de la Creu d'en Cobertella, el més gran de Catalunya, sumat a altres exemples singulars disseminats per una unitat altament despoblada, fet que determina la seva implantació com a fites aïllades en mig del territori. Cal promoure la integració dels dolmens i restes arqueològiques existents en la xarxa d'itineraris i miradors existents, i promoure la seva preservació i manteniment.

6.8. Evitar les afectacions, alteracions geomorfològiques o la instal·lació d'antenes de telecomunicacions o altres elements potencialment distorsionadors sobre el fons escènic emblemàtic del cap de Creus

....

6.11. Garantir que la construcció de possibles noves infraestructures viàries i ferroviàries deixi els passos necessaris per tal d'evitar la fragmentació física i social dels itineraris paisatgístics GR-2 i GR-11.

6.12. Vetllar pel compliment dels acords i compromisos de la Carta del Paisatge de l'Alt Empordà. En el paisatge del Cap de Creus, són d'aplicació els següents compromisos (criteris i accions) específics i estructurants:

6.12.1. Desenvolupar una xarxa de rutes turístiques que connectin els paisatges del litoral amb els de l'interior i que fomenti els seus valors.

6.12.2. Desenvolupar i divulgar rutes literàries lligades als paisatges de l'Alt Empordà.

6.12.3. Promoure la creació de materials didàctics per difondre el coneixement de la diversitat dels paisatges de l'Alt Empordà i els seus valors entre la població escolar i la població en general.

6.12.4. Crear una guia sobre els paisatges silenciosos de l'Alt Empordà.

6.12.5. Promoure la protecció dels paisatges vitivinícoles i de l'olivera.

6.12.6. Elaborar un programa de minimització de l'impacte de les àrees de recollida de residus en els nuclis de població i en els espais rurals.

...

6.12.9. Crear un programa d'educació ambiental per promoure el respecte i els valors del paisatge del Parc Natural del Cap de Creus.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

...

6.20. Impulsar una línia d'ajuts per als ens locals encaminats a recuperar fons escènics i fites que hagin estat malmesos per construccions o infraestructures. Es prioritzaran aquelles actuacions que afectin les fites i fons escènics definits en l'objectiu de qualitat paisatgística

6.21. Incloure en les modificacions i revisions dels POUMS i en els plans derivats, aspectes paisatgístics en les seves determinacions per la via dels plànols d'ordenació i en la normativa, amb l'objectiu de millorar la percepció i la valoració del conjunt.

6.22. Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o amb vehicles, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents, i d'altres a consolidar, hauria de rebre, allà on correspongui, les actuacions necessàries de condicionament, Senyalització, manteniment i difusió per tal de potenciar la funció de facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori., GR-92, Integrar el conjunt de miradors i itineraris al Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

6.23. Prestar en els POUMS d'aquesta unitat de paisatge una especial atenció a aquells altres miradors i itineraris accessibles, a aquells que es troben en els espais periurbans i també als camins de ronda marítims.

“