

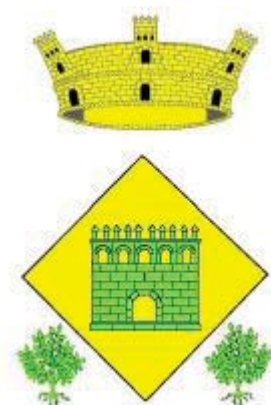
**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLA  
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAU- SAVERDERA.**

**Per a la desclassificació dels terrenys de  
Sòl Urbanitzable Delimitat SUD-3  
Inclou les prescripcions de l'acord de suspensió**

FEBRER 2022

**Emili Santos  
Bach - DNI  
(AUT)**

Firmado digitalmente por  
Emili Santos Bach - DNI  
(AUT)  
Motivo: DILIGÈNCIA: Per fer  
constar que aquest  
document ha estat aprovat  
pel Ple de l'Ajuntament de  
24/02/2022. ®  
Fecha: 2022.03.09 10:19:53  
+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.2gmodificat 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-3es 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 tècnic sotasignat 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 Rodesi 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'al·legacions.

### 1.3 Situació i àmbit

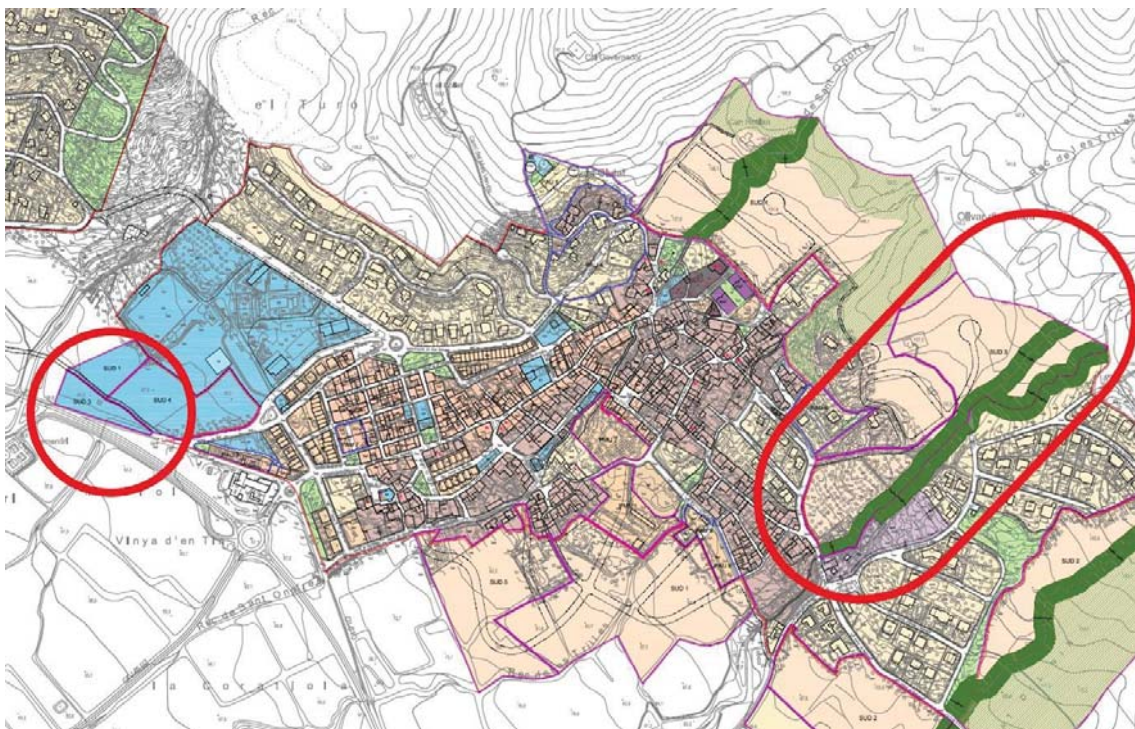
Els terrenys quin règim urbanístic és objecte de la present proposta de desclassificació s'identifiquen en el plànol d'emplaçament que s'adjunta i tenen una extensió superficial de 5,27 Ha. Cal dir que l'àmbit de l'actual SUD-3 ja es trobava classificat com a sòl urbanitzable amb les normes subsidiàries 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 Muni, 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 m<sup>2</sup> (5,27 Ha); 48.733,47 i 4.037,13 m<sup>2</sup>.



#### 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:

<b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-3.</b>	
<b>Ambit</b>	52.771,13 m <sup>2</sup> (5,27 ha). Ambit dividit en dos sectors discontinus de 48.733,47 m <sup>2</sup> i 4.037,13 m <sup>2</sup> respectivament
<b>Ús</b>	Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.
<b>Densitat</b>	15 hab/ha
<b>Edificabilitat</b>	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Cessions</b>	EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments es realitzarà al sector discontinu de superfície 4.037,13 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (5,44%) de zona de protecció paisatgística, situats on indica el planol d'ordenació. 11.215,16 m <sup>2</sup> (21,25%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec de la Fantasia, segons planol d'ordenació.
<b>Reserva hab. social</b>	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.
<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
<b>Objectius i criteris</b>	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 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.
<b>Compromisos</b>	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 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 participará en l'execució de les mateixes.</p>
<b>Mesures ambientals</b>	<p>L'enjardinament de les zones verdes públiques s'hauran de fer de manera que es puguin aprofitar part dels peus d'oliveres de grans dimensions que es vegin afectats per les obres, per tal de minimitzar la pèrdua d'aquests peus arboris.</p> <p>Totes les revegetacions i plantacions s'hauran de fer amb espècies autòctones pròpies d'aquest sector de l'Empordà i adaptades climàticament a aquest entorn. S'hauria d'evitar en les actuacions de jardineria i revegetació qualsevol espècie que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat.</p> <p>En el verd privat, s'haurà d'utilitzar una tipologia de gespa amb baixos requeriments d'aigua.</p> <p>Preservació del número màxim d'oliveres de grans dimensions presents.</p> <p>Mantenir, conservar, protegir i restaurar si cal, les parets de pedra seca que es puguin veure afectats.</p> <p>S'estudiarà la possibilitat de preveure la recuperació de les aigües pluvials en dipòsits soterrats que puguin ser utilitzades en el manteniment de les zones verdes públiques.</p> <p>Protecció i preservació de la barraca de pastor situada a l'extrem sud-est del subsector 1, molt proper al rec de la Fantasia.</p>

### 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 m<sup>2</sup> més una resta de camins i torrents de 1.010 m<sup>2</sup>; per completar el total de **52.771 m<sup>2</sup> 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	
			<b>52.771</b>	



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 m<sup>2</sup> respectivament, actualment deshabitada i que pràcticament es troba abandonada.

Palau-saverdera, febrer de 2022

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte

MIQUEL  
ANGEL  
GALLARDO  
O

Firmado digitalmente por  
MIQUEL ANGEL GALLARDO  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=MIQUEL ANGEL  
GALLARDO, o=col.25827/1,  
ou=ARQUITECTE,  
email=  
Fecha:  
+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

En color verd s'incorporen en aquest text refós les prescripcions de l'acord de suspensió de la present Modificació núm. 4 del POUM, que diu que:

- 1.1. Cal concretar els motius de desclassificació d'aquest sector respecte dels que es mantenen.
- 1.2. Cal preveure mesures i actuacions per evitar que amb la nova proposta hi hagi canvis en l'estructura general i justificar-ho.
- 1.3. Cal plantejar alternatives de desclassificació parcial que permetin, per una banda, evitar l'ocupació de noves edificacions a les cotes més altes i per altra, garantir la integració de la resta de sectors amb el nucli històric.

En resum aquestes prescripcions son:

Respecte de l'1.1:

- **Evitar la construcció d'edificacions a les cotes més altes del casc urbà;** evitant així un fort impacte paisatgístic. A la resta de SUD del nord-est - SUD 2 i SUD 4 - les cotes altes s'han preservat d'edificació amb zones d'especial protecció, la qual cosa no succeeix al SUD 3.
- La morfologia territorial d'aquest sector no és autònoma, té dues àrees pràcticament aïllades entre si, la nord i la sud, i només dona accés cap als nous habitatges propis del SUD-3. **La urbanització del sector, doncs, no aportaria cap connexió amb el nucli urbà o cap la resta de sectors.**
- La desclassificació d'aquest sector potenciarà l'entorn del rec de la Fantasia, essent aquest l'únic espai natural hidrogràfic que travessarà el nucli urbà. Amb la desclassificació s'aconsegueix lliurar un espai tan sensible com l'entorn del curs d'aigua preservant-lo d'urbanització i posterior edificació. **Aquest àmbit es considera vital, per garantir una connexió ecològica i paisatgística de sòls No urbanitzables del municipi ,evitant l'efecte pantalla des de la urbanització Mas Isaac fins a la urbanització Bellavista.**

Respecte de l'1.2:

- Aclarir que **l'afectació a la Estructura General del municipi és mínima**, i que **Bellavista, actualment, ja té plenament garantida la connexió amb el nucli urbà.** Com ja s'ha apuntat abans la vialitat proposada pel SUD 3 serveix únicament al propi sector, i o bé ja existeix, o bé acaba en cul de sac.
- **El nou sector no aportaria millores substancials de la urbanització** degut als forts pendents topogràfics - superiors al 8%. Pel que fa a **les noves zones verdes, plantejades a l'entorn del rec resultarien inhàbils des del punt de vista urbà**, i desconnectades de les actuals. **Els nous equipaments per pròpia definició d'ubicació discontinua no aporten dotació a la zona del nucli urbà**, i en la posició que els hi determina l'actual SUD 3 es troben afectats per la protecció de la vialitat.

Respecte de l'1.3:

- Cal aclarir que **s'han estimat 3 alternatives de planejament per a concretar l'actual Modificació. La primera consisteix en el desenvolupament del SUD-3 tal i com està definit en el POUM vigent.**
- **La segona alternativa que es podria anomenar desclassificació parcial consistiria en la protecció de les cotes més altes del sector** amb una protecció paisatgística similar a les dels SUD 2 i SUD 4, la qual cosa inevitablement faria que tota l'edificació del sector es posicionés a la zona de l'olivar per sobre del carrer que connecta el de l'Olivera i el carrer de la Mina. Aquesta opció compta amb la negativa –manifestada per escrit al consistori - del propietari d'aquesta finca.  
**L'altra opció parcial que s'ha estudiat és la de reduir l'edificabilitat del sector,** però, en qualsevol mesura de reducció, el sector ha de suportar – segons la fitxa de desenvolupament de la memòria - la construcció del pont i/o la connexió amb Bellavista travessant el torrent. **Aquesta reducció d'aprofitament s'ha vist que faria inviable el sector des del punt de vista econòmic.**
- **S'ha optat, doncs, per una tercera alternativa que és la de desclassificar l'àmbit complet del SUD-3** per totes les raons abans esmentades i que s'amplien a continuació

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

## **2.2.1 Coherència amb la Llei d'urbanisme i reglaments que la desenvolupen, i incidència del planejament de rang superior.**

**2.2.1.1 La justificació principal d'aquesta desclassificació es recolza en un dels més importants principis generals de l'actuació urbanística: “el desenvolupament urbanístic sostenible** que es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures”, també, “El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.” En aquest sentit “l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible”.

**En l'aplicació d'aquests principis generals s'emmarca aquesta desclassificació del SUD 3, amb el convenciment, fonamentat tècnicament per raons demogràfiques i de sensibilitat ambiental i paisatgística; de què en el mateix municipi hi ha molts d'altres Sòls Urbanitzables que tenen molt millors condicions topogràfiques, ambientals i de proximitat al continu urbà, per a ser urbanitzats.**

És per això que s'opta per la solució de desclassificació que sempre serà reversible. En cas de gran necessitat aquests terrenys poden tornar a classificar-se com a Urbanitzables, prèvia rehabilitació i renovació de sòl urbà o previ consum d'altres sòls que com abans s'ha dit estan millor connectats a la resta del sòl urbà, amb menys dificultats topogràfiques i amb menor afectació mediambiental. Si es força tècnicament el desenvolupament urbanístic d'aquests terrenys, serà una actuació que se situarà en línia d'altres urbanitzacions desafortunades i ja irreversibles.

El PDT de les Comarques Gironines (PDT CG) 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 (PDTCCG), i es proposa la desclassificació del SUD-3 al nord del 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 desclassificació, 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 Urbanístic 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."

Els plans territorials van acotar el creixement del municipi en extensió, retallant el perímetre edificable 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.

**2.2.1.2 En aquest sentit, essent coherent amb els objectius de la Llei d'urbanisme i dels Plans directors de rang superior, però incidint en aspectes d'abast local; la desclassificació proposada vol completar aquests espais de protecció, estenent-los a tot l'àmbit.**

- **Desclassificar 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 Muni. **Preservant d'aquesta manera l'ocupació urbana, i per tant afavorint la visibilitat del medi natural, a les cotes més altes del poble i potenciant la connexió ambiental i paisatgística dels sòls No urbanitzables.**
- **Preservar d'un nou creixement** la zona de l'olivar col·lidant amb el carrer de la Mina valorant la importància i el valor ecològic d'aquest espai intersticial del casc urbà. És per això que 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).
- **Potenciant d'aquesta manera l'actual realitat física que conforma el corredor-conector ecològic que es produeix en sentit Nordest-sudoest, seguint el Torrent de la Fantasia des de les cotes superiors, passant per la zona de l'olivar, els horts urbans i que tindria continuïtat per sota del pont al carrer de la Mina amb una zona de verd privat, amb nul·la ocupació edificatòria, als voltants del Rec.**
- **És així que s'aconseguiria la continuïtat del medi natural fins al SNU de les cotes més baixes i la penetració i la connexió d'espais d'interès paisatgístic a l'interior del continu urbà. (S'adjunta un esquema –amb la base del mapa de cobertes del sòl - amb la situació del sector a desclassificar respecte de les masses edificades i els sòls agrícoles i la continuïtat del Torrent).**



- 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.

**Pel que fa a l'afectació i incidència de la desclassificació en l'Estructura Bàsica i Territorial del municipi (esquemes adjunts) es pot justificar que és molt poc rellevant i que alternativament es pot afrontar amb eines de gestió urbanística més adequades a la realitat física del municipi.**

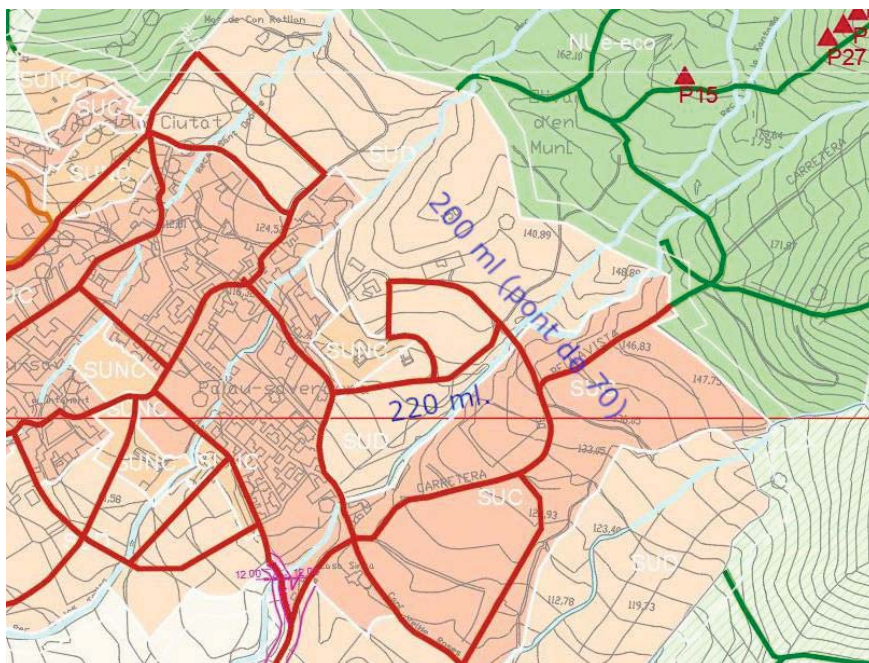
Degut a la desclassificació dels terrenys del SUD 3 s'eliminarien dos trams de vials principals. Totes dues són vies no existents i per tant esdevindrien de la pròpia necessitat del nou sector –connexió interna nord-sud - i per a connectar amb Bellavista – urbanització que compta actualment amb una correcta connexió actual amb el nucli.

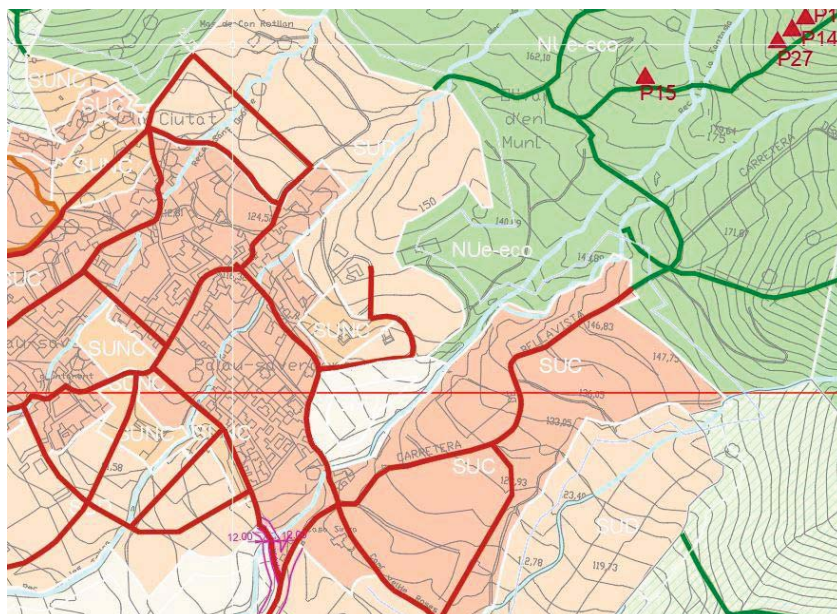
El vial superior que connectaria amb el carrer de Hegel a Bellavista tindria uns 200 metres de longitud i s'hauria de dur a terme executant un pont per sobre del Torrent de la Fantasia d'uns 70 metres de longitud i salvant uns 10 m de fondària si se segueix el traçat previst. L'altre vial de connexió amb el carrer de la Mina d'uns 220 metres de longitud – la meitat ja existent i donant servei viari adequat - tindria rasants amb pendents superiors al 8% (no permesos avui en dia)

La despesa d'urbanització l'hauria d'assumir i concretar de forma íntegra el mateix SUD 3, i estaria beneficiant a les zones de Bellavista i als Sòls Urbans No Consolidats per sobre del carrer de l'Olivera i més al nord al camí oest de Can Muní (inclosos al SUD-4).

L'alternativa que es proposa per complir els objectius que no s'assoliran amb la desclassificació és la delimitació d'àmbits de gestió urbanística que tinguin com a objectiu d'una banda la connexió de Bellavista amb el poble amb vies "toves" adaptades a l'entorn mediambientalment sensible, de prioritat per vianants i bicicletes i que no malmetin el Torrent; i d'altra la urbanització mínima indispensable per a connectar al sòl urbà consolidat els habitatges existents i que actualment es troben en situació de SUNC.

Es així que l'ajuntament ja està posant en marxa estudis específics per a completar la comunicació més sostenible entre la urbanització de Bellavista i el nucli urbà i que complementin la comunicació ja existent pel carrer de la Mina

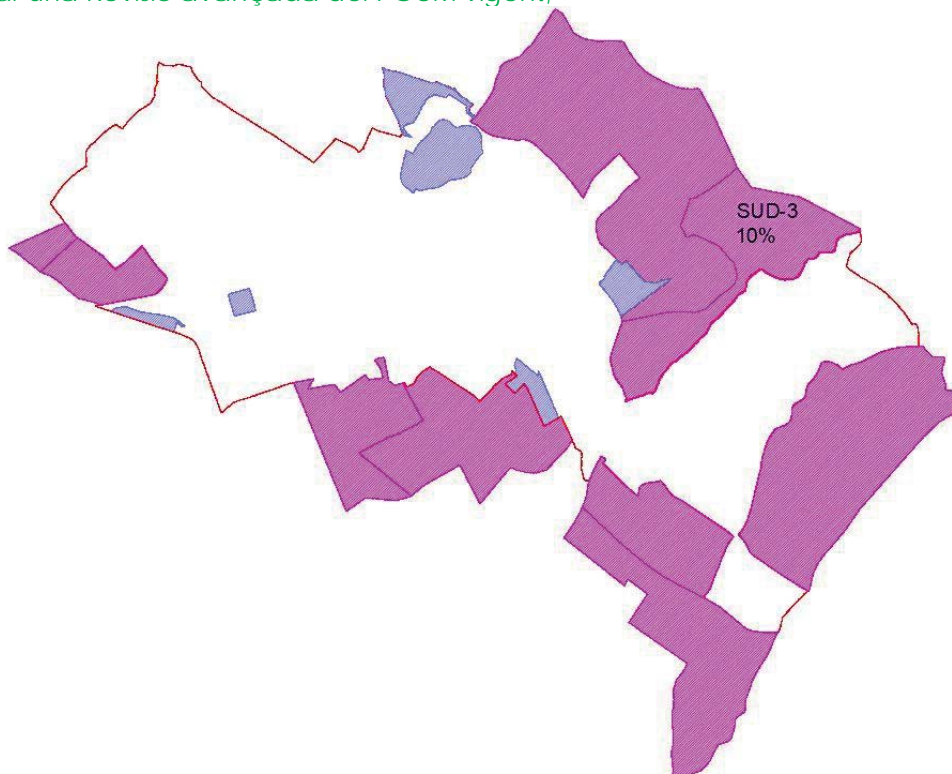




### 2.2.2 Incidència del mateix POUM en la proposta de desclassificació

El següent esquema de comparació del SU respecte de les taques de color magenta i lila - de SUD i PAU del nucli urbà; abunda i explica gràficament l'enorme i desproporcionada quantitat de sòl reservat a nous creixements per a un municipi estancat en el seu creixement demogràfic.

**Es proposa la desclassificació només del 10% dels sòls classificats com a SUD** i que a més es troben situats a la zona de major sensibilitat topogràfica ambiental i paisatgística. En cap cas es tracta d'una desclassificació que pel seu volum pugui justificar una Revisió avançada del POUM vigent,



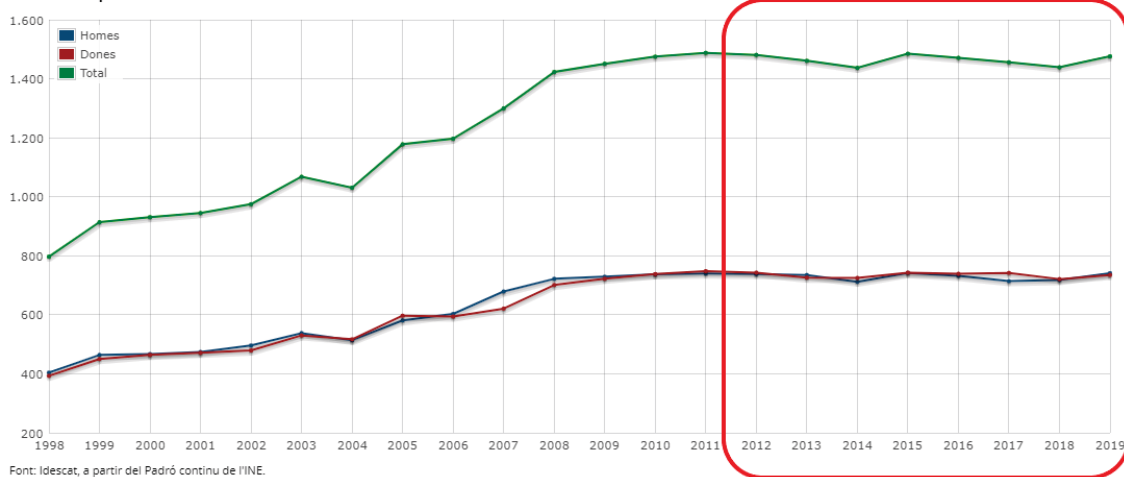
La primera alerta que obre la via de la desclassificació del SUD 3 és l'anàlisi i comparació de l'indicador demogràfic proposat pel POUM vigent amb les dades actualitzades. La desclassificació té una forta justificació, entre d'altres qüestions, per la constatació d'una davallada demogràfica importantíssima que es dona actualment

**al municipi.** No s'han complert en absolut les previsions de creixement demogràfic que preveia la Memòria del 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'IDEGCAT Palau-saverdera tenia 1.476 habitants al 2019, pràcticament els mateixos del 2012.**

Padró municipal d'habitants. Per sexe. Palau-saverdera. 1998-2019



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 tindria 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 l'emplaçament d'una nova escola, un nou complex esportiu supramunicipal, també es preveia 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 **nova valoració dels estudis ambientals de la Memòria del Pla. La desclassificació s'alineia 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 espai 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 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 TRLUC, 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, es a dir 52.771,13 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>); i a la part nord a les cotes altes **NUE-eco. Sòl No Urbanitzable de connectivitat ecològica i paisatgística**(31.762,64 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>) - 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 m<sup>2</sup>) – 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 m<sup>2</sup>st d'ús residencial; afegit als 3.800 m<sup>2</sup>st, de la reserva del 30% d'habitatge social.

Palau-saverdera, febrer 2022

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte col.

MIQUEL  
ANGEL  
GALLARDO

Firmado digitalmente por  
MIQUEL ANGEL GALLARDO  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=MIQUEL ANGEL GALLARDO,

+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:

<b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-3.</b>	
<b>Ambit</b>	52.771,13 m <sup>2</sup> (5,27 ha). Ambit dividit en dos sectors discontinus de 48.733,47 m <sup>2</sup> i 4.037,13 m <sup>2</sup> respectivament
<b>Ús</b>	Residencial unifamiliar, plurifamiliar, comercial, altres usos residencials, dotacionals, serveis i assistencials.
<b>Densitat</b>	15 hab/ha
<b>Edificabilitat</b>	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Cessions</b>	EQUIPAMENTS: La cessió per equipaments es realitzarà al sector discontinu de superfície 4.037,13 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (5,44%) de zona de protecció paisatgística, situats on indica el plaol d'ordenació. 11.215,16 m <sup>2</sup> (21,25%) de protecció hidrogràfica, situats al voltant del rec de la Fantasia, segons plaol d'ordenació.
<b>Reserva hab. social</b>	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.
<b>Sistema d'actuació</b>	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
<b>Objectius i criteris</b>	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.
<b>Compromisos</b>	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 plaol 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 plaol 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 hidrologic 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 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>
<b>Mesures ambientals</b>	<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, febrer de 2022

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

#### 4. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

Zona Carrerde 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 limit oest de l'àmbit

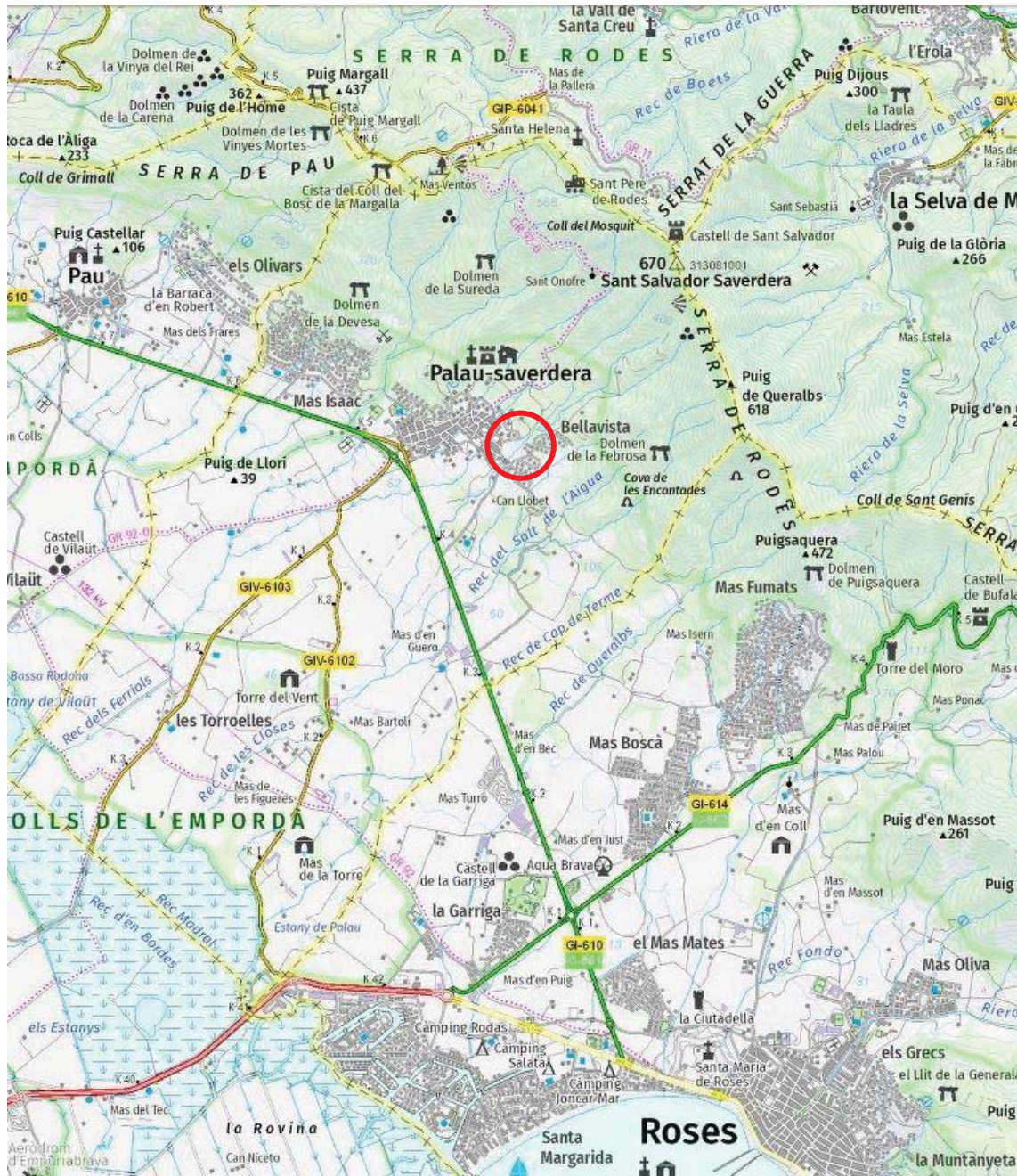


Vistes cap al barranc del Rec de la Fantasia – zona de connexió prevista amb Bellavista

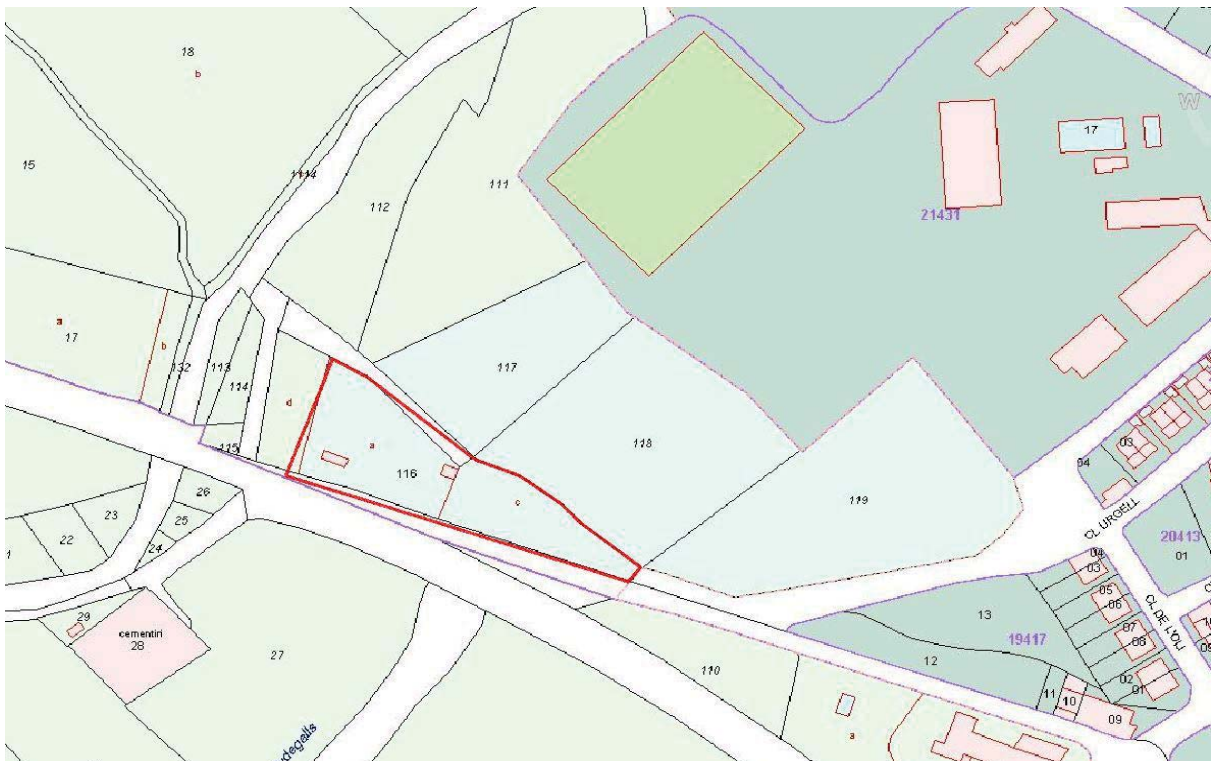
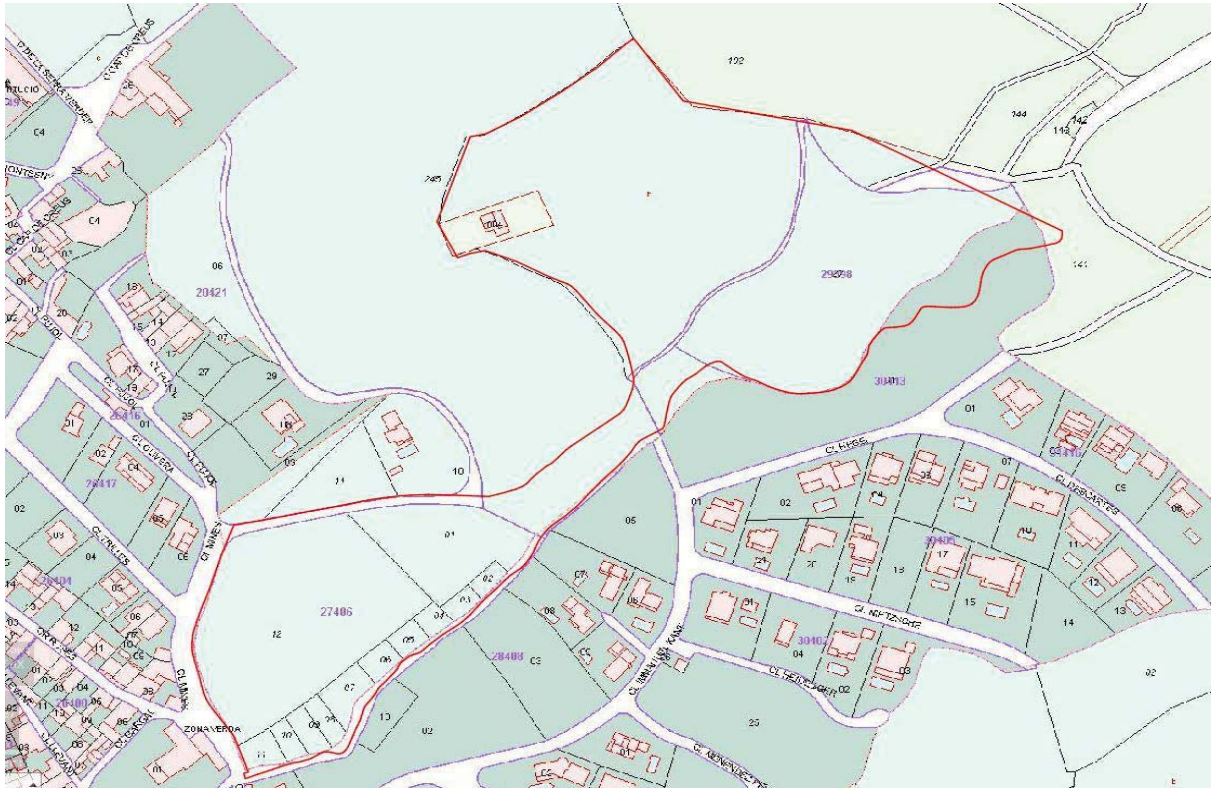



## 5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### 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 Poligono 2 Parcela 102**  
**LA XICONA. 17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]**

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**

**PARCELA CATASTRAL**


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

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **48.159**      TIPO DE FINCA: **--**

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
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

- 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



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 (m<sup>2</sup>): **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**PL SOL URBANIZABLE**  
**PALAU-SAVERDERA [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **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

- 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





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 [Matarral 00]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

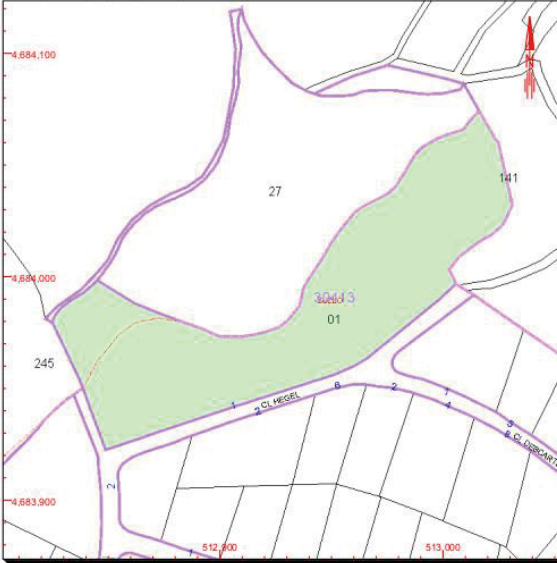
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

**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**

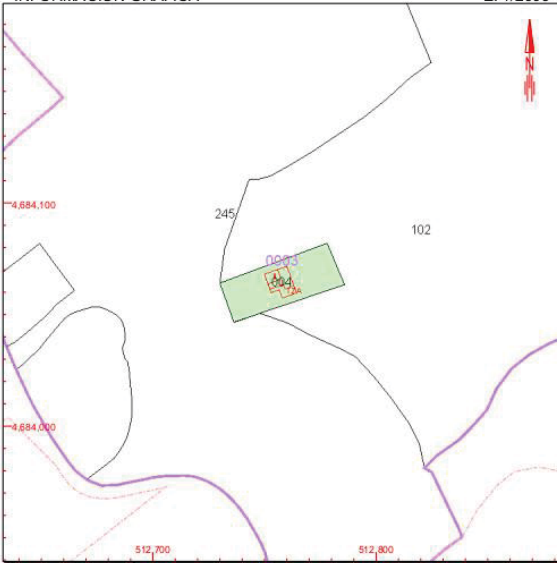
SITUACIÓN  
DS DISSEMINAT 8  
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]

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

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	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

**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 **Agrario [Matorral 02]** AÑO CONSTRUCCIÓN **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **--**

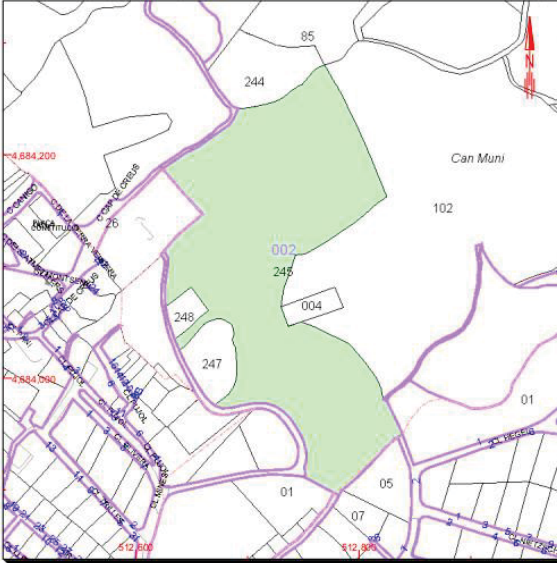
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**PJ CAN MUNI Poligono 2 Parcela 245 PLAN PARCIAL 3**  
**PALAU-SAVERDERA [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) **41.037** TIPO DE FINCA **--**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

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

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

- 512,800 Límite de Manzana
- 512,800 Límite de Parcela
- 512,800 Límite de Construcciones
- 512,800 Mobiliario y aceras
- 512,800 Límite zona verde
- 512,800 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2740612EG1824S0000IK**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

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

USO PRINCIPAL **Agrario [Olivos seco 00]** AÑO CONSTRUCCIÓN **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **--**

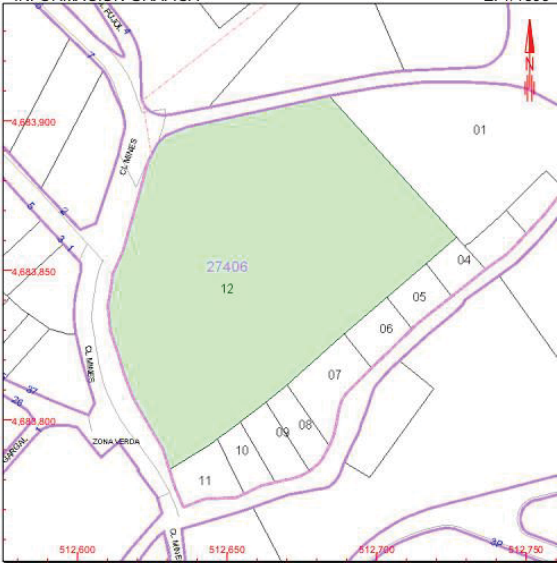
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**PL SOL URBANIZABLE**  
**PALAU-SAVERDERA [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) **8.598** TIPO DE FINCA **--**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

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.

Martes , 18 de Febrero de 2020

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

- 512,750 Límite de Manzana
- 512,750 Límite de Parcela
- 512,750 Límite de Construcciones
- 512,750 Mobiliario y aceras
- 512,750 Límite zona verde
- 512,750 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**  
**2740601EG1824S0000TK**


**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Olivos secano 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	2.788	--


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**  
**2740602EG1824S0000FK**


**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 (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	188	--


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**  
**2740603EG1824S0000MK**

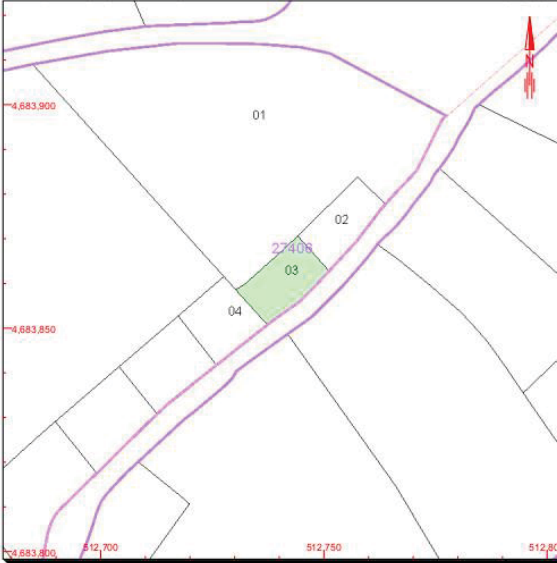
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Agrario [Matorral 00]	--
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

<b>SITUACIÓN</b>		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
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**

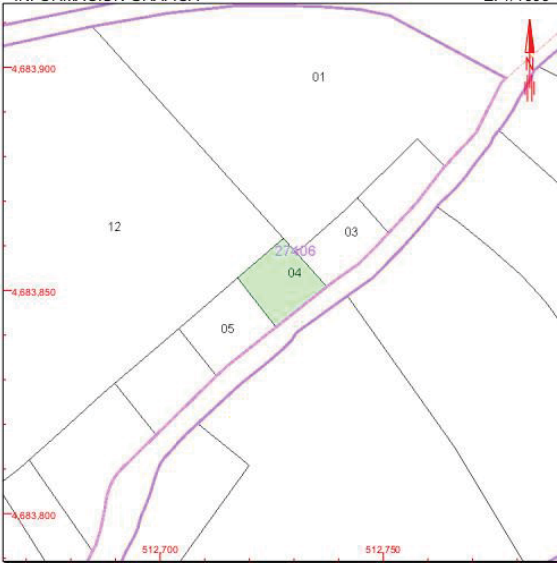
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
PL SOL URBANIZABLE Suelo FANTASIA	
FANTASIA. 17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Agrario [Labor o Labradío seco 00]	--
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

<b>SITUACIÓN</b>		
PL SOL URBANIZABLE FANTASIA		
FANTASIA. PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
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**

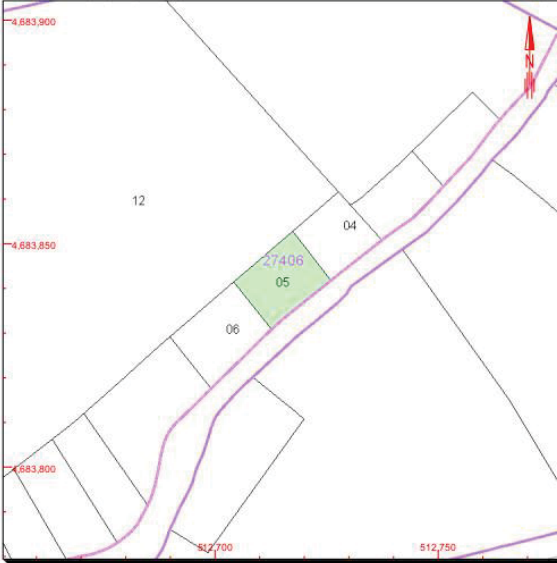
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	236	--


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**

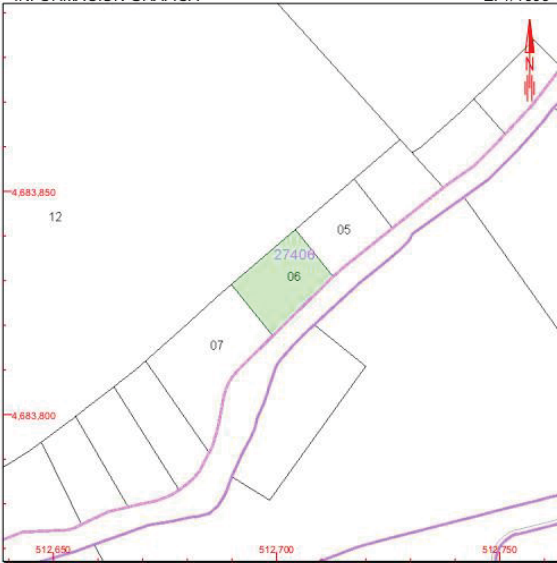
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	267	--


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**

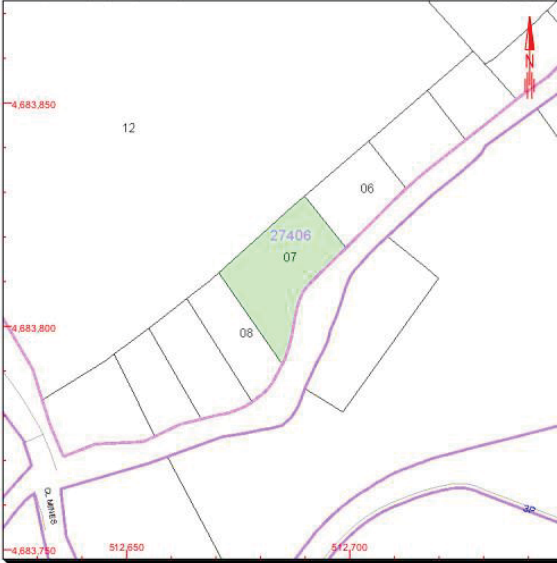
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	467	--


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**

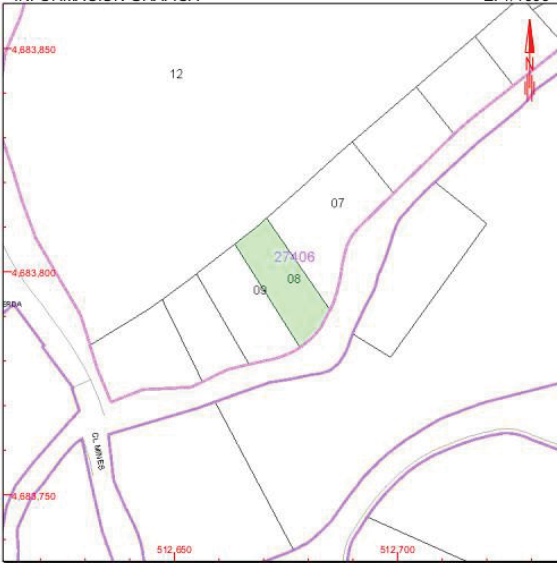
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
0	259	--


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 (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	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
- 512,650 Límite de Manzana
- 512,600 Límite de Parcela
- 512,550 Límite de Construcciones
- 512,500 Mobiliario y aceras
- 512,450 Límite zona verde
- 512,400 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**

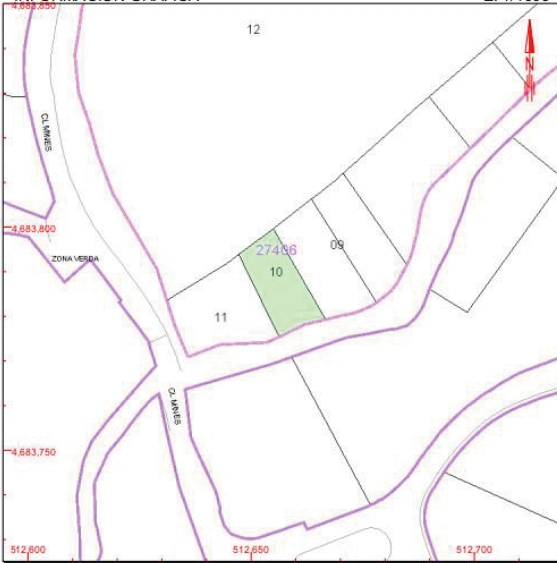
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
PL SOL URBANIZABLE Suelo	
17495 PALAU-SAVERDERA [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Matorral 00]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
PL SOL URBANIZABLE		
PALAU-SAVERDERA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	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
- 512,650 Límite de Manzana
- 512,600 Límite de Parcela
- 512,550 Límite de Construcciones
- 512,500 Mobiliario y aceras
- 512,450 Límite zona verde
- 512,400 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**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 (m<sup>2</sup>) **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
**PL SOL URBANIZABLE**  
**PALAU-SAVERDERA [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) **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

**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 (m<sup>2</sup>) **--**

**PARCELA CATASTRAL**

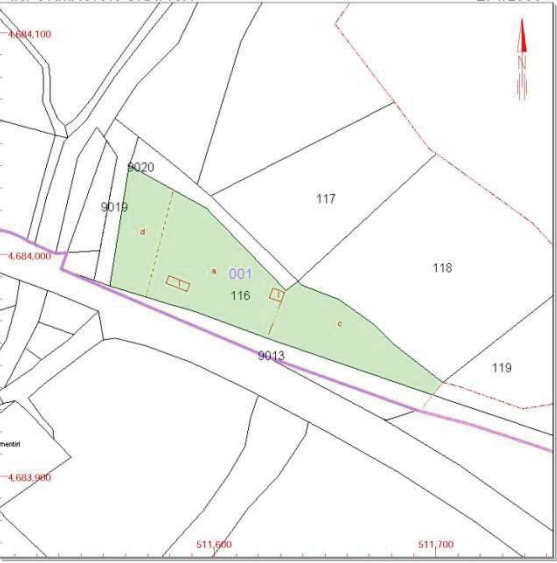
SITUACIÓN  
**LG LG SUD-3 EQ. Poligono 1 Parcela 116**  
**MUDEGALLS. PALAU-SAVERDERA [GIRONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) **62** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) **4.911** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
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.2gmodificat 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, febrer 2020

Miquel Àngel Gallardo Merino. Arquitecte col

**MIQUEL  
ANGEL  
GALLARDO**

Firmado digitalmente por  
MIQUEL ANGEL GALLARDO  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=MIC  
GALLARDO,  
ou=ARQUITEC I E,

+01'00'

## 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 íntegrament, 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.

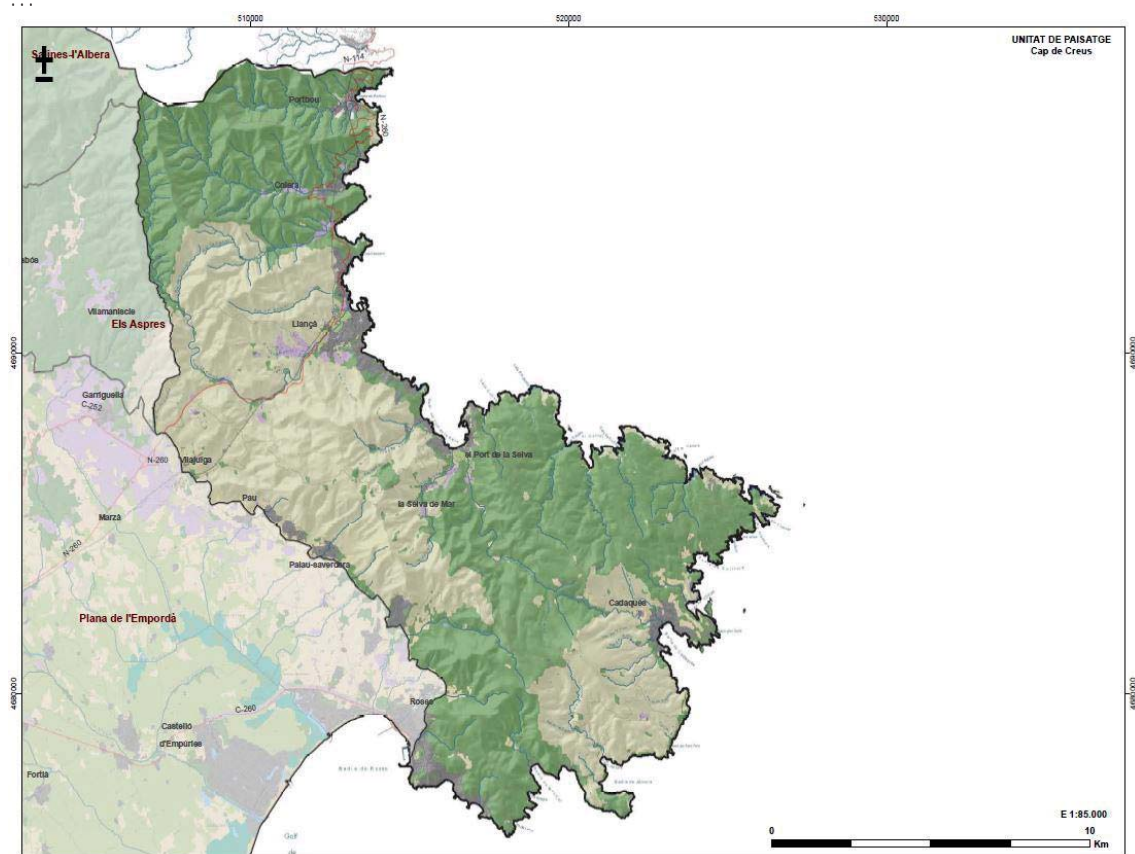
...

### 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 (*Quercussuber*) 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 (*Elaphescolaris*), 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 xatracs (*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 mols 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'éssersobredimensionats 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

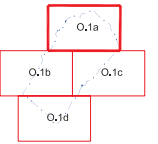
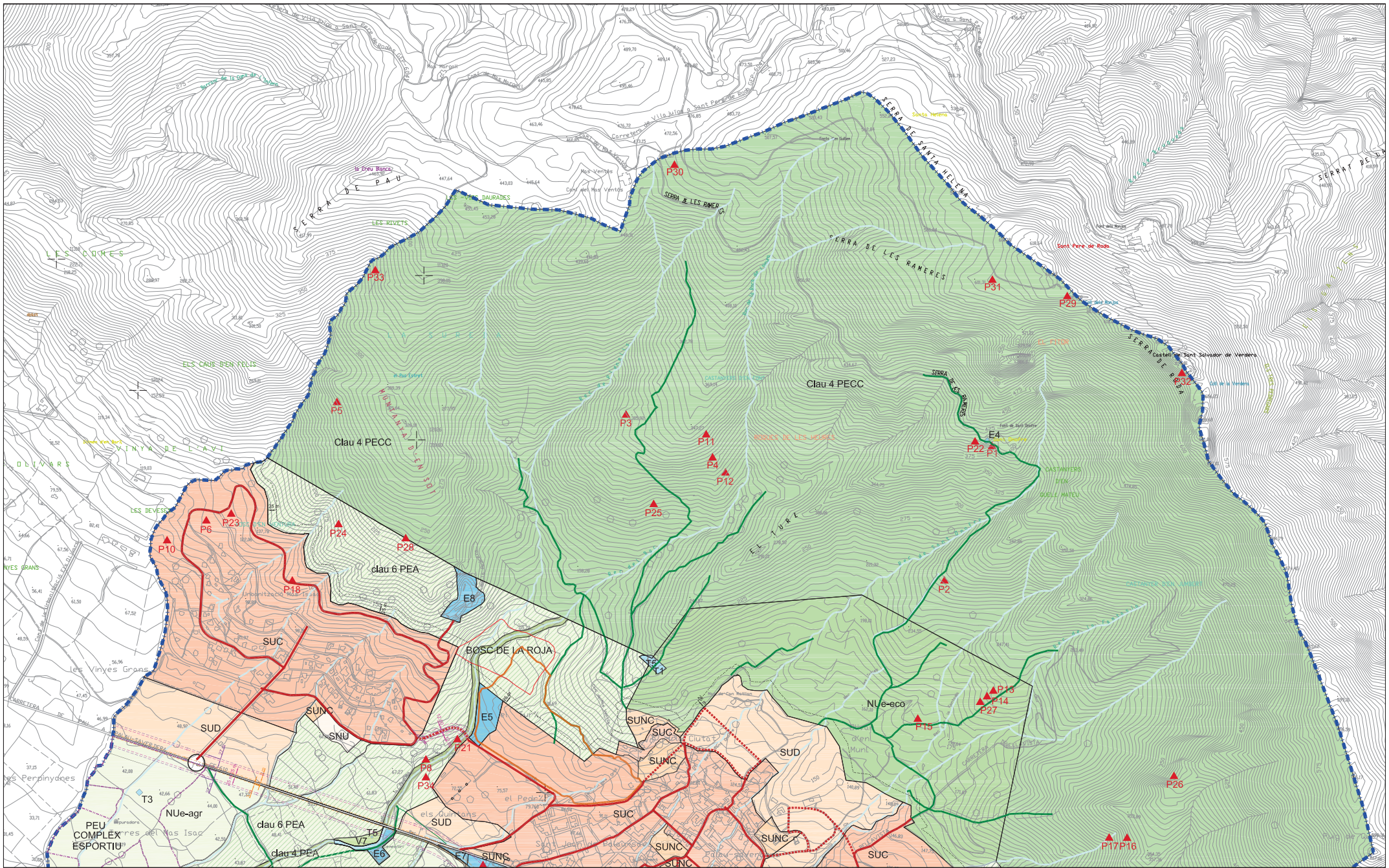
**6.21. Incloure en les modificacions i revisions dels POUMS i en els plans derivats, aspectes paisatgístics en les seves determinacions per la via dels plànols d'ordenació i en la normativa, amb l'objectiu de millorar la percepció i la valoració del conjunt.**

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.

"





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

**SÒL URBÀ**  
 SUC Sòl Única Consolidat  
 SUNC Sòl Única no Consolidat

**SÒL URBANITZABLE**  
 SUD Sòl Urbanitzable Diferenciat  
 SUND Sòl Urbanitzable no Diferenciat

**SÒL NO URBANITZABLE**  
 NU Sòl no Urbanitzable  
 NUeagr Sòl no Urbanitzable agrari  
 NUeco Sòl de connectivitat ecològica i paisatgística

**SÒL NO URBANITZABLE**  
 Clau 4 PECC Espais del PECC zone agrària i forestal  
 Clau 6 PEA Zona de protecció de protecció especial del PECC

**Equipaments**  
 E1 Dipòsit  
 E2 Santuari i Monument  
 E3 Monument i Monument  
 E4 Monument i Monument  
 E5 Monument i Monument  
 E6 Monument i Monument  
 E7 Monument i Monument  
 E8 Monument i Monument

**SERVIDORS**  
 T1 Aigua  
 T2 Energia  
 T3 Dipòsit  
 T4 Comunicacions

**SISTEMES**  
 ESPAS LLIURES  
 V7 Zona de protecció forestal de gran valor natural

**LÍNIES**  
 Línia de PEU en sòl no urbanitzable  
 Línia de protecció d'infraestructura  
 Línia de protecció d'urbanitzacions  
 Línia de protecció ambiental  
 Línia de protecció de zones d'alt valor  
 Línia de protecció de zones de cultiu  
 Línia de protecció de zones de cultiu rural  
 Línia de protecció de zones de cultiu rural

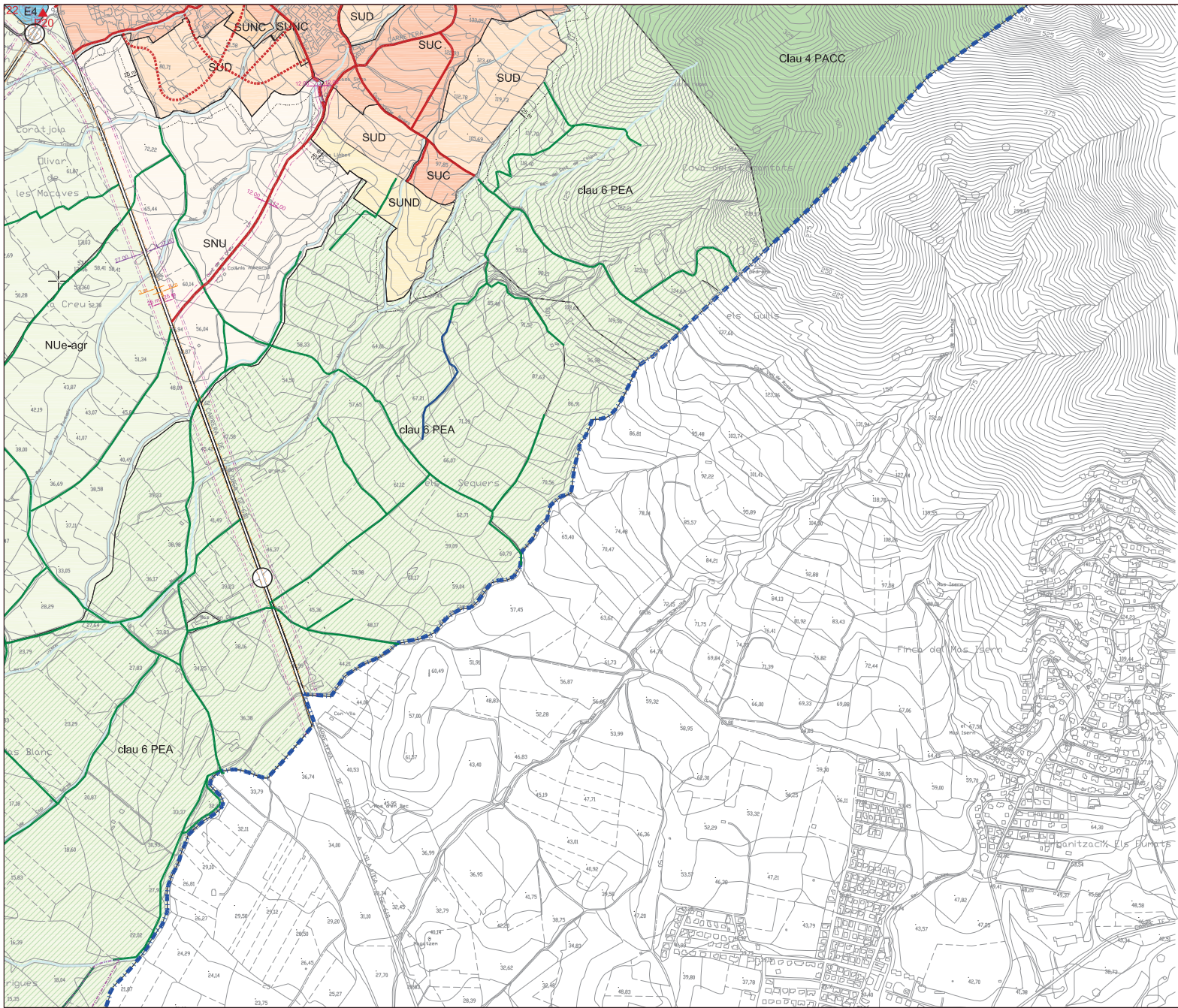
**PROTECCIÓ CARRETERES**  
 Zona de protecció  
 Línia de protecció  
 Línia de protecció

**EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ**  
 P1 Santuari de St. Ovíde  
 P2 Castell de les Dones  
 P3 Dolmen de Montanyà de les Dones  
 P4 Dolmen de la Font de Fontet  
 P5 Dolmen de la Font de Fontet  
 P6 Dolmen de la Font de Fontet  
 P7 Dolmen de la Font de Fontet  
 P8 Dolmen de la Font de Fontet  
 P9 Dolmen de la Font de Fontet  
 P10 Dolmen de la Font de Fontet  
 P11 Dolmen de la Font de Fontet  
 P12 Dolmen de la Font de Fontet  
 P13 Dolmen de la Font de Fontet  
 P14 Dolmen de la Font de Fontet  
 P15 Dolmen de la Font de Fontet  
 P16 Dolmen de la Font de Fontet  
 P17 Dolmen de la Font de Fontet  
 P18 Dolmen de la Font de Fontet  
 P19 Dolmen de la Font de Fontet  
 P20 Dolmen de la Font de Fontet  
 P21 Dolmen de la Font de Fontet  
 P22 Dolmen de la Font de Fontet  
 P23 Dolmen de la Font de Fontet  
 P24 Dolmen de la Font de Fontet  
 P25 Dolmen de la Font de Fontet  
 P26 Dolmen de la Font de Fontet  
 P27 Dolmen de la Font de Fontet  
 P28 Dolmen de la Font de Fontet  
 P29 Dolmen de la Font de Fontet  
 P30 Dolmen de la Font de Fontet  
 P31 Dolmen de la Font de Fontet  
 P32 Dolmen de la Font de Fontet  
 P33 Dolmen de la Font de Fontet

**Text Refós del Pla d'ordenació Urbanística Municipal -POUM- 2012**

**Ajuntament de Palau-saverdera**

**O.1a - Classificació del sòl. Estructura i territorial**



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

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

A1: 1:5000  
 A2: 1:10000

**SÒL URBÀ**

SUC	Sòl Útilsà Consultat
SUNC	Sòl Útilsà no Consultat

**SÒL NO URBANITZABLE**

NU	Sòl no Urbanitzable
NUveg	Sòl d'ús vege. agrari
NUveg	Sòl de connexió ecològica i paisatgística

**SÒL URBANITZABLE**

SUD	Sòl Urbanitzable D'altitud
SUND	Sòl Urbanitzable no D'altitud

**SÒL URBANITZABLE**

clau 1 PEA	Zona de reserva natural del PEI Especial de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguamolls de l'Ebre
clau 3 PEA	Zona agrària del PEI Especial de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguamolls de l'Ebre
clau 4 PEA	Zona agrícola forestal del PEI Especial de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguamolls de l'Ebre
clau 6 PEA	Zona de protecció i desenvolupament del PEI Especial de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguamolls de l'Ebre

**EQUIPAMENTS**

E1	Deport
E2	Santuari/monestir
E3	Arquitectural/monumental
E4	Cultural/monumental
E5	Parque-jardí
E6	Parque-jardí
E7	Reserva de domini de patrimoni
E8	Zona d'estructuració

**SERVICIS URBANS**

S1	Algun
S2	Algun
S3	Comercial

**SISTEMES**

ESPALS LLIURES	07 Zona de desenvolupament d'espais de gran valor natural
----------------	---

**LÍNIES DE PROTECCIÓ**

---	Línia de PEU en sol no urbanitzable
---	Protecció d'infraestructures
---	Línia de protecció d'urbanitzacions
---	línia de protecció ambiental
---	Xarxa d'abastament urbà
---	Circuit de salt
---	Xarxa de canals rursals
---	Hidrosistema hidrogràfic
---	Sòl urbà

**PROTECCIÓ CARRETERES**

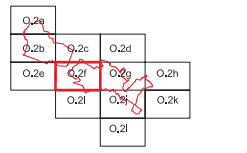
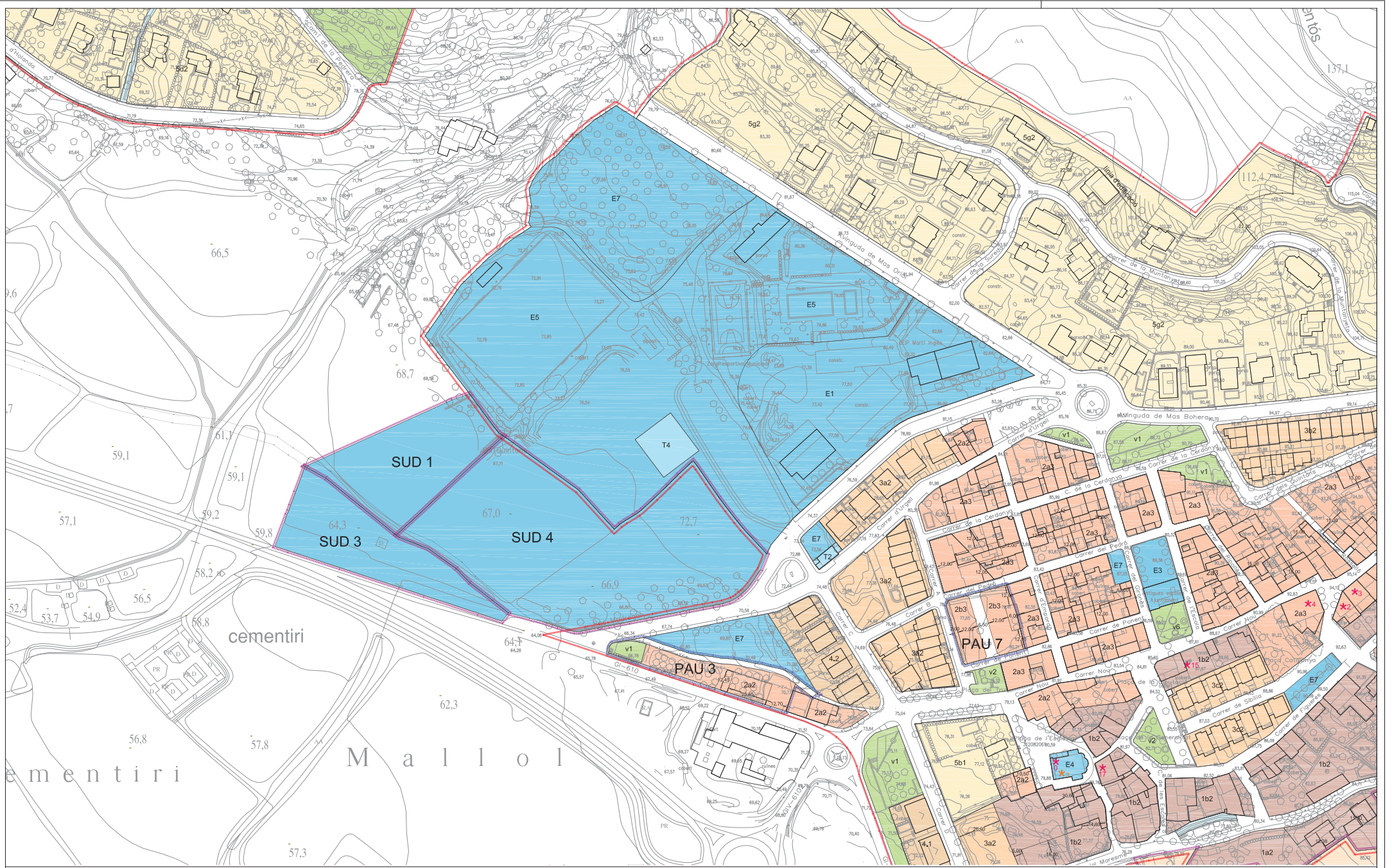
---	zona de domini
---	línia de protecció
---	línia d'estructuració
---	línia d'abastament

**EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ**

P1	Santuari de St. Ovíde	P13	Passadís d'en Puig	P25	Canal de Palau al Mas Verdós
P2	Castell de St. Ovíde	P14	Massís d'en Puig	P26	Canal de Sant Joan
P3	Dolmen de Montanyà d'en Clotors	P15	Dolmen de la Ribera de Fontanell	P27	Dolmen de Ribes de Fontanell
P4	Dolmen La Sureda	P16	Dolmen de la Fontanella	P28	Palmeri del de Les Creus de Ca l'Albà
P5	Restes de Castell de La Creusa	P17	Paradís dels Blaus	P29	Castell d'Alcega
P6	Pròxim edifici Ca l'Albà	P18	Dolmen del Mas Borrà	P30	Canal de Sant Joan
P7	Torre del Castell	P19	Font de Sant Ovíde	P31	Urbanisme del Mas Borrà
P8	Massís d'en Puig	P20	Cooperativa agrícola	P32	Canal de Sant Salvador la Verdura
P9	Massís de St. Ovíde	P21	Posidonia d'en Puig	P33	Entorn de protecció com a paisatge d'interès de St. Pau de Rocall i Fontanella de St. Viduà
P10	Barraca d'Alcega	P22	Castell d'en Puig	P34	Canal de Sant Ovíde
P11	Canal de la Sureda	P23	Restes de Ca l'Albà	P35	Canal de Sant Ovíde
P12	Dolmen de la Sureda	P24	Abastament de Ca l'Albà	P36	Canal de Sant Ovíde

**Text Refós del Pla d'ordenació Urbanística Municipal-POUM- 2012**

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



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

Alt: 1:1000  
 A3: 1:2000

0 5 15 25 45

- TIPUS DE SÒL**
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
  - SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
  - SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
  - EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
  - EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
  - ZONA CASES EN FLERA
  - ZONA CASES APARELLADES
  - ZONA DE CASES AL LADRES
  - EDIFICACIÓ TRADICIONAL ALINEADA A VIAL
  - ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS

- ESPACIS LLIURES**
- ESPAIS LLIURES
  - ESPACIS COMUNITATARS
  - PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
  - PROTECCIÓ PARADISIÀSTICA

- SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS**
- SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
  - PROTECCIÓ PARADISIÀSTICA

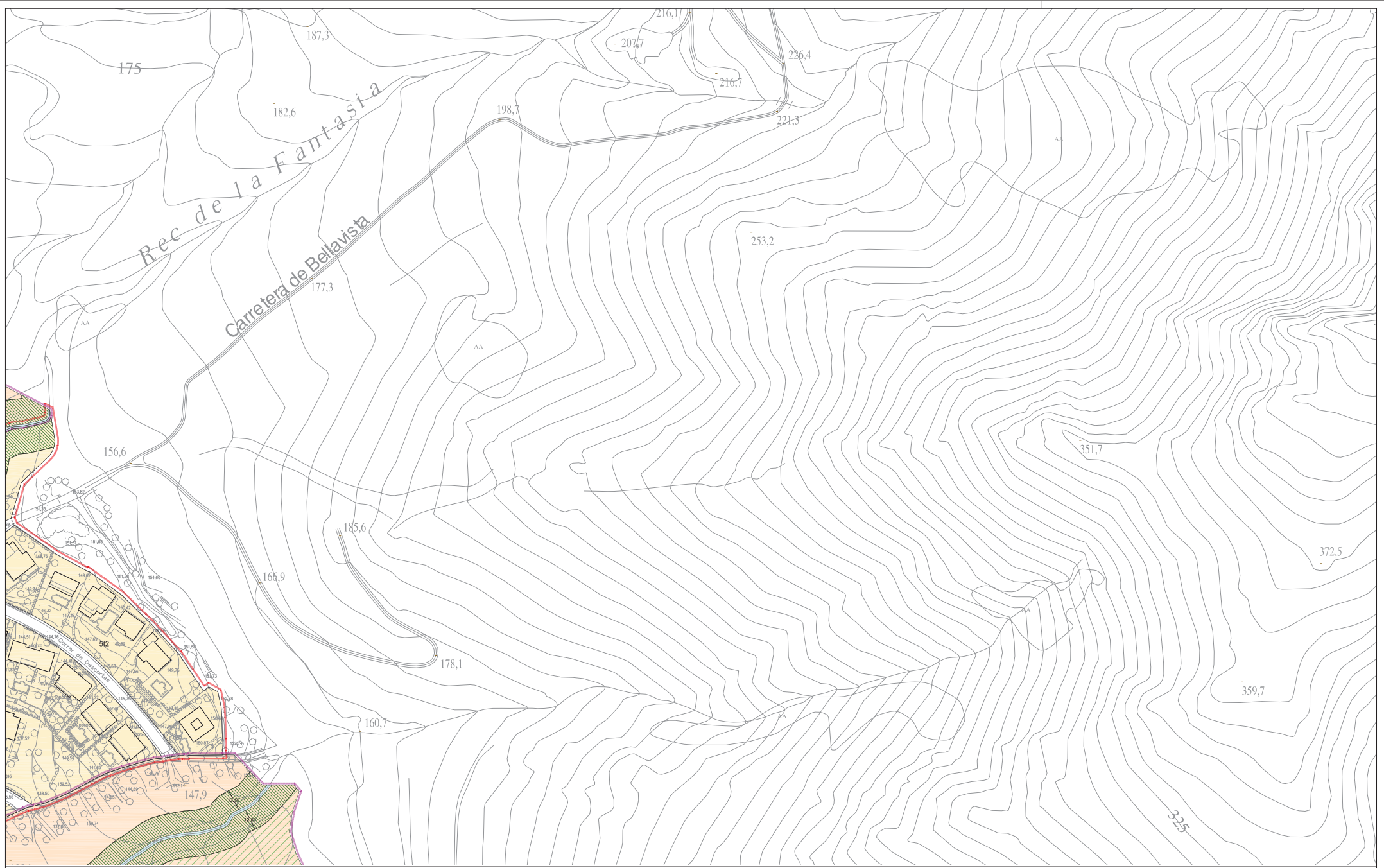
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC**
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTÒNIC
  - EDIFICIS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC

- TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL - POUM - 2012**
- Apuntament de Palau-saverdera**
- O.2.f - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**

**LEGENDA**

- límit sòl urba
- límit PAU
- límit sud / nord / PAU
- línia d'ordenació de carreteres
- proposta de nova via d'urbanització





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

A1: 1/1000  
 A2: 1/2000

0 5 15 25 45

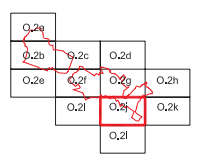
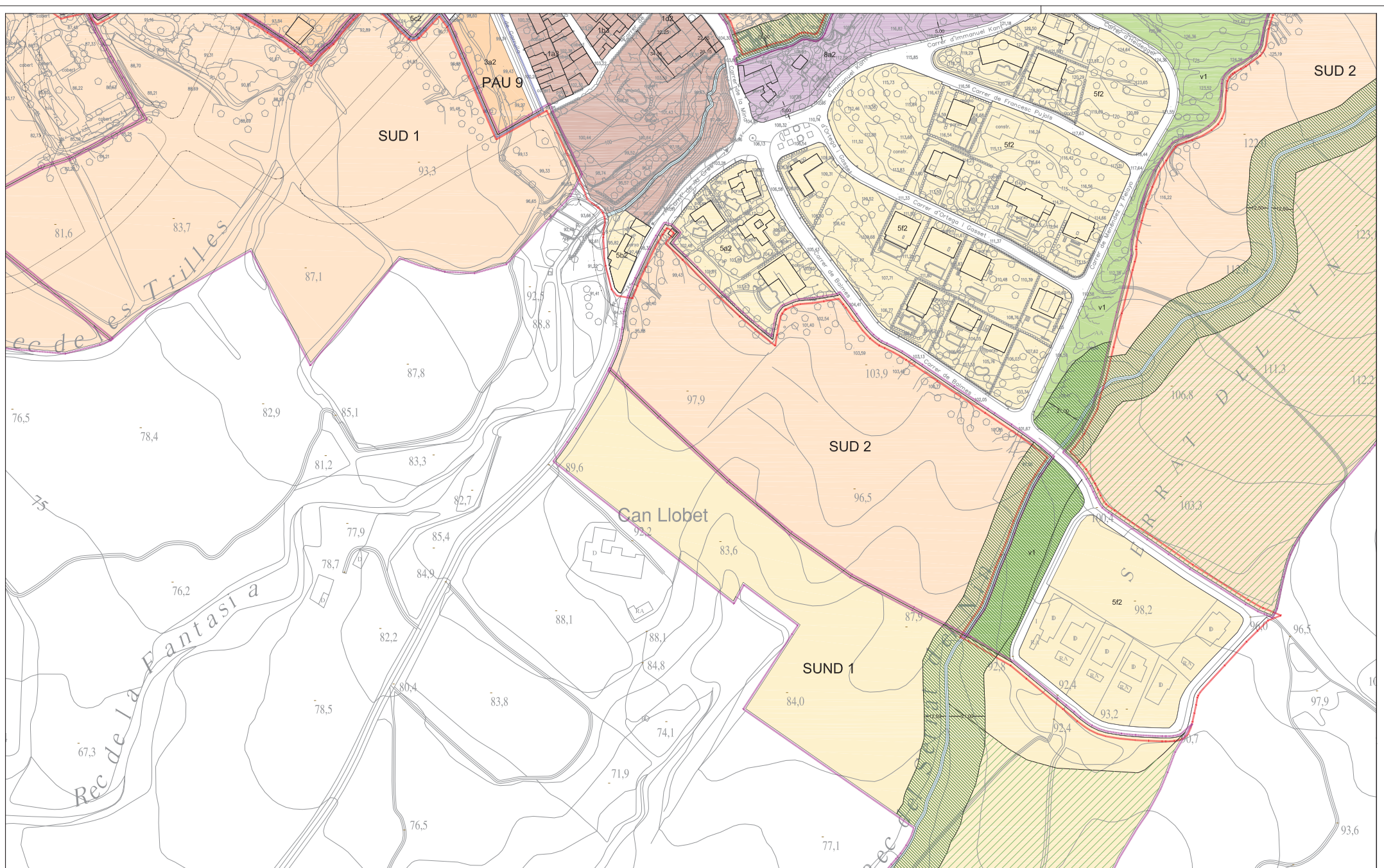
TIPOLOGIES	
	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
	EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
	ZONA CASES EN FLERA
	ZONA CASES APARELLADES
	ZONA DE CASERIS AL·LADRES
	ZONA DE BLOCS AÏLLATS
	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS

SISTEMES	
	ESPACES LLIBRES
	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
	SISTEMA HIDROGRÀFIC
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARADISIÀTICA

SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	
	PROTECCIÓ PARADISIÀTICA
	PROPOSTA DE NOVA VIALITAT

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

**O.2.h - 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

Alt: 1:1000  
 A3: 1:2000

- TIPUS DE SÒLS**
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
  - SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
  - SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
  - EDIFICACIÓ ALINEADA A VAL
  - ZONA CASES EN FLERA
  - ZONA CASES APARELLADES
  - ZONA DE CASES AL·LUDES
  - EDIFICACIÓ ALINEADA A VAL
  - ZONA DE CASES EN FLERA
  - ZONA CASES APARELLADES
  - ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
  - ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS

- ZONA DE BLOCS AÏLLATS**
- 6a
  - 6b
  - 6c
  - 6d
  - 6e
  - 6f
- ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ**
- 7
- ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS**
- Nº
  - 1º
  - 2º
  - 3º
  - 4º

- SISTEMES**
- ESPÀCIS LLIURES
  - EQUIPAMENTS COMUNITARIS
  - PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
  - PROTECCIÓ PARASISÈMICA

- SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS**
- LM1: Límit Surlba
  - LM2: Límit PAU
  - LM3: Límit SUD / SUND / PAU
  - LM4: Límit Sud
  - PROPOSTA DE NOVA VIALITAT

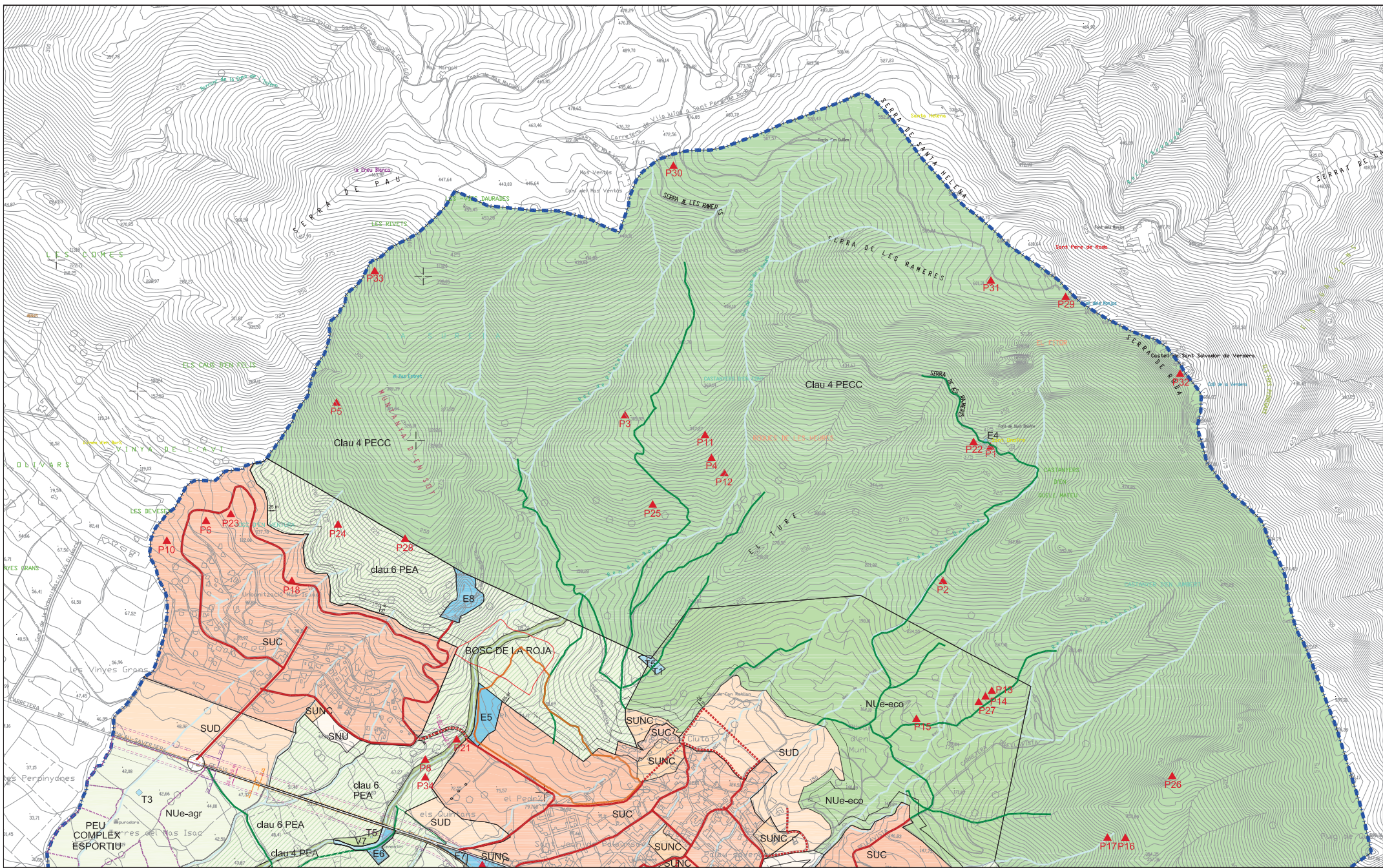
- EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**
- 0: Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera
  - 1: Antiga escola (actual Ajuntament)
  - 2: Casa (Bosques (logu)
  - 3: Casa (Palau)
  - 4: Casa (Palau)
  - 5: Casa (Palau-saverdera)
  - 6: Carrer Rosses, 13 (logu)
  - 7: Casa (Palau)
  - 8: Casa carrer Cap de Cava, 3
  - 9: El Molí
  - 10: El Molí
  - 11: Família
  - 12: La Font de Sant Joan
  - 13: Mas de Sant Joan
  - 14: Casa (Palau)
  - 15: Casa La Pitarra
  - 16: Mas de Sant Joan
  - 17: Casa (Palau)
  - 18: Font del Mas de Sant Joan

- ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**
- 0: Font de Sant Joan de Palau-saverdera
  - 1: El Molí
  - 2: El Molí
  - 3: El Molí
  - 4: Carrer de Sant Joan
  - 5: El Molí
  - 6: El Molí
  - 7: El Molí
  - 8: El Molí
  - 9: El Molí
  - 10: El Molí
  - 11: El Molí
  - 12: El Molí
  - 13: El Molí
  - 14: El Molí
  - 15: El Molí
  - 16: El Molí
  - 17: El Molí
  - 18: El Molí

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

**Ajuntament de Palau-saverdera**

**O.2.i.- 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

A1: 1:5000  
A2: 1:10000

**SÒL URBÀ**

SUC: Sòl Útil de Convivència  
SUNC: Sòl Útil no Convivència

**SÒL URBANITZABLE**

SUD: Sòl Urbanitzable Delineat  
SUNU: Sòl Urbanitzable no Delineat

**SÒL NO URBANITZABLE**

NU: Sòl no Urbanitzable  
NUagr: Sòl d'ús agrari no agrari  
NUeco: Sòl de connexió ecològica i paisatgística

**SÒL NO URBANITZABLE PROTEGID**

clau 4 PECC: Zona de reserva natural del PEU Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà  
clau 3 PECC: Zona agrària del PEU Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà  
clau 6 PEA: Zona agrícola del PEU Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà  
clau 6 PEA': Zona agrícola del PEU Especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aigualluts de l'Alt Empordà

**Equipaments:**

E1: Dècim  
E2: Santuari  
E3: Centre Cultural i d'activitats  
E4: Centre d'activitats i d'oci  
E5: Centre d'activitats i d'oci  
E6: Centre d'activitats i d'oci  
E7: Estacionament  
E8: Zona d'activitats i d'oci

**SERVICIS VIARIS:**

T1: Alt

**SISTEMES:**

ESPAS LLIURES  
V7: Zona de protecció dels rius i torrents

**LEI TÈCNIQUE MULTISCALE**

--- PEU en sòl no urbanitzable  
--- Protecció infraestructures  
--- Línia de protecció d'urbanitzacions  
--- Línia de protecció d'activitats  
--- Línia de protecció de connectivitat ecològica  
--- Línia de protecció d'ús agrícola  
--- Línia de protecció d'ús industrial  
--- Línia de protecció d'ús residencial  
--- Línia de protecció d'ús terciari  
--- Línia de protecció d'ús terciari II  
--- Línia de protecció d'ús terciari III  
--- Línia de protecció d'ús terciari IV

**PROTECCIÓ CARRETERES**

--- zona de 50mH  
--- línia de protecció  
--- línia de protecció  
--- línia de protecció

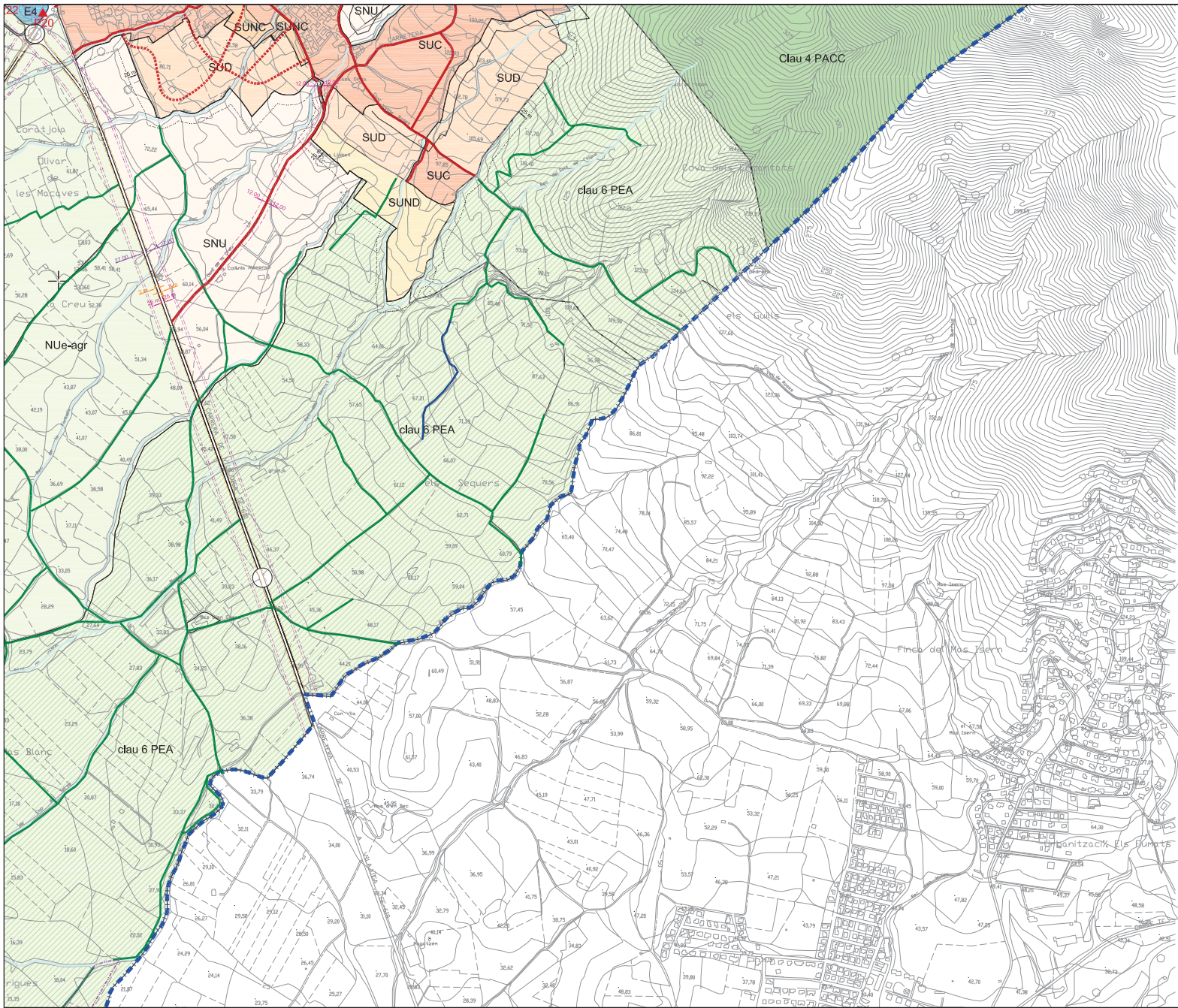
**EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ**

P1: Santuari de St. Onofre  
P2: Castell de les Dones  
P3: Dolmen de Montany de les Celles  
P4: Dolmen de la Sureda  
P5: Dolmen de Canyameres de La Divesa  
P6: Dolmen de Canyameres de La Divesa  
P7: Forat del vell  
P8: Mas G.M.  
P9: Mas de Font  
P10: Barraca d'Oliver  
P11: Canya de la Sureda  
P12: Dolmen de la Sureda II  
P13: Passadís de Font  
P14: Mas d'Oliver  
P15: Dolmen de les Ribes de Fontanell II  
P16: Dolmen de les Ribes de Fontanell II  
P17: Passadís de Fontanell II  
P18: Dolmen de la Divesa  
P19: Forat de Sant Onofre  
P20: Cooperativa agrícola  
P21: Posidó de Canyameres  
P22: Castell d'Or  
P23: Mas de Canyameres  
P24: Mas de Canyameres  
P25: Camp de Canyameres  
P26: Camp de Canyameres  
P27: Camp de Canyameres  
P28: Camp de Canyameres  
P29: Camp de Canyameres  
P30: Camp de Canyameres  
P31: Camp de Canyameres  
P32: Camp de Canyameres  
P33: Camp de Canyameres  
P34: Camp de Canyameres  
P35: Camp de Canyameres

MPOUM núm. 4 desclassificació SUD-3

Ajuntament de Palau-saverdera

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



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

**Escala:**  
A3: 1:5000  
A2: 1:10000

**Mapa:**  
O.1a  
O.1b  
O.1c  
O.1d

**Legenda:**

SÒL URBÀ		SÒL NO URBANITZABLE		SÒL URBANITZABLE	
SUC	Sòl Útil no Constatat	NU	Sòl no Urbanitzable	SUD	Sòl Urbanitzable Delineat
SUNC	Sòl Útil no Constatat	NUAGR	Sòl d'ús agrari	SUND	Sòl Urbanitzable no Delineat
SUN	Sòl Útil no Constatat	NUECO	Sòl de connectivitat ecològica i paisatgística		
SUC	Sòl Útil no Constatat	Clau 4 PECC	Espai del PECC		

**Zones de Reserva Natural (ZRN):**  
 clau 1 PEA: Zona de reserva natural del PE d'Espadall de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguers de l'Ebre  
 clau 3 PEA: Zona agrària del PE d'Espadall de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguers de l'Ebre  
 clau 4 PEA: Zona agrària del PE d'Espadall de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguers de l'Ebre  
 clau 6 PEA: Zona de protecció i desenvolupament del PE d'Espadall de protecció del medi natural i del patrimoni dels Aiguers de l'Ebre

**SISTEMES:**  
 ESPALS LLIURES: Zona de desenvolupament d'espais de gran valor natural

**EQUIPAMENTS:**  
 E1: Divergent  
 E2: S'orienta/No s'orienta  
 E3: Anticlípeu/Preclípeu  
 E4: Cultura/Altitudinal  
 E5: Paratge/Canalitzat  
 E6: Paratge/Canalitzat  
 E7: Reservoir/Canalitzat  
 E8: Zona d'obstacles/Canalitzat

**SERVIDORS PÚBLICS:**  
 T1: Aigua  
 T2: Drenatge  
 T3: Comunicacions

**LINEIS DE PROTECCIÓ:**  
 Línia de PEU en sol no urbanitzable  
 Protecció Infraestructures  
 Línia de protecció d'urbanitzacions  
 Línia de protecció ambiental/urbana  
 Xarxa d'altitud urbana  
 Clau de solat  
 Xarxa de canals rursals  
 Hidrògrafia hidrogràfica  
 Sòl de protecció

**PROTECCIÓ CARRETERES:**  
 Zona de PEU  
 Zona de PEU  
 Zona de PEU  
 Zona de PEU  
 Zona de PEU  
 Zona de PEU

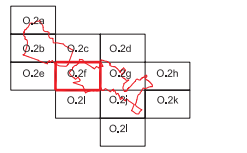
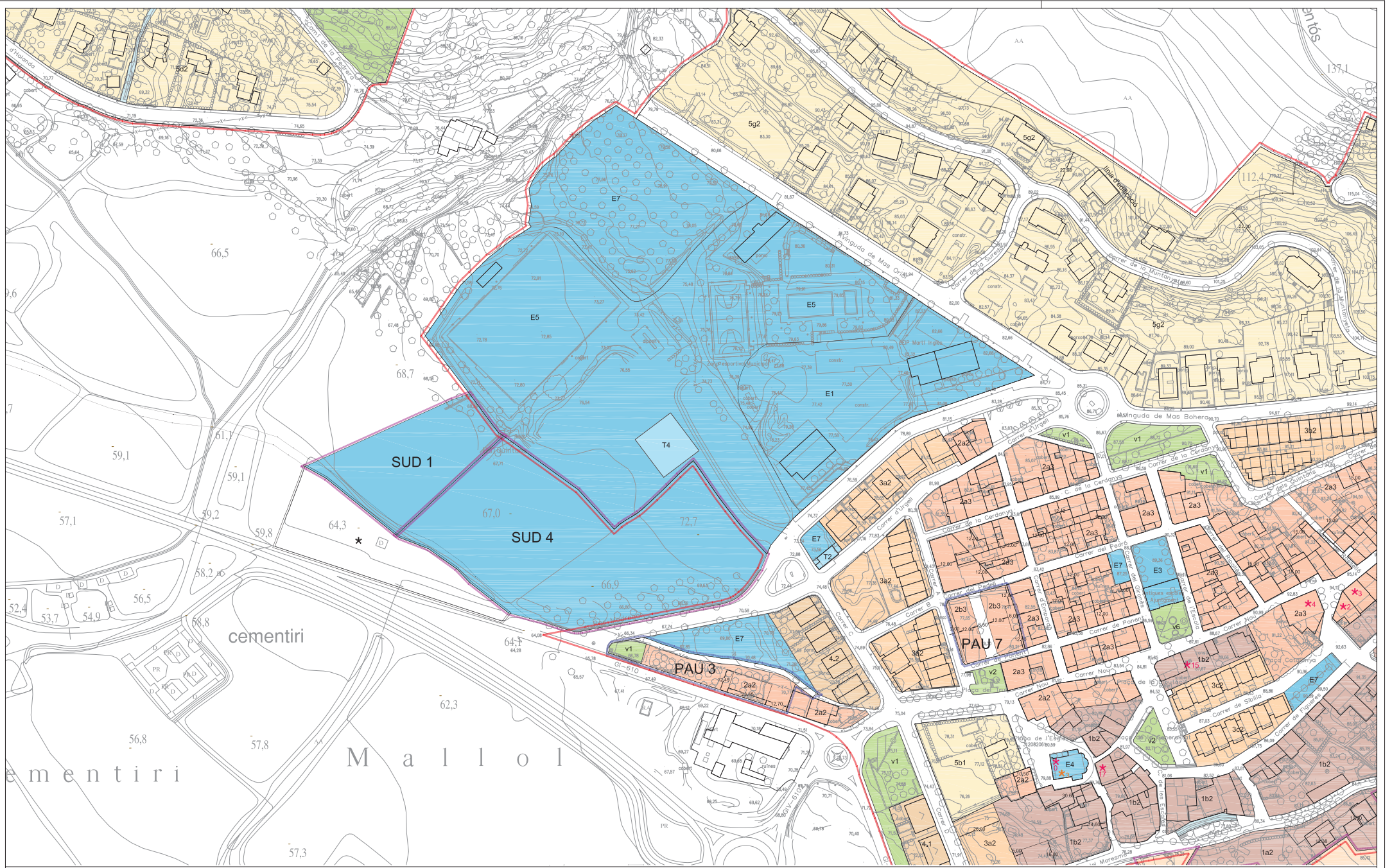
**EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ:**  
 P1: Santuari de St. Ovíde  
 P2: Castell de St. Ovíde  
 P3: Dolmen de Montany de Cierobes  
 P4: Dolmen de La Sureda  
 P5: Dolmen de Can Sadra  
 P6: Torre del Vell  
 P7: Mas O.M.  
 P8: Mas de la Torre  
 P9: Barraca d'Or  
 P10: Dolmen de la Sureda  
 P11: Dolmen de la Sureda  
 P12: Dolmen de la Sureda  
 P13: Passadís de San Joan  
 P14: Mas de la Torre  
 P15: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P16: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P17: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P18: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P19: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P20: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P21: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P22: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P23: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P24: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P25: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P26: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P27: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P28: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P29: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P30: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P31: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P32: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P33: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P34: Dolmen de la Ribera de Fontels  
 P35: Dolmen de la Ribera de Fontels

**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 Blanch, Arquitecte.  
 Núm. col·legiat 26757-0

A3: 1/1000  
 A3: 1/2000

TIPOLOGIES	
	SOL URBÀ NO CONSOLIDAT
	SOL URBANITZABLE DELIMITAT
	SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL ALINEADA A VIAL
	EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
	ZONA CASES EN FLERA
	ZONA CASES APARELLADES
	ZONA DE CASES AL LADRE

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

SISTEMES	
	ESPAYS LLIBRES
	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARADISIÀSTICA

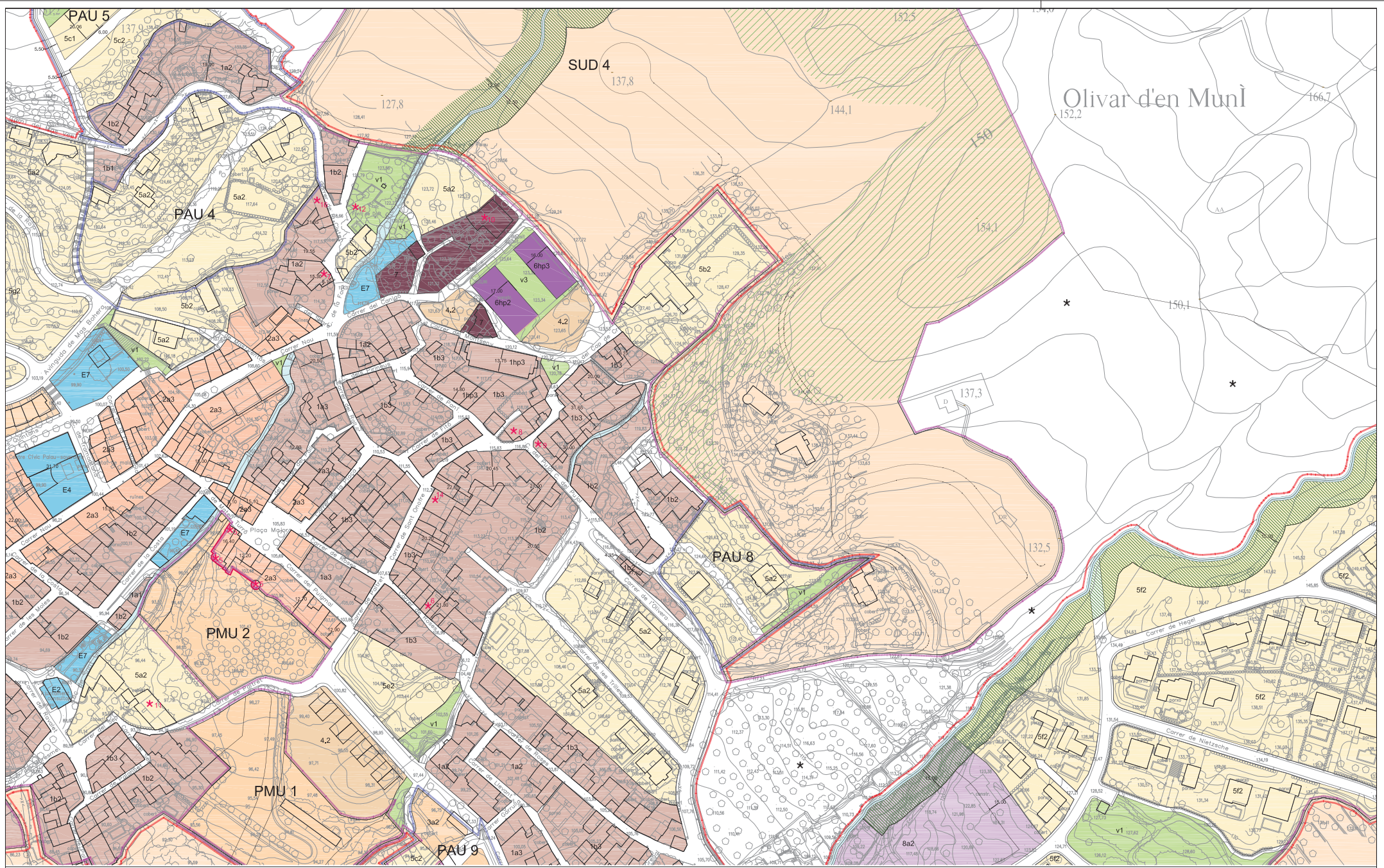
	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
	PROTECCIÓ PARADISIÀSTICA
	PROPOSTA DE NOVA VIGÜETAT

EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITÈCTONIC	
	0 Espai de Sant Joan de Palau-saverdera
	1 Anticopa escola (actual ajuntament)
	2 Casa (Barraca (tipus))
	3 Bar (Espai (tipus))
	4 Casa Palau
	5 Casa de Palau-saverdera
	6 Carrer Rosses, 13 (tipus)
	7 "Mas Sureda"
	8 Casa carrer Cap de Dins, 3

ELEMENTS D'INTERÉS ARQUEOLÒGIC	
	0 Poble Nou de Ca N'Arç
	1 Dònen del Mas Sureda
	2 El Rebò de troncs de Ca N'Arç
	3 Fregada romanica
	4 Carrer de Ca N'Arç

**MPOU num 4 desclassificació SUD-3**

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



Olivar d'en Muntí

**Redactor**  
 E.P. **INGENYERIA GRUP S.L.P**  
 Jaume Coronas i Blanch, Arquitecte.  
 Núm. col·legiat 26757-0

Alt: 1:1000  
 A3: 1:2000

0 5 15 25 45

**TÍTOLS I ZONES**

SOL URBÀ NO COORDINAT	EDIFICACIÓ ALINEADA A VALL
SOL URBANITZABLE DELIMITAT	ZONA CASES EN FLERA
SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT	ZONA CASES APARELLADES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VALL	ZONA DE CASES AILADES
EDIFICACIÓ TRADICIONAL ALINEADA A VALL	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS
EDIFICACIÓ TRADICIONAL EN FLERA	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
EDIFICACIÓ TRADICIONAL EN FLERA ALINEADA A VALL	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
EDIFICACIÓ TRADICIONAL EN FLERA ALINEADA A VALL	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ

**SISTEMES**

ESPAI LLIURE	SERVEIS TÈCNICS FUNDAMENTALS
ESPAI LLIURE	SERVEIS TÈCNICS FUNDAMENTALS
ESPAI LLIURE	SERVEIS TÈCNICS FUNDAMENTALS
ESPAI LLIURE	SERVEIS TÈCNICS FUNDAMENTALS
ESPAI LLIURE	SERVEIS TÈCNICS FUNDAMENTALS

**EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**

	0 Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera
	1 Anticopa escolar (actual ajuntament)
	2 Casa (Boscans (Figueras))
	3 Casa (Boscans (Figueras))
	4 Casa Palau
	5 Casa (Boscans (Figueras))
	6 Carrer Roses, 13 (Cassas)
	7 Casa Boscans
	8 Casa carrer Cap de Civeta, 3

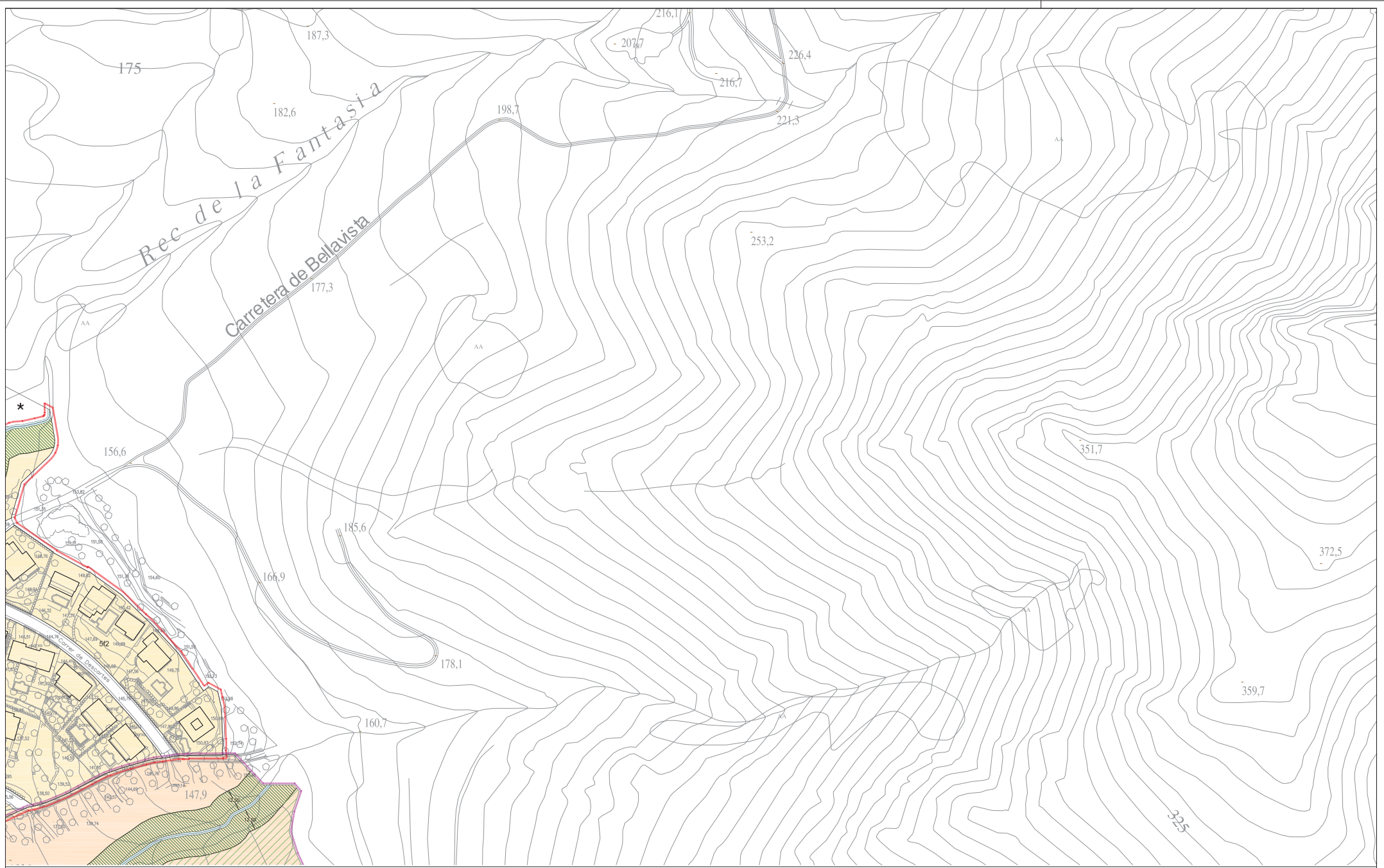
**MPOMU núm. 4 desclassificació SUD-3**

**Elementos d'interés arqueològic**

	0 Font de Sant Joan de Palau-saverdera
	1 Font de Sant Joan de Palau-saverdera
	2 Font de Sant Joan de Palau-saverdera
	3 Font de Sant Joan de Palau-saverdera
	4 Font de Sant Joan de Palau-saverdera

**SUD-3 DESCLASSIFICAT**

**0.2.g modif - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**



**0,2a**  
**0,2b** 0,2c 0,2d  
**0,2e** **0,2f** **0,2g** **0,2h**  
 0,2i 0,2j 0,2k  
 0,2l

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

A1: 1/1000  
 A2: 1/2000

TIPOLOGIES	
	SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
	SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VIAL
	EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
	ZONA CASES EN FLERA
	ZONA CASES APARELLADES
	ZONA DE CASES AL LADER
	ZONA DE BLOCS AÏLLATS
	ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ
	ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS

SISTEMES	
	ESPÀS LLIBRES
	EQUIPAMENTS COMUNITARIS
	SISTEMA HIDROGRÀFIC
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARADISIÀCA

SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	SISTEMA HIDROGRÀFIC
	PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
	PROTECCIÓ PARADISIÀCA

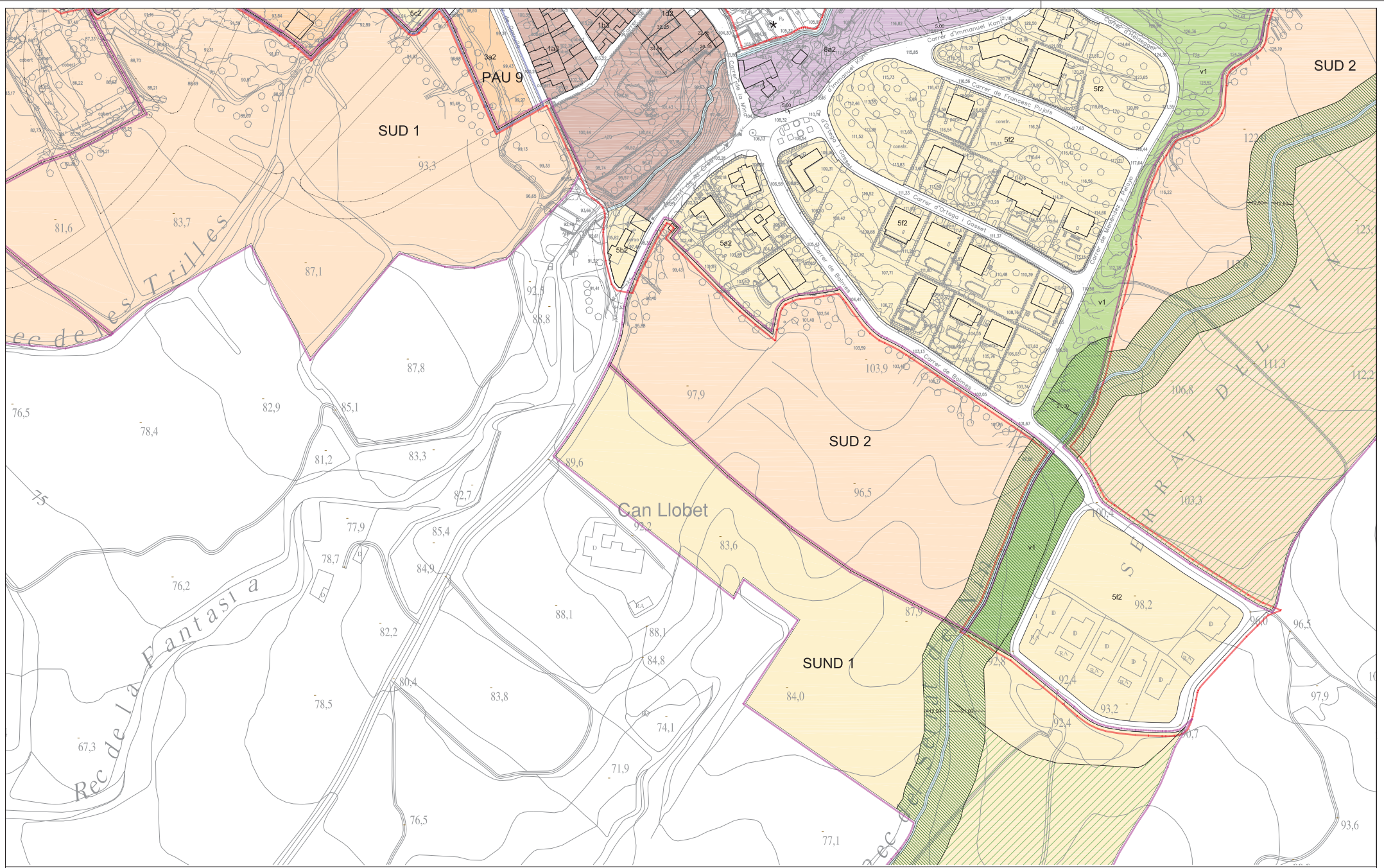
EDIFICIS D'INTERÈS ARQUITECTÒNIC	
	0. Edifici de Sant Joan de Palau-saverdera
	1. Anticaps escolars (actual Ajuntament)
	2. Can. (Barraca) (logu)
	3. Bar. (logu) (logu)
	4. Casa Palau
	5. Casa del Palau-saverdera
	6. Carrer Rosses, 13 (logu)
	7. Casa Sureda
	8. Casa carrer Cap de Civeta, 3

MPOUM núm. 4 desclassificació SUD-3



SUD-3 DESCLASSIFICAT

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



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

Alt: 1:1000  
A3: 1:2000

**TIPUS DE SÒL**

- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- EDIFICACIÓ ALINEADA A VAL
- EDIFICACIÓ TRADICIONAL NO ALINEADA A VAL

**EDIFICACIÓ ALINEADA A VAL**

- 20 (PAU 7)
- 20A CASER EN FLERA
- 20B CASER APPARELLADES
- 4 ZONA DE CASER ALS AULES
- 5a separació mínima a 4m
- 5b separació mínima a 4m
- 5c separació mínima a 4m (Més Règim)
- 5d separació mínima a 4m
- 5e separació mínima a 4m (Més Règim)
- 5f separació mínima a 4m (Més Règim)

**ZONA DE BLOCS AÏLLATS**

- 60
- 65
- 60a
- 65a
- 60b
- 65b

**ZONA DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ**

- 7

**ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS**

- 7

Nº 1 PR  
2 SUP  
3 SUP

**SISTEMES**

- ESPAIRES LLIURES
- V1 Zona verda
- V2 Boscos
- V3 Espais lliures en s'ordenació d'aparcament
- V4 Sòl de zones
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS
- E1 Docent
- E2 Sòl d'activitat
- E3 Activitat (esport)
- E4 Activitat (esport)
- E5 Esportiu
- E6 Activitat (esport)
- E7 Reserves i zones de aigua
- E8 Zones de aigua
- E9 Conservació d'espais gran valor natural

**SERVEIS TÈCNICIS AMBIENTALS**

- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15

**PROTECCIÓ HERODIÀGRAFICA**

- PH

**PROTECCIÓ PARADISIÀGRAFICA**

- Pd

**LÍMIT SÒL URBÀ**

- 
- 
- 
- 
- 

**PROPOSTA DE NOVA VERTABAT**

-

**EDIFICIS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**

- \* 0 Esplanada de Sant Joan de Palau-saverdera
- \* 1 Anticopa escolar (actual Ajuntament)
- \* 2 Can Llobet (Tipus)
- \* 3 Can Llobet (Tipus)
- \* 4 Casa Palau
- \* 5 Casa de Palau-saverdera
- \* 6 Carrer Rosas, 13 (Tipus)
- \* 7 Casa Sureda
- \* 8 Casa carrer Cap de Cava, 3
- \* 9 Esplanada
- \* 10 Esplanada
- \* 11 Farmàcia
- \* 12 La Font de Sant Joan
- \* 13 Mas de Sant Joan
- \* 14 Can Llobet
- \* 15 Casa La Pitarra
- \* 16 Mas de Sant Joan
- \* 17 Can Ferrer
- \* 18 Font de Sant Joan

**ELEMENTS D'INTERÉS ARQUITECTÒNIC**

- \* 0 Font de Sant Joan
- \* 1 Font de Sant Joan
- \* 2 Font de Sant Joan
- \* 3 Font de Sant Joan
- \* 4 Carrer de Sant Joan

**SUD-3 DECLASSIFICAT**

-

**MPOUM núm. 4 desclassificació SUD-3**

**0.2.j modif - Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable**