

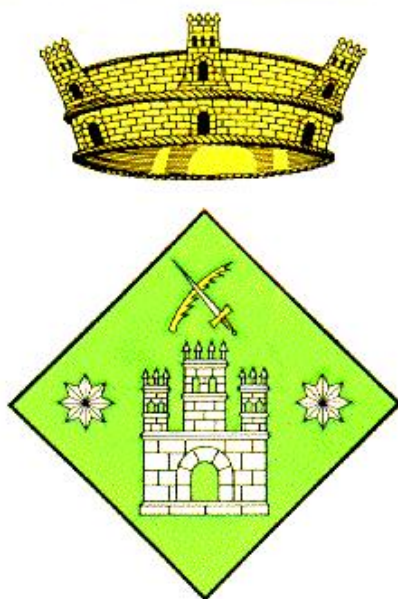
POUM

PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL

1. MEMÒRIA (TEXT REFÓS)



AJUNTAMENT D'ALBONS
BAIX EMPORDÀ



POUM
Pla d'ordenació urbanística municipal
Ajuntament de Albons
Juliol 2008

MEMÒRIA

MEMÒRIA

ÍNDEX

1.1	
1.1	EL MEDI FÍSIC..... 5
1.2	XARXA DE COMUNICACIONS..... 5
1.3	EL MEDI NATURAL..... 5
1.4	POBLACIÓ I ECONOMIA..... 6
1.5	EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC 6
1.6	EL PLANEJAMENT VIGENT 7
1.7	LEGISLACIÓ APLICABLE..... 8
1.8	JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA..... 8
1.9	OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT..... 9
1.10	MESURES PEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE..... 11
1.11	MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE..... 11
1.12	POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE SOCIAL 12
1.13	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA..... 13
1.14	QUADRES DE SUPERFÍCIES 14
1.15	AGENDA DE LES ACTUACIONS AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA 15
	OBLIGATORIETAT..... 15
	OBJECTIUS DE L'AGENDA 15
	PREVISIONS GENERALS..... 15
1.16	AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA 17
	COMPROMISOS L PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PÚBLIC LOCAL 17
	LA PROJECCIÓ DELS RECURSOS MUNICIPALS DURANT ELS PROPERS 10 ANYS..... 18
	OPCIÓNS BÀSIQUES DE COMPORTAMENT..... 18
	PROJECCIÓ D'INGRESSOS I DESPESES ORDINÀRIES 18
	ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES 19
	COMPROMISOS I PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PÚBLIC 19
	COMPROMISOS I PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PRIVAT 19
1.17	JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PLA DIRECTOR TERRITORIAL BAIX EMPORDÀ..... 20
	MEMORIA SOCIAL 21

El municipi de Albons, als efectes urbanístics, disposa en l'actualitat d'unes Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d' Urbanisme de Girona, el 11 de juliol 1990. Per tal d'aconseguir que el municipi tingui un Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), convenientment adaptat a la nova legislació urbanística catalana, es formulen els presents treballs previs, preparatoris a la redacció del POUM.

El present document conté a més la definició dels objectius fonamentals perseguits pel nou Planejament, així com la definició del programa de participació ciutadana, d'acord amb el que disposa l'article 4 del Reglament parcial del DL 1/2005 Text Refós de la Llei d' Urbanisme.

La proposta, en caràcter general, és conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals, dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb un model que eviti la dispersió en el territori. Altrament s'aconsegueix disposar d'un Planejament que ordeni el municipi i reguli el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent.

1.1 EL MEDI FÍSIC

El municipi de Albons, amb una extensió de 11.2 Km2, es troba situat a la banda nord de la plana empordanesa, en la comarca del Baix Empordà.

Limita al nord amb els municipis de Viladamat i L'Escala, a l'est amb el de L'escala, al sud amb Bellcaire d'Empordà i a l'oest amb el de La Tallada d'Empordà.

El municipi es troba el sector més estret de la plana empordanesa en el límit entre les comarques de l' Alt i del Baix Empordà, encaixat entre els contraforts occidentals del massís del Montgrí i els de la Serra de Valldevià en la banda de ponent.

El nucli de la vila de Albons està situat en un petit turó que emergeix de la plana, a 25 metres d'altitud, al peu de la muntanya de Sant Grau, a la banda dreta de la carretera de la Bisbal d'Empordà a Figueres, per on es produeix l'accés principal.

1.2 XARXA DE COMUNICACIONS

La xarxa bàsica de comunicacions del municipi d' Albons la conforma bàsicament la carretera comarcal (C-31) de La Bisbal a Figueres que travessa el municipi de Nord a Sud i que es el principal accés al municipi.

El nucli urbà està travessat per diverses carreteres locals, per la carretera GIV-6322 d'accés a L'Escala per l' Est,i,al Sud d'accés al nucli de Bellcaire per la carretera local GIV-6321.

El territori està entrelligat també per una trama de camins que distribuïts, principalment, de forma radial per tot el municipi que uneixen els diferents masos i nuclis rurals

Destaquen, entre aquests camins, el camí dels Prats al nord del municipi, el camí Fondo que arriba a tocar el municipi de l'escala direcció nord , per la part baixa, el camí de Tor i el camí de Mas Martí fins a tocar el municipi de Bellcaire. Altres camins importants són el d'accés a la muntanya de Sant grau com el camí de sant Grau o el Camí de Ca l' Esclopeter.

1.3 EL MEDI NATURAL

LA VEGETACIÓ I LA FAUNA

El Baix Empordà és una comarca que inclou dues grans unitats fisiogràfiques: al nord, a la plana empordanesa pròpiament dita, l'anomena't territori ruscínic, i cap el sud la zona muntanyosa del sector septentrional de les serralades costaneres o territori catalanídic.

El municipi de Albons, situat en la plana i, pràcticament sense relleu en tota la seva superfície, es troba ocupat quasi totalment per prats mediterranis lliures de vegetació arbústica. S'hi conrea blat de moro, hortalisses, userda i arbres fruiters. Al secà, si fa blat, alfals i civada.

Pel que fa a la fauna, el municipi és de caràcter bàsicament mediterrani. L'ambient de la zona, relativament sec, amb estius calorosos i una escassa pluviometria, condiona els tipus d'espècies.

HIDROLOGIA

Pel que fa a la hidrologia, el municipi de Albons recorren diverses rieres o lleres que travessen el municipi de Nord a Sud d' entre el que destaquen el Rec de la Muntanya, El Rec de les Lleones i la Riera Gran que poden provocar petites inundacions en les zones baixes

La resta del terme municipal es troba regat per una extensa xarxa de recs i canals distribuïda uniformement.

1.4 POBLACIÓ I ECONOMIA

Les dades demogràfica, contràriament al que ha succeït en d'altres municipis rurals empordanesos, ha tendit lleugerament a augmentar la població des de l'inici del segle XX, a causa de l'excel·lent qualitat agrícola dels terrenys i, també, per la proximitat dels centres turístics de l'Escala i de l'Estartit. En els darrers anys la població ha experimentat un nou creixement, com a conseqüència del fort creixement turístic.

Les activitats econòmiques tradicionals de Albons són l'agricultura i la ramaderia. L'agricultura va fer un gran progrés els segles XVIII i XIX, primerament per la dessecació de les terres humides de la plana i, segonament, amb la reintroducció del conreu de l'arròs en terrenys de l'estany dessecat i en els aiguamolls abandonats. Això no obstant, la forta pressió del turisme, degut a la proximitat de la costa, fa que el municipi tingui una forta dependència del sector serveis i de la construcció.

El municipi de Albons disposa d'una població de 654 segons l'últim cens 2007 i una densitat de població de 58 hab./km². Aquest còmput sobrepasa les previsions més optimistes del Pla Director Territorial del Baix Empordà on es determina la projecció de creixement de entre 108% i el 131% fins l'anys 2027. Així les reserves de sòl residencial poden quedar curtes atenent la tendència recent. Tanmateix el Pla Director atorga una estratègia de desenvolupament en grau de creixement de reequilibri.

El planejament proposat es respectuós amb el potencial de creixement estimat i respecte els límits proposats en el Pla Director del Baix Empordà. Tant es així que amb la proposta de revisió de planejament no s'incorpora sòl al desenvolupament urbanístic sinó que es suprimeixen àmbits de sòl apte per urbanitzar que ja estaven en el planejament de l'any 1990.

1.5 EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC

El municipi de Albons té un gran nombre de construccions i elements d'alt valor històric-patrimonial, repartits pel municipi.

En el nucli de Albons hi destaca, el conjunt del Castell d'Albons i l'església de Sant Cugat ubicades en la plaça de la vila declarats monuments històric-artístics nacionals. El Castell és un edifici del segle XIII de planta i dos pisos amb teulada a dos vessants. Disposa d'un pati d'armes emplaçat a la banda de migdia on s'hi situa l'entrada principal. Un altre accés amb portal adovellat dona a la plaça de la vila. L'església de Sant Cugat d'estil preromànic i d'una sola nau del s.X o s.XI. Destaca el portal adovellat de dos arcs ultrapassats i impostes. Al costat de ponent s'aixeca la torre campanar de base quadrada.

En el paratge anomenat sant grau destaca l'església que porta el mateix nom d'estil romànic del s, XI XII i posteriors reformes del s, XVIII.

Dins el casc urbà del municipi destaquem Can Guso, Can Negre, Can Pumarola, Can Coll, Can Tell, Can Pou en el carrer de la mar i Can Ratxola en el carrer del Dr Martí.

Finalment, destaquem dos masos de característiques rurals d'important interès patrimonial i històric: Can Pages situat en l'entrada del poble per la carretera que va de la Bisbal a Figueres i Can Maseguer, situat al sud del poble sobre el camí de Bellcaire, obra de l'arquitecte Rafel Masó que es disposa conformant un conjunt edificat amb elements propis i usuals de l'arquitecte amb un esquema de simetria i unificació que planteja la masia catalana. Repartits per la resta del territori municipal hi ha diferents conjunts i masos.

S'incorpora també una fitxa de la zona de Puig Segalar atesa la importància que suposa en quan al potencial arqueològic de la zona.

1.6 EL PLANEJAMENT VIGENT

Les Normes Subsidiàries vigents del municipi de Albons, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el 11 de juliol 1990 als efectes de la seva vigència, concentraven bona part del creixement del municipi al voltant del nucli principal. A tal efecte es preveïen diferents sectors a desenvolupar a través de la redacció i tramitació de Plans Parcial i també sectors de desenvolupament mitjançant unitats d'actuació en sòls urbans més o menys consolidats. Així doncs es classificava el sòl segons aquestes zonificacions:

Sòl apte per urbanitzar	SAU –Sector del Puig SAU –Sector Sud SAU –Sector Est
Unitat d'actuació urbanística	UA –de l'Om UA – del Puig UA –de la mitja lluna UA –de l'escorxador UA –del passatge de Tor
Sòl Urbà	
Sòl urbà Casc Antic	CA
Sòl Urbà Residencial	R-I- R-VI R-II- R-VII R-III- R-VIII R-IV- R-IX R-V- R-X
Sòl Urbà Casc Rural	CR

D'aquest Planejament previst únicament s'han desenvolupat petits sectors de sòl urbà mitjançant unitats d'actuació:UA mitja lluna, UA l'escorxador. Pel que fa al sòl Apte per Desenvolupar únicament s'ha desenvolupat el sector SAU-sector SUD ubicat més al sud del municipi, que es troba totalment executat.

Pel que fa al tractament del sòl urbà, el document de Normes Subsidiàries a banda de definir la zonificació defineix també i deferència els sectors de zona verda pública i zona verda privada.

Altrament defineix 8 equipaments dins el municipi:

- Camp d'esport
- Escola
- Impulsió d'aigües
- Centre social
- Ajuntament
- Església
- Dipòsit d'aigües
- Cementiri

També el sòl no urbanitzable es motiu de regulació

- Sòl Forestal
- Sòl Agrícola
- Sòl Agrícola Protegit
- Sòl Agrícola de Protecció Especial

1.7 LEGISLACIÓ APLICABLE

Des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Albons l'any 1990, la legislació urbanística ha evolucionat notablement i, per tant, la legislació que ha de servir de base per a l'elaboració d'aquell document urbanístic ha estat àmpliament superada.

Actualment, resulten d'aplicació, primer la Llei estatal 6/1998 de 13 d' abril sobre règim de sòl i valoracions, que regula les condicions que fan referència al règim del sòl. En segon lloc i, d'acord amb les competències urbanístiques de Catalunya, resulta d'aplicació Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquesta nova llei que ve a substituir les anteriors legislacions urbanístiques catalanes, disposa que els Planejaments urbanístics generals vigents en el moment de l'entrada en vigor de la Llei s'hi han d'adaptar en el supòsit que es faci la revisió del seu Planejament.

D 'acord amb aquesta legislació, l' instrument urbanístic d'ordenació integral del municipi ha de ser l'anomenat pla d'ordenació urbanística municipal. Aquesta figura, regulada en els articles 57, 58 i 59 de la Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, li correspon la classificació del sòl, la definició del model d'implantació urbana per un desenvolupament urbanístic sostenible i la definició de l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació del territori.

La tramitació d'aquest document haurà de seguir el que disposa l' article 83 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. L'aprovació inicial i provisional pertoca a l' Ajuntament de Albons. Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial s'ha de posar a informació pública, per un termini d' un mes, i sol·licitar simultàniament un informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, i concedir audiència als ajuntaments veïns (L'Escala, Bellcaire, La Tallada d'Empordà i Viladamat.). L' òrgan competent per a l' aprovació definitiva del pla d' Ordenació Urbanística municipal és la Comissió Territorial d' Urbanisme de Girona.

1.8 JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA

Des de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament de Albons per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 11de juliol de 1990, han transcorregut més de 16 anys.

Aquell document urbanístic tenia l'interès de permetre l'ordenació i el creixement del municipi sota un criteri poc justificat en relació a les característiques i situació del territori. Alhora, està realitzat, amb certa precarietat de mitjans tècnics i de mancances d'informació territorial i, sobretot de cartogràfica.

Per altra part, el desplegament a Catalunya de la legislació en matèria urbanística, els avenços en la cartografia digital, la introducció de noves tècniques de dibuix assistit per ordinador, la major sensibilització en la protecció del patrimoni natural, arquitectònic i arqueològic, aconsellen plantejar la revisió i actualització del Planejament vigent.

Així mateix, la voluntat municipal de redactar un Planejament adaptat a la realitat actual, i que permeti una ordenació global de tot el territori del municipi, inclòs el sòl urbà, justifica la conveniència i oportunitat del nou Planejament.

Finalment, l'entrada en vigor, recentment, del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme com a marc legislatiu principal a Catalunya, fa necessària l'adaptació del Planejament general a les determinacions d'aquestes.

1.9 OBJECTIUS I CRITERIS DE PLANEJAMENT

El document de Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Albons es proposa donar compliment als següents objectius:

1. Actualitzar el Planejament urbanístic de Albons en l'àmbit territorial, mitjançant el Pla d'Ordenació Urbanística municipal, que ofereix un major grau de detall i precisió.
2. Adequar i posar al dia les previsions del Planejament urbanístic de Albons sobre una cartografia digital d'acord amb la realitat física del territori i la seva estructura.
3. Adaptar el Planejament a la nova legislació urbanística així com al de la resta de legislació de les matèries sectorials amb incidència en el camp urbanístic.
4. Efectuar les reserves necessàries dirigides a adaptar les previsions de creixement a les circumstàncies de Albons i del mercat, prenent com a punt de partida la realitat actual, suprimint les alienes i poc adequades al territori.
5. Efectuar un tractament del sòl no urbanitzable que asseguri un equilibri mediambiental, amb la protecció de les àrees de valor agrícola i natural i, les de valor paisatgístic, d'acord amb les condicions del territori.
6. Garantir la protecció de la xarxa de comunicacions, dels camins rurals, dels recs, rieres i demés elements estructurals del territori.
7. Proposar unes normes urbanístiques i ordenances que facilitin la seva aplicació, incorporant les zonificacions amb unes regulacions detallades i precisos en cada règim del sòl que millor s'adapti als seus objectius.
8. Reservar els terrenys necessaris per a sistemes urbanístics: espais lliures, equipaments i vialitat al servei del municipi.
9. Incloure els paràmetres necessaris que assegurin una correcta protecció i preservació de patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural.

Pel que fa als criteris a adoptar per l'ordenació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal de Albons, es proposen els següents:

En caràcter general el model d'implantació territorial a seguir, ha de respectar l'entorn rural de la plana on se situa, entre els municipis L'Escala, Belcaire, La Tallada i Vilademat, basat en l'agrupació de l'edificació al voltant del nucli originari, de forma que es permeti solucionar el creixement d'aquest poble. Així mateix, per assegurar un creixement sostenible, es proposa preservar de qualsevol nova edificació les àrees de valor agrícola, natural, de valor paisatgístic i d'aquelles àrees on les edificacions poden suposar un risc ambiental.

Pel que fa referència al sòl urbà, es proposa definir sobre una nova cartografia a escala mínima 1/1000, les alineacions i les rasants de la vialitat i la zonificació concreta que tingui en compte els valors històrics i el creixement, tot disposant les zonificacions de Nucli Antic (NA), Nucli Historic (NH), Alineació a Vial (AV), Ciutat Jardí (AJ) i Volumetria Específica (VE) en diferents graus d'ocupació i mida. Es preveu definir i protegir els espais de Verd Privat (VP) com element característic del nucli antic d'Albons.

Dins d'aquesta classe de sòl, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, es diferenciarà entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat, delimitant polígons d'actuació urbanística en aquells àmbits en els quals calgui efectuar cessions de sòl amb destí a zones verdes i equipaments.

Les àrees de sòl urbà consolidat es disposen conformant vuit àmbits de actuació urbanística una zona a ponent del municipi on s'agrupen els sectors PA1, PA2 i PA3 i una zona més al sud davant l'equipament esportiu PA4, PA5, PA6 i una zona PA7 es situa al costat del cementiri.

Les àrees de sòl urbà no consolidat PMU4 PMU5 i PMU6 es concentren al nord i permeten relligar i completar la xarxa viària i el teixit urbà i connectar el nucli antic amb terrenys consolidats a l'entorn del cementiri. L' àmbit de sòl urbà no consolidat PMU 3, a peu de la carretera de Viladamat, completa la trama urbana inacabada al Nord del municipi. Completen el àmbits de sòl urbà no consolidat el sector PMU 2, que incorpora un sòl que erròniament es va quedar fora del sòl urbà recentment desenvolupat i el PMU 1 al sud, que confronta el municipi amb el sòl no urbanitzable a la banda Est del municipi. Tanmateix es delimita un àmbit de pla de millora urbana PMU 7 a l'entorn de l'hotel Albons. La zona PMU 8 es situa a peu de la carretera de Viladamat a la banda est del municipi.

En l'extrem oest del municipi i a l'entorn del cementiri es preveu el desenvolupament urbanístic mitjançant sectors SUD1 i SUD2 on es previst de simultaniejar els usos residencials i determinats usos vinculats a petits tallers bàsicament en el sector d'accés al municipi des de la carretera de La Bisbal a Figueres.

En tot cas, els nous creixements respectaran especialment les condicions naturals i topogràfiques on se situen.

Pel que respecte el sòl no urbanitzable es determinen les següents classificacions: la de sòl agrícola AG i una zona de especial protecció agrícola i paisatgística PAG ates el caràcter diferenciat i per la seva capacitat agrícola. El sòl agrícola incorpora la major part dels terrenys del municipi. Es tracta d'uns terrenys pràcticament planers, sense masses forestals, profusament regat per recs i rieres, i per tant, d'alt valor agrícola.

La zona de protecció forestal PF preservant la zona boscosa de la muntanya de Sant Grau. En aquest sòl destaquem la convivència de altres usos consolidats en el municipi d'Albons com determinades activitats extractives i usos hotelers.

La zona de especial protecció paisatgística EPP es troba ubicada en el quadrant SW ocupat per un notable nombre de edificacions rurals dispersa i el sector que conforma l'eix aiguamolls de l'Empordà i massís del Montgrí. La zona de horts HT proposa garantir el manteniment de l'activitat agrícola que històricament ha estat conreen petits camps destinat al consum familiar. La zona d'activitat extractiva AE possibilita que les indústries existents mantinguin la activitat extractiva actual delimitant un àmbit de actuació.

Pel que fa a les infraestructures viàries, per tal de millorar el funcionament i seguretat de la xarxa existent, es proposen bàsicament les següents mesures :

- 1.En la banda est es resol la vialitat que limita el sòl urbanitzable seguint el rec gran. Aquesta vialitat recull el trànsit provinent de la carretera de l'Escala i de la Carretera de Belcaire.
- 2.En la banda de ponent del nucli principal, es preveu l'inici d'una vialitat d'accés a la zona del cementiri de manera que enllaçarà i tancarà la façana nord del municipi i limitarà amb el sòl no urbanitzable.

Pel que fa referència al sòl no urbanitzable, es fixaran les franges de protecció de carreteres i camins d'acord amb la seva jerarquia. En les carreteres de Albons a l'Escala (GIV-6322), de Belcaire a Albons (GIV-6321) i d'accés a Albons es fixaran les proteccions amb franja lliure d'edificacions de 25 metres i altres compliments d'acord amb la Llei de carreteres, i en els camins i carreteres locals es fixarà una equivalent a 10 metres respecte l'aresta exterior de la calçada. La franja de protecció en la carretera de La Bisbal a Figueres s'estendrà fins a 50 metres a banda de la mateixa.

Cal destacar la importància de la xarxa de camins existents en un municipi rural de les característiques de la plana empordanesa. Pel que fa als torrents, recs i rieres, s'assenyalarà una zona de policia, d'acord amb la reglamentació hidràulica vigent.

Finalment, el document de Pla d'ordenació Urbanística incorporarà, d'acord amb el que disposa l'article 50.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació que cal preservar pels seus valors arquitectònics, històrics i paisatgístics i el catàleg de béns patrimonials d'alt valor patrimonial. Tots aquests elements edificats, en un municipi com el de Albons, prenen especial rellevància per la seva qualitat i tipologia, i per la seva ubicació en punts singulars del territori. Per aquests edificis es contempla, alhora, la possibilitat de destinar-los a l'ús hotel·ler i de turisme rural.

1.10 MESURES PEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

El model urbanístic proposat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Albons s'adequa fidelment als criteris de desenvolupament sostenible, fixats als articles 3 i 9 de la DL 1/2005 Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La racionalitat en la utilització del territori es fa palesa en la compatibilitat del model proposat, que planteja un desenvolupament molt focalitzat en la rehabilitació dels teixits existents, completar la seva ordenació i eixamplar-los ocupant els terrenys col·lindants. L'estimació del potencial residencial del sòl proposat, permet constatar que el municipi disposarà d'un creixement adequat a les característiques i necessitats del mateix.

Es destaquen, entre els objectius del Pla que incideixen més directament en la racionalitat de la utilització del territori, els següents:

1. Definir i delimitar les actuacions urbanístiques que possibilitin el creixement racional de les trames urbanes atenent els factors de racionalitat i possibilitat real de desenvolupament. Aquets àmbits resoldran també les mancances de serveis i infraestructures i completaran major dotacions de zones verdes i equipaments.
2. Estructurar la xarxa viària de manera que connecti diferents sectors emergents urbanísticament i a alhora resolgui l'accessibilitat a la vialitat transversal d'accés als municipis de L'Escala i Bellcaire d'Empordà..
3. Protecció del Sòl Agrícola atenent el valor de les explotacions agrícoles com element característic i tradicional de la plana.
4. Estructuració del creixement a l'est del nucli antic. Es proposa una primera àrea contigua al nucli antic que permeti completar la trama urbana i relligar el teixit urbà. En la part situada més allunyada al nucli es proposen desenvolupaments urbanístics amb densitats menors i unes tipologies adequades a les característiques del seu entorn rural.
5. Potenciar l'estructura d'espais lliures públics, a partir d'una lògica territorial i municipal, que permeti, alhora, millorar la imatge de la vila.
6. Supressió de creixements residencials situats al límit est del municipi entre la carretera de l'Escala i la carretera de Bellcaire.

1.11 MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La reduïda dimensió de l'àrea urbana del municipi i el nivell de la població de Albons fa innecessari un servei regular de transport públic urbà. No obstant, els criteris generals de classificació i ordenació del sòl del Pla d'Ordenació Urbanística s'adeqüen a un model de poble que faciliti que la majoria de desplaçaments dintre de la vila es faci a peu.

1.12 POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE SOCIAL

Atès les característiques del municipi i l'estat del planejament vigent fins avui que ja contemplen diferents sectors urbans no consolidats, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Albons contempla les següents pautes:

Els pla d'ordenació urbanística municipal preveu la reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Veure memòria social.

Aquesta reserva es concretarà en les zones on la densitat es preveu superior a 25 habitatges /hc o en sectors, que per les seves característiques d'ubicació, es consideren idònies per la implantació de habitatge protegit com son el sòl urbanitzable delimitat SUD i ens els sectors de PMU . Tanmateix, en la mesura que sigui possible, i, atenent les necessitats es podrà orientar la destinació del habitatge protegit a reserva de habitatge dotacional per atendre la població immigrada

En els sectors residencials en que la densitat d'habitatges prevista és inferior als 25 habitatges per hectàrea, és previst la reserva d'habitatge protegit municipal, Considerant que la tipologia prevista és d'edificació aïllada tipus ciutat jardí, poc adequada a la construcció d'habitatges de protecció pública, i amb densitats brutes inferiors als 25 habitatges per hectàrea l'ajuntament proposarà a la comissió territorial d'urbanisme, poder disminuir les reserves per habitatge protegit en determinats àmbits de sòl urbà consolidat PMU.

Per les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'intentarà evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix el DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

El terminis obligatoris per a l'inici d'aquests habitatges serà de 5 anys un cop aprovat el planejament i fins a 10 any el termini per l'acabament de la seva construcció. El sistema de gestió previst en els sectors on es destini el habitatge protegit serà el de cooperació per assolir els terminis establerts que determina el planejament

Tanmateix el planejament preveu ja sigui a través de convenis urbanístics o altres mecanismes la obtenció de recursos de particulars i/o empreses amb la finalitat de destinar-los a la promoció de habitatges de protecció pública pels ciutadans de Albons.

Caldrà atendre les necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge que hauran de anar destintades a joves, al col·lectiu d'immigrants i a la classe desfavorida per la reserva de habitatges de HPO.

1.13 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Per tal de garantir els drets d'informació i participació ciutadana en els processos urbanístics de Planejament, esmentats en l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 4 del Reglament parcial de desplegament de l'anterior llei l'Ajuntament de Albons ha previst la tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'acord amb les següents fases:

Primerament es proposa exposar al públic i notificar a tots els veïns del municipi el present document anomenat de treballs previs al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, com a document d'inici de la revisió del Planejament. Aquests treballs tenen per finalitat exposar els criteris, alternatives i solucions plantejades a nivell urbanístic pel municipi, prèviament a l'adopció de decisions per a la formulació del projecte que ha de ser aprovat inicialment, per tal que puguin formular-se suggeriments o propostes alternatives degudament raonades. L'acord municipal serà publicat per edicte al Butlletí de la Província de Girona. El resultat d'aquesta informació pública serà analitzat i valorat pel propi Ajuntament en el document pròpiament de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es redactarà a posteriori.

Per tal de facilitar la participació ciutadana, l'Ajuntament exposarà el contingut dels diferents documents a tràmit del Pla, en la pàgina web municipal, facilitant així l'exposició pública del seu contingut.

Com a resultat de l'exposició pública dels treballs previs al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'han formulat 15 escrits de suggeriments, que han estat analitzats amb detall.

En segon lloc, i d'acord amb el que disposa l'article 83 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol , pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme cop aprovat inicialment el pla d'ordenació urbanística municipal de Albons, s'haurà de posar a exposició pública per un termini d'un mes per tal que puguin formular-se les al·legacions, i donar-se coneixement àmpliament als veïns del municipi. La documentació que se sotmet a informació pública haurà de contenir la següent documentació d'acord amb el que disposa l'article 4.2 del Reglament parcial de la Llei:

- a. Els documents que integren específicament el Planejament general formulat.
- b. La definició d'objectius i el Programa de participació ciutadana aprovat.
- c. Els treballs de redacció de Planejament que permetin percebre els criteris, alternatives i solucions plantejades.

1.14 QUADRES DE SUPERFÍCIES

SÒL URBÀ I SÒL URBANITZABLE

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

PMU 1	11.021,00	m2
PMU 2	4.736,00	m2
PMU 3	10.610,00	m2
PMU 4	7.987,00	m2
PMU 5	7.094,00	m2
PMU 6	7.484,00	m2
PMU 7	18.096,00	m2
PMU 8	8.624,00	m2

TOTAL	75.652,00	m2	PMU
--------------	------------------	-----------	------------

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

PA 1	7.679,00	m2
PA 2	5.290,00	m2
PA 3	10.393,00	m2
PA 4	4.111,00	m2
PA 5	6.686,00	m2
PA 6	9.754,00	m2
PA 7	7.660,00	m2

TOTAL	51.573,00	m2	PA
--------------	------------------	-----------	-----------

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SUD 1 sector tramuntana	28.462,00	m2
SUD 2 sector ponent	29.096,00	m2

TOTAL	57.558,00	m2	SUD
--------------	------------------	-----------	------------

SÒL NO URBANITZABLE

PROTECCIÓ FORESTAL (PF)	1.760.451,00	m2
ESPAI AGRÍCOLA (AG)	4.540.792,00	m2
PROTECCIÓ AGRÍCOLA I PAISATGÍSTICA (PAG)	2.986.578,00	m2
HORTS (HT)	56.769,00	m2
SERVEIS TÈCNICS (ST)	122.132,00	m2
ESPECIAL PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (EPP)	336.934,00	m2
ÀREA D'ACTIVITATS EXTRACTIVES (AE)	78.291,00	m2
VIALITAT (Camins + Carreteres)	805.233,00	m2
	10.687.180,00	m2

sòl urbà	481.047,40	m2
sòl urbanitzable	57.558,00	m2
sòl no urbanitzable	10.687.180,00	m2

TOTAL TERME MUNICIPAL	11.225.785,40	m2
------------------------------	----------------------	-----------

1.15 AGENDA DE LES ACTUACIONS AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

OBLIGATORIETAT

El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix en el seu article 59 que regula la documentació que han de contenir els plans d'actuació urbanística municipal, l'obligació d'incorporar l'agenda i l'avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.

OBJECTIUS DE L'AGENDA

Aquesta Agenda d'Actuació del Pla d'Ordenació Urbanística de Albons, té com a finalitat l'assenyalament dels objectius que es preveu assolir en els propers 10 anys. Aquests objectius són el desenvolupament i execució d'obres, així com el desenvolupament urbanístic de determinats sectors, i assenyalar les directrius de preferència o prelació en aquests, sense perjudici que noves circumstàncies de tipus econòmic, polític o social aconsellin alteracions o ajustos en el seu desenvolupament.

El conjunt d'actuacions que es programen pels propers anys s'entenen amb un valor de caràcter general, ja sigui per la seva incorporació com a xarxa d'infraestructures bàsica, o al sistema general d'equipaments o espais lliures del municipi, i quin desenvolupament s'ha de completar amb les previsions i actuacions sectorials, de caràcter ordinari, fruit de les successives programacions anuals de l'Ajuntament de Albons.

PREVISIONS GENERALS

L'Agenda contempla per una banda l'assenyalament de les obres d'infraestructura viària bàsica, de caràcter general, a desenvolupar per l'Ajuntament i/o altres administracions públiques, així com la coordinació de les actuacions d'iniciativa privada en els trams en que aquesta participi, i inclosos dins els Polígons d'Actuació Urbanística i els àmbits de Plans de Millora Urbana.

També s'assenyalen les àrees d'equipaments i espais lliures de caràcter general, revistes per incorporar al poble en els propers anys.

Per últim, es fixen els sectors urbanitzables a desenvolupar en aquest període per tal d'incorporar-los a la trama urbana de poble. En aquest cas no s'inclouen les àrees que ja es troben en estat d'execució de l'obra urbanitzadora, fruit de programacions anteriors.

SÒL URBÀ I SÒL URBANITZABLE

<i>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</i>		20,00	€/m2	privat	public
PMU 1	11.021,00 m2	220.420,00	€/m2	90%	10%
PMU 2	4.736,00 m2	94.720,00	€/m2	90%	10%
PMU 3	10.610,00 m2	212.200,00	€/m2	90%	10%
PMU 4	7.987,00 m2	159.740,00	€/m2	90%	10%
PMU 5	7.094,00 m2	141.880,00	€/m2	90%	10%
PMU 6	7.484,00 m2	149.680,00	€/m2	90%	10%
PMU 7	18.096,00 m2	361.920,00	€/m2	90%	10%
PMU 8	8.624,00 m2	172.480,00	€/m2	90%	10%
TOTAL	67.028,00 m2	1.340.560,00	€/m2		

<i>SÒL URBÀ CONSOLIDAT</i>		10,00	€/m2	privat	public
PA 1	7.679,00 m2	76.790,00	€/m2	100%	
PA 2	5.290,00 m2	52.900,00	€/m2	100%	
PA 3	10.393,00 m2	103.930,00	€/m2	100%	
PA 4	4.111,00 m2	41.110,00	€/m2	100%	
PA 5	6.686,00 m2	66.860,00	€/m2	100%	
PA 6	9.754,00 m2	97.540,00	€/m2	100%	
PA 7	7.660,00 m2	76.600,00	€/m2	100%	
TOTAL	51.573,00 m2	515.730,00	€/m2		

<i>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</i>		30,00	€/m2	privat	public
SUD 1 sector tramuntana	28.462,00 m2	853.860,00	€/m2	90%	10%
SUD 2 sector ponent	29.096,00 m2	872.880,00	€/m2	90%	10%
TOTAL	57.558,00 m2	1.726.740,00	€/m2		

1.16 AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA

COMPROMISOS I PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PÚBLIC LOCAL

En aquest apartat s'analitzen les possibilitats de la Hisenda Municipal per afrontar les obligacions que la Llei l'encomana per tal de portar a terme el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Albons.

La importància de les finances municipals en el procés d'endegament del Pla fa que calgui analitzar-les amb especial detall a fi de fomentar una adequada previsió de la capacitat econòmica-financera de l'Ajuntament.

Aquest tema, tot i la simplicitat del seu plantejament, comporta una enorme complexitat. A part de les dificultats que acompanyen a tot exercici de prospectiva, l'estimació dels recursos previsibles en l'horitzó d'actuació del Pla poden contenir fortes restriccions en relació als mètodes comunament utilitzats per estimar l'evolució del pressupost ordinari, com següents:

La manca d'un horitzó temporal suficientment llarg impossibilita establir una funció lineal de creixement dels recursos pressupostaris en base al comportament de les diferents variables en el passat.

Una dificultat addicional, comuna a totes les Hisendes Locals, és el marc legal en què es desenvolupa l'activitat dels ens locals. La insuficiència econòmica-financera, l'escassa flexibilitat i rigidesa dels ingressos locals i l'excessiva diversificació del quadre tributari local (per citar només alguns exemples) ha de tenir justa resposta en una futura reforma del sistema actual de finançament dels Ajuntaments. Reforma que podria canviar l'estructura, composició i magnitud dels recursos que podria obtenir l'Ajuntament i per tant modificar les previsions estimades en aquest estudi. Actualment s'estableixen com a principals ingressos dels municipis les taxes, les contribucions especials, els preus públics i els impostos locals. La participació en els tributs de l'Estat és la que fixa cada any la Llei de Pressupostos.

En definitiva es pot dir que l'actual situació no permet definir amb garanties suficients els criteris bàsics que permetin adequar l'estructura financera dels ens locals a les seves necessitats i competències, de manera que els principis d'autonomia en la gestió i de suficiència financera, reconeguts en la Constitució, no tenen una expressió pràctica en la realitat.

L'administració local haurà de constituir el patrimoni públic de sòl i d'habitatge els ajuntaments constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge.

El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per la llei d'urbanisme.

El patrimoni públic de sòl i d'habitatge del municipi es pot constituir mitjançant una entitat urbanística especial.

El patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

LA PROJECCIÓ DELS RECURSOS MUNICIPALS DURANT ELS PROPERS 10 ANYS

De l'anàlisi de la hisenda municipal interessa destacar les característiques essencials de l'evolució previsible dels ingressos corrents i les despeses de funcionament, posant de relleu dos elements fonamentals per avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament.

El recurs al crèdit, és a dir, la possibilitat d'obtenir recursos aliens mitjançant l'endeutament.

L'estalvi municipal, o sigui, la part dels ingressos corrents que resten lliures d'aplicació a despeses de funcionament i, per tant, resulten disponibles per a la inversió.

La major i menor quantitat de recursos que es puguin destinar al finançament dependrà, en última instància, de l'estat actual de les finances del municipi i concretament del nivell i característiques de la càrrega financera compromesa i del comportament de les principals magnituds dels ingressos i despeses ordinàries. En qualsevol cas, a base de partida és el pressupost ordinari, del qual neix l'estalvi esmentat i sobre el qual recau la càrrega financera de l'endeutament.

Les hipòtesis de creixement dels recursos ordinaris es desenvolupen, tal i com s'ha exposat a la introducció, a partir de dos elements principals: d'una banda, el comportament previsible de certa component pressupostària sobre la qual existeix una sòlida base per validar la seva projecció en el temps, i per l'altra el de les opcions polítiques de l'Ajuntament que, a priori, defineix quin ha de ser el comportament i la magnitud de certes variables en el període de programació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Albons.

OPCIONS BÀSIQUES DE COMPORTAMENT

L'estimació dels recursos lliures d'aplicació durant el període 2006-2016 és fonamental en els següents criteris escollits per l'Ajuntament:

- Ingressos municipals. Es preveu mantenir cada any el nivell d'ingressos actual ajustat al creixement de l'IPC.
- Despeses municipals. Tota la despesa s'incrementarà en el seu conjunt, en la mateixa proporció que ho faci l'IPC.
- Endeutament municipal. Es fixa com a sostre màxim d'endeutament el 20 %, durant els 10 anys propers.

PROJECCIÓ D'INGRESSOS I DESPESES ORDINÀRIES

Amb aquests criteris l'estimació dels components més importants del pressupost ordinari, la projecció de recursos per al primer quadrienni queda definida de la següent manera:

- Ingressos corrents:

L'evolució esperada del capítol primer es preveu que es situï un punt per sobre del creixement previsible de l'IPC.

Quant a l'IBI fonament de la imposició municipal, és probable que es produeixi un increment en la recaptació, ja que amb l'aprovació del Pla d'Ordenació el municipi disposarà de sòl per a nous usos residencials, amb una clara demanda al mercat local i comarcal.

Atesa la importància que l'IBI té en el capítol d'ingressos corrents, i per tal d'ajustar-la a la realitat que es desprèn de la proposta d'ordenació urbana que fa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, s'ha previst que per a tot el sòl urbà i urbanitzable del municipi de Albons, es procedirà a la revisió del padró d'urbana amb les noves dades urbanístiques necessàries que es desprenen del nou planejament.

Els impostos indirectes i les taxes i altres ingressos s'ha considerat que creixeran un punt per sobre de l'IPC. Aquests dos capítols són els que s'adaptin més bé al procés d'inflació pel fet d'incrementar les bases i tarifes anualment.

- Les transferències de l'Estat, principal component dintre l'estructura dels recursos ordinaris, és considera que es mantindran en la seva magnitud actualitzant-se amb l'IPC corresponent.
- Els ingressos patrimonials i les subvencions s'estima que creixeran d'acord amb l'IPC, constant en termes reals.

- Despeses ordinàries

- Les remuneracions de personal experimenten un creixement que es fixa en l'increment del nivell general de preus.
- Les transferències corrents creixeran en el seu conjunt d'acord amb l'IPC, especialment pel que fa a la despesa voluntària.
- S'ha suposat un creixement en termes monetaris d'acord amb l'IPC.
- La càrrega financera compromesa per les operacions vigents es preveu que es mantingui en les condicions pactades.

ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES

Els recursos que resten lliures d'aplicació a despeses ordinàries, es poden obtenir via endeutament o per generació d'estalvi intern. En aquest apartat s'ha estimat quina és la quantitat que es pot assolir, posant en joc aquests dos instruments, en termes que econòmicament siguin suportables pel pressupost ordinari. Això vol dir estimar els nous préstecs que es poden obtenir i comprovar la seva repercussió sobre la resta de les despeses i l'estructura pressupostària global.

No sembla raonable cobrir el potencial d'endeutament fins a nivells elevats. La hipòtesi escollida suposa incrementar la càrrega financera durant els propers sis anys fins a un màxim del 16 % dels ingressos ordinaris, als efectes de les actuacions programades en l'Agenda d'Actuació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

COMPROMISOS I PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PÚBLIC

L'activitat inversora del sector públic no local es canalitza en bona part a través de la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Girona, l'Estat i l'UE. Aquesta participació es materialitza, per una banda via despeses de capital en els Pressupostos de la Generalitat i per una altra pel Pla d'Obres i Serveis.

Hem optat per estimar la participació pública en aquelles obres no compromeses explícitament i avaluar la viabilitat financera de les inversions programades a base dels recursos globals, que segons tendències dels darrers anys, es poden obtenir en l'horitzó de l'Agenda d'Actuació.

COMPROMISOS I PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PRIVAT

Els mecanismes mitjançant els quals el sector privat aporta uns recursos per a l'execució del POUM, són bàsicament: les Contribucions Especials, el desenvolupament dels Polígons d'Actuació Urbanística en sòl urbà, el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat i les cessions de sòl de l'aprofitament mig.

1.17 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PLA DIRECTOR TERRITORIAL BAIX EMPORDÀ.

El municipi de Albons està considerat dins el Pla director Territorial del Baix Empordà com a municipi inclòs en la **Estratègia de reequilibri**. Aquesta es basa en aquelles àrees i nuclis urbans de poca extensió, condicions de limitada connectivitat i/o poca disponibilitat de sòl amb aptitud per a ésser urbanitzat, on el creixement ha d'adequar-se a les dinàmiques demogràfiques i econòmiques del municipi, però no és aconsellable que es dimensioni per a acollir creixements exògens més enllà dels necessaris per a equilibrar l'estructura d'edats.

Per tot això la proposat es mesurada i suposa un creixement molt contingut amb proposta de incorporació de 367 habitatges la qual cosa suposa 1468 nous habitants . Representa un creixement sostingut respecte les àrees urbanes properes.

El pla proposat també es respectuós amb el sistema de espais oberts que proposa el Pla Director Territorial. Es respecten les àrees qualificades de *sol de valor natural i de connexió* proposades pel Pla Director ubicades al sud del nucli urbà amb la qualificació de PAG 2 –especial protecció activitat agrícola. Tanmateix les àrees ubicades en el nord del nucli qualificades de sòl d'alt valor agrícola es respecten amb la qualificació de AG –sòl agrícola-.

El sistema de infraestructures proposat pel Pla Director preveu el condicionament de la Carretera C-31 i el document que s'aprovarà pel municipi de Albons ha tingut en consideració la proposta de millores, connexió al municipi i ampliació de la carretera C-31 seguint les directrius del departament de Carreteres de la Generalitat.

Gerard Carreras i Comas, Arquitecte
Bernat Masó i Carbó, Arquitecte Tècnic
Girona-Albons, juliol 2008

MEMÒRIA SOCIAL

ÍNDEX:

I. PROGRAMA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE.

1. INTRODUCCIÓ

2. LA DIAGNOSI.

3. PREVISIONS DEL SÒL PER A HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE

3.1. Els mecanisme d'obtenció.

3.2. Localització.

3.3. Previsions en sòl urbà.

3.4. Previsions en sòl urbanitzable.

3.5. Previsions d'equipaments.

4. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS.

5. POTENCIAL TOTAL DEL PROGRAMA D'HABITATGE PÚBLIC.

I. PROGRAMA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE.

1. Introducció

El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (T.R.L.U.), estableix en el seus articles:

Article 34.3.

El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

Article 57.3

Els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

Tanmateix, les comissions territorials d'urbanisme, a proposta municipal, poden disminuir aquesta reserva en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea que, per llur tipologia, no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

Article 59.1.h.

La memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la Llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a les que fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Es per tot això, que la present memòria social analitza les necessitats actuals d'habitatge al municipi, basant-se en els estudis previs realitzats a l'auditoria socioambiental de l'Agenda 21 i el Pla d'acció Local cap a la Sostenibilitat de Albons i del POUM, i les revisions d'aquest vers el creixement natural de la població i de les expectatives migratòries, per poder definir amb la major exactitud que la seva naturalesa permet, els objectius a assolir de producció d'habitatge protegit.

2. El resum de la diagnosi.

Al redactat de la Memòria d'aquests POUM es descriu de forma més detallada el que a continuació resumim.

2.1. Població:

- El municipi de Albons disposa d'una població de 654 segons l'últim cens 2007 i una densitat de població de 58 hab./km2. Aquest còmput sobrepassa les previsions més optimistes del Pla Director Territorial del Baix Empordà on es determina la projecció de creixement de entre 108% i el 131% fins l'anys 2027.

Així les reserves de sòl residencial poden quedar curtes atenent la tendència recent. Tanmateix el Pla Director atorga una estratègia de desenvolupament en grau de creixement de reequilibri

2.2. El teixit edificat:

- El nucli urbà. L'ordenació d'aquest espai és la pròpia dels nuclis antics de les poblacions d'aquesta zona on conviuen edificacions entre mitgeres alineades al vial i masies tradicionals, excepte en casos excepcionals que l'ordenació és la d'edificació aïllada. En aquesta zona es mantindran les alineacions existents
- Edificació alineada a vial. Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat situades a l'entorn de les zones edificades més antigues, Està formada bàsicament per parcel·les no edificades i que conformen el tancament del nucli central del poble
- Edificació aïllada o aparellada. Aquesta zona ordena l'edificació de les àrees de sòl urbà amb edificacions aïllades a cada parcel·la i envoltades de vegetació, i en algunes zones amb edificacions aparellades. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per parcel·la.
- El cens oficial d'habitatge de l'any 2001, darrera dada disponible, estableix el nombre d'habitatges a Albons en 384, dels quals 205 serien habitatges principals, 150 secundaris i 28 vacants.
- El nombre d'habitatges de nova construcció acabats en període de 2005-2006 ha estat de 77 nous habitatges i en rehabilitacions segons certificats d'arquitecte tècnic de 67 la qual cosa suposa un ritme de creixement important per un municipi com Albons.

2.3. La migració:

- El moviment natural de la població contribueix positivament al creixement demogràfic de Albons però amb un valor no massa alt.
- Albons no s'escapa a la tendència de la majoria dels municipis catalans en l'acolliment d'immigració però aquest creixement s'efectua molt pausadament.

2.4. El nivell de renda:

- El nivell de benestar econòmic dels ciutadans de Albons segons dades de ICAT a l'any 1998 el rendiment mitja per contribuent, es de 13.138 € el que representa el 87,36% de la mitja catalana.
- Actualment al municipi no hi al mercat cap oferta de construcció destinada a habitatge de protecció oficial, encara que en enquestes realitzades als habitants es recull com a problemàtica econòmica del municipi, el preu de l'habitatge.

2.5. Treball / atur:

- L'atur a Albons per l'any 2006 era de 100 persones aturades el que representa el 20% de la població al igual que el percentatge en el mateix any de la comarca. Per sexe, les dones representen un 60% dels aturats.

2.6. El preu de l'habitatge:

- Al igual que a la resta del país aquest ha estat un dels principals problemes detectats a la diagnosi i a la participació ciutadana tant del POUM com de l'Agenda 21.
- El problema radica no solament en el preu del que difícilment es pot escapar del mercat d'oferta de la comarca sinó també en el tipus de habitatge , principals, desocupats i de segons residència. Aquests representen el 53% , 7% i 40% respectivament.
- El preu mig del "m2 de sostre" d'habitatge oscil·la entre els 1600 i 1700., el que representa que un habitatge mitja segons la tipologia predominant de 150m2 es troba a la venda entre 240.000 a 255.000., quantitat difícilment a l'abast dels col·lectius mes joves o desprotegits.

3. Previsions del sòl per a habitatge protegit i assequible.

La present memòria social es refereix a les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el POUM.

3.1. Els mecanismes d'obtenció.

Aquestes previsions deriven de:

- Les cessions de sol de titularitat publica amb aprofitament urbanístic, tant en sol urbà com en sol urbanitzable.
- Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció publica del sol corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a us residencial de nova implantació, tant de sol urbà com urbanitzable, a que es refereix l'article 57.3 del T.R.L.U.

Tanmateix les Comissions Territorials d'Urbanisme a proposta municipal poden disminuir les reserves en els sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectarea que per llur tipologia, no siguin aptes per la construcció d'habitatges protegits.

3.2. Localització.

Pel que fa a la distribució de sol per habitatge públic s'ha procurat el repartiment uniforme per tots els sectors tant de sol urbà com urbanitzable, amb algunes correccions en funció de les tipologies previstes i la seva ubicació, així en els de major centralitat el percentatge es superior, millorant per tant les prestacions de serveis, mobilitat, accessibilitat i seguretat d'aquells col·lectius als que estan destinats.

3.3. Previsions en sol urbà.

La delimitació de sectors de millora urbana (PMU) i de polígons d'actuació (PA) en sol urbà comporta la cessió del 10% del aprofitament urbanístic, quan es tracti de sol urbà no consolidat i els objectius del sector siguin els relacionats a l'article 68.2 T.R.L.U.

▪ Plans de millora urbana:

Aquest POUM delimita set sectors objecte de pla de millora urbana.

Superfície	
PMU-1	11.021 m ²
PMU-2	4.736 m ²
PMU-3	10.610 m ²
PMU-4	7.987 m ²
PMU-5	7.094 m ²
PMU-6	7.484 m ²
PMU-7	18.096 m ²
PMU-8	8.624 m ²

D'aquests el POUM preveu que facin cessions del 10% d'aprofitament urbanístic amb destí al patrimoni municipal del sòl i determina reserves per a sostre d'habitatge protegit.

Les cessions de sòl per al PMS i reserves per a habitatge públic (HPP) són:

PMU-1

Ús: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon: 11.021 m²
Densitat màxima d'habitatges: 36 habitatges
Edificabilitat bruta: 0,40 m² / m²
Alçada màxima: 6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics: 10 %
Reserva equipaments: 5 %
Zonificació: Volumetria específica.
Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de cooperació.
Sostre Màxim: 4408 m2.
Cessió 30% AM: Sòl per a 1322m2.
Reserva per a HPP: (12 habitatges) 30%
Programació d'execució: 2n. Sexenni. 2014-2020.

PMU - 2

Ús: Residencial Tipus de sòl urbà: Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon: 4.736 m²
Densitat màxima d'habitatges: 13 Hab/Ha 6 habitatges
Edificabilitat bruta: 0,25 m² / m²
Alçada màxima: 6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics: un mínim de 1320 m²
Reserva equipaments: 5 %
Zonificació: Edificació aïllada Clau A3.
Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.
Sostre Màxim: 1184 m2.
Cessió 10% AM: Sòl per a 118 m2.
Reserva per a HPP: (2 habitatges) 30%
Programació d'execució: 1r. Sexenni. 2008-2014.

PMU -3

Ús: Residencial
Tipus de sòl urbà: Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon: 10.610 m²
Densitat màxima d'habitatges: 15 Hab/Ha 15 habitatges
Edificabilitat bruta: 0'30 m² / m²
Alçada màxima: 6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics: 10 %
Reserva equipaments: 5 %
Zonificació: Edificació aïllada i/o volumetria específica.
Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.
Sostre màxim: 3183 m2.
Cessió 10% AM: 318 m2st.
Reserva per a HPP: (4 habitatges) 30%
Programació d'execució: 1r. Sexenni. 2008-2014.

PMU -4

Ús: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon: 7.987 m²
Densitat màxima d'habitatges: 20 Hab/Ha 16 habitatges
Edificabilitat bruta: 0,35 m² / m²
Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics: 10 %
Reserva equipaments: 5 %
Zonificació: Edificació aïllada o alineació a vial.
Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.
Sostre màxim: 2795 m2.
Cessió 10% AM: 279 m2st.
Reserva per a HPP: (4 habitatges) 30%
Programació d'execució: 2n. Sexenni. 2014-2020.

PMU -5

Ús: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon: 7.094 m²
Densitat màxima d'habitatges: 12 Hab/Ha 8 habitatges
Edificabilitat bruta: 0,25 m² / m²
Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics: 10 %
Reserva equipaments: 5 %
Zonificació: Edificació aïllada
Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.
Sostre màxim: 1774 m2.
Cessió 10% AM: 177 m2st.
Reserva per a HPP: (2 habitatges) 30%
Programació d'execució: 2n. Sexenni. 2014-2020.

PMU -6

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon: 7.484 m²
Densitat màxima d'habitatges: 18 Hab/Ha 13 habitatges
Edificabilitat bruta: 0,25 m² / m²
Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics: 10 %
Reserva equipaments: 5 %
Zonificació: Edificació aïllada o alineació a vial
Sistema d'actuació: Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica
Sostre màxim: 1871 m2.
Cessió 10% AM: 187 m2st.
Reserva per a HPP: (3 habitatges) 30%
Programació d'execució: 2n. Sexenni. 2014-2020.

PMU -7 Us: Hoteler

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	18.096 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	No aplicable
Edificabilitat bruta:	0,42 m ² / m ²
Alçada màxima	8.5 m.
Reserva espais lliures públics:	15 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Volumetria específica.
Usos admesos:	Hotel categoria 7.1, serveis vinculats a l'ús hoteler i assistencial.
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica.
Sostre maxím:	7600 m2.
Cessió 10% AM:	760 m2st.
Reserva per a HPP:	--
Programació d'execució:	--

PMU -8

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà:	Sòl urbà no consolidat
Superfície total del polígon:	8.624 m ²
Densitat màxima d'habitatges:	19 Hab/Ha 17 habitatges
Edificabilitat bruta:	0,48 m ² / m ²
Alçada màxima	6,5 m. (PB+1P)
Reserva espais lliures públics:	10 %
Reserva equipaments:	5 %
Zonificació:	Edificació aïllada
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació en modalitat de compensació bàsica
Sostre màxim:	4.222 m2.
Cessió 10% AM:	422 m2st.
Reserva per a HPP:	(5 habitatges) 30%
Programació d'execució:	2n. Sexenni. 2014-2020.

Polígons d'actuació urbanística.

El POUM recull com a polígons d'actuació urbanística destinats a us residencial en sectors amb planejament aprovat o en execució de desenvolupament d'acord al planejament vigent.

Superfície	
PA-1	7.679 m ²
PA-2	5.290 m ²
PA-3	10.393 m ²
PA-4	4.111 m ²
PA-5	6.686 m ²
PA-6	9.754 m ²
PA-7	7.660 m ²

Aquest polígons no faran cessions d'aprofitament mig amb destí al patrimoni municipal del sol i a l'habitatge públic.

PA -1

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 7.679 m²

Zonificació: Edificació aïllada

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

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

Cessió --%

Reserva per HPP: 30% sòl residencial. (10 habitatges) 30%

Programació d'execució: --

PA -2

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 5.290 m²

Zonificació: Edificació aïllada

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

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

Cessió --%

Reserva per a HPP: -- m2st.

Programació d'execució: --

PA -3

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 10.393 m²

Zonificació: Edificació aïllada

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

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

Cessió --%

Reserva per a HPP: -- m2st.

Programació d'execució: --

PA -4

Us: residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 4.111 m²

Zonificació: Edificació aïllada

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cessió --%

Reserva per HPP: 30% sòl residencial. (10 habitatges) 30%

Programació d'execució: --

PA -5

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 6.686 m²

Zonificació: Edificació aïllada i alineada a vial

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cessió --%

Reserva per a HPP: -- m2st.

Programació d'execució: --

PA -6

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 9.754 m²

Zonificació: Edificació aïllada i alineada a vial

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cessió --%

Reserva per a HPP: -- m2st.

Programació d'execució: --

PA -7

Us: Residencial

Tipus de sòl urbà: Sòl urbà consolidat

Superfície total del polígon: 7.660 m²

Zonificació: Edificació aïllada. Tipologia parcel·la. Subzona 1(500 m2 -18mfaçana)

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Cessió 10 % 766 m2 ZONES VERDES

Reserva per HPP: 30% sòl residencial. (10 habitatges) 30%

Programació d'execució: --

3.4. Previsió en sòl urbanitzable.

Els sectors del sòl urbanitzable han de cedir el 10% de l'aprofitament mig urbanístic (AM) amb destí al patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i fer la reserva de sòl per al sostre de protecció pública.

SUD -1

Ús: Residencial. Superfície 28462 m2

Edificabilitat bruta 0.25 m²/m²

Densitat màxima d'habitatges 10 hab/Ha 28 habitatges

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

Ordenació: Edificació aïllada o aparellada

Espais lliures 10 % del sòl delimitat

Vials públic i aparcaments 25 % del sòl delimitat

Equipaments 5 % del sòl delimitat

Sòl d'aprofitament privat 60 % del sòl delimitat

Cessió 10% AM: 711 m2st.

Reserva per HPP: 30% sòl residencial. (8 habitatges) 30%

Programació d'execució: 1r. Sexenni. 2008-2014.

SUD -2

Ús: Residencial, residencial – industrial Superfície 30.378 m²

Edificabilitat bruta residencial 0.20 m²/m² (sobre el total)

Edificabilitat bruta zona tallers 0.10 m²/m² (sobre el total)

Densitat màxima d'habitatges 12 hab/Ha 36 habitatges

Alçada màxima 6,5 m. (PB+1P)

Ordenació: Edificació aïllada o aparellada

Espais lliures 10 % del sòl delimitat

Vials públic i aparcaments 25 % del sòl delimitat

Equipaments 5 % del sòl delimitat

Sòl d'aprofitament privat 60 % del sòl delimitat

Cessió 10% AM: Sòl residencial per a 607 m2st.

Cessió 10% AM: Sòl industrial per a 303 m2st.

Reserva per HPP: 30% sòl residencial. (10 habitatges) 30%

Programació d'execució: 1r. Sexenni. 2008-2014.

3.5. Previsions d'equipaments.

Tal i com es detalla a la Memòria del POUM, aquest ha realitzat un esforç important per dotar al municipi d'espais lliures i sols per a equipaments mitjançant les cessions obligades dels sectors de planejament en sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, amb ràtios que superen les determinades per la llei i que conseqüentment garantiran el manteniment i millora de la qualitat de vida dels veïns.

4. Sistema d'habitatges dotacionals públic.

El POUM no contempla aquest sistema, ni tampoc preveu necessitats de reallojament.

5. Potencial total del programa d'habitatge públic.

El POUM preveu un potencial màxim de 367 habitatges dels quals es preveuen que 50 corresponguin a habitatge de protecció pública (HPP) el que representa el 12% aproximadament del total d'habitatges amb els que satisfer la demanda d'aquest tipus d'habitatge al municipi segons es detalla a continuació.

superfície	densitat habitatges hab/hc	sostre brut	nº habitatges	m2 de sostre	gestió	zonificacio	cessions espais lliures art 43 m2 /m2	nº hab HPP	10% apr mig	HPP m2
------------	----------------------------	-------------	---------------	--------------	--------	-------------	---------------------------------------	------------	-------------	--------

SOL URBA
no consolidat

PMU 1	11.021,00	3,26	0,4	36	4408	cooperacio	volumetria especifica	10+5	12	SI 30%	1322
PMU 2	4.736,00	13	0,25	6	1184	compensacio	aillada	10+5	2	SI	355
PMU 3	10.610,00	15	0,3	15	3183	compensacio	aillada / vol especifica	10+5	4	SI	955
PMU 4	7.987,00	20	0,35	16	2795	compensacio	aillada / a vial	10+5	4	SI	838
PMU 5	7.094,00	12	0,25	8	1774	compensacio	aillada	10+5	2	SI	532
PMU 6	7.484,00	18	0,25	13	1871	compensacio	aillada / a vial	10+5	3	SI	561
PMU 7	18.096,00	-	0,42	-	7600	compensacio	volumetria especifica	10+5		SI	,--
PMU 8	8.624,00	19	0,48	17	4222	compensacio	aillada	10+5	5	SI	1266

SOL URBA consolidat											
PA 1	7.679,00		21	5267	compensacio	aillada			SI	1580	
PA 2	5.290,00		10	2542	compensacio	aillada			NO		
PA 3	10.393,00		23	5730	compensacio	aillada			NO		
PA 4	4.111,00		12	3082	compensacio	aillada			SI	925	
PA 5	6.686,00		32	4801	compensacio	aillada / a vial			NO		
PA 6	9.754,00		29	7304	compensacio	aillada / a vial			NO		
PA 7	7.660,00		17	4222	compensacio	aillada			SI	1267	
SOL URBANITZABLE delimitat											
SUD 1	28.462,00	10	0,25	28	7116	compensacio	aillada / aparellada	10+5	8	SI	2134
SUD 2	29.096,00	12	0,20	35	5819	compensació	volumetria	10+5	10	SI	1822
			total	320					50		13557

NOTA : En el sòl urbà consolidat s'ha adoptat el criteri de considerar habitatges de 250m2 atenent la tipologia de habitatge aïllat i aplicant una ocupació màxima en la parcel·la neta i nº de plantes.

En el supòsit de que s'optés per habitatge alineat a vial es podria considerar l'estandart de 150 m2 i el nombre de habitatges creixeria en 33 habitatges de més

Gerard Carreras i Comas, Arquitecte
Bernat Masó i Carbó, Arquitecte Tècnic
Girona-Albons, juliol 2008