

**POUM**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**  
**AJUNTAMENT DE LA PERA**



**MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**  
**ORDENACIÓ**

APROVACIÓ INICIAL  
NOVEMBRE 2010

**MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA  
ORDENACIÓ**

<b>1. OBJECTIUS I CRITERIS</b>	<b>3</b>
1.1 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS .....	3
1.2 SINTESI DE LES ALTERNATIVES I JUSTIFICACIÓ .....	5
<b>2. PROPOSTES URBANÍSTIQUES DE CARACTER GENERAL</b>	<b>9</b>
2.1 CRITERIS D'ESTRUCTURACIÓ URBANA DEL POUM .....	9
<b>3. PROPOSTES URBANÍSTIQUES ESPECIFIQUES</b>	<b>12</b>
3.1 PROPOSTES DE SISTEMES.....	12
3.2 PROPOSTES DE LES XARXES DE SERVEIS.....	14
3.3 PROPOSTES D'ORDENACIÓ DEL SOL URBÀ I URBANITZABLE .....	15
3.4 PROPOSTES D'ORDENACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE .....	17

## 1. OBJECTIUS I CRITERIS

### 1.1 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS

Conté les descripcions i justificacions de les principals determinacions del planejament, pel que fa als sistemes urbanístics, a la classificació i qualificació del sòl, i de l'ordenació de les edificacions i els usos. Conté també la quantificació dels principals aspectes de l'ordenació, així com les característiques de cadascun dels polígons d'actuació que preveu el pla.

Vistes en la justificació les raons bàsiques per a la revisió i adaptació de les Normes Subsidiàries del 1983, i estudiada l'aplicació i contingut de les mateixes, així com la realitat del municipi, els criteris i objectius generals de la revisió i les accions prioritàries a realitzar es poden resumir en el següent quadre.

Preveure els creixements dels dos nuclis, La Pera i Pubol a les bandes de llevant. I la banda sud pel nucli de La Pera.

Desclassificar el sòl inclòs dins l'antic SAU de Pedrinyà per restablir la seva situació real de sòl forestal.

Potenciar la rehabilitació i ampliació dels edificis existents establint els mecanismes de gestió adequats.

Plantejar una estructura viària del municipi amb la definició d'una xarxa viària factible i gestionable que atengui les necessitats del municipi optant per la compatibilització i harmonització de la circulació rodada de vehicles amb els recorreguts de vianant i ciclistes d'acord amb el caràcter rural del municipi, en els trams que això sigui factible.

Establir una gestió urbanística del POUM adequada a les característiques físiques i socials del municipi per tal de possibilitar l'efectiu desplegament de les determinacions del Pla.

Establir una xarxa d'espais públics que estructurí els diferents equipaments del municipi i permeti recorreguts lúdics entre els nuclis urbans consolidats i amb els espais de més interès del municipi, potenciant els espais de ribera.

Protegir dels espais d'interès natural, tradicional i patrimonial del municipi.

Situar els terrenys i establir les bases que han de regular la construcció dels habitatges de protecció oficial que han de resultar dels nous creixements que es proposin.

Vist els criteris a dalt esmentat podem resumir les accions que es determinen

En el medi i el paisatge:

- **Consum del sòl ajustat**, que eviti els costos econòmics, socials i ambientals que genera la dispersió urbana.
- Propugnar un **model adequat al paisatge per l'ocupació del territori**, afavorint la rehabilitació dels edificis existents afavorint la cohesió dels nuclis tradicionals.
- Mantenir el paper de **corredors biològics de les rieres** i integrar-les paisatgísticament en les zones verdes públiques en els nous sòls urbanitzables
- **Tractar el sòl no urbanitzable en positiu** tot contenint la pressió sobre el territori rural d'activitats i usos incompatibles i reservant de la urbanització aquells sòls amb més aptituds naturals i més valuosos per a l'agricultura.
- **Afavorir la mobilitat sostenible** a l'interior del sòl urbà fins a connectar amb els camins rurals.
- Regular i fomentar la rehabilitació i conservació del **patrimoni arquitectònic del municipi**, tant l'urbà com el rural.
- Potenciar les activitats primàries i secundàries, per tal d'**aconseguir l'equilibri econòmic** del municipi, amb la reorientació de la tendència a ciutat dormitori i la igualtat entre residents i llocs de treball.
- Estudiar la **millora de la mobilitat interna del municipi** buscant solucions que compatibilitzin les infraestructures viàries i els sistemes hidràulics amb l'estructura dels espais públics del nucli urbà.

## 1.2 SINTESI DE LES ALTERNATIVES I JUSTIFICACIÓ

La discussió d'alternatives pretén determinar l'alternativa de planejament que més s'adeqüi al compliment dels criteris i objectius prefixats en matèria socioeconòmica i ambiental. En aquest sentit, el present apartat realitzarà, en primera instància, la descripció de les principals característiques considerades, per més endavant, valorar-les en base als criteris i objectius establerts per tal d'acabar justificant l'alternativa escollida.

Es descriuran les alternatives existents en els diferents elements a planejar com són, en el cas en concret de La Pera: (i) zones de creixement residencial i (ii) el nucli urbà.

### **SÒL RESIDENCIAL**

El municipi de La Pera es caracteritza per disposar de dos nuclis urbans centrats al territori, amb un casc urbà petit, un nucli urbà situat a nord amb un casc urbà molt petit ( es un petit veïnat) i una zona amb disseminats situat a sud-oest. A demés dels nuclis trobem, com a la majoria de poblets del l'Empordà les masies repartides per tot el seu terme municipal. A més, el conjunt del poble no es troba, ni presenta signes de trobar-se, en un període de creixement social i urbanístic massiu, la qual cosa limita bastant les possibilitats d'ordenació del territori de La Pera.

Un municipi en el qual s'ha fet evident el despoblament i l'abandonament de l'economia tradicional basada en l'agricultura, la silvicultura i la ramaderia, ha de trobar altres activitats econòmiques que el permetin no només sobreviure, sinó tenir expectatives de futur. En base a l'anàlisi realitzat, es pot resumir que en aquest sentit La Pera ha d'apostar per créixer urbanísticament amb la finalitat de fixar la gent al territori com a principal actiu socioeconòmic i seguir mantenint el caràcter actual de poble disseminat amb un elevat valor natural i paisatgístic.

Dins d'aquesta idea global d'ordenació, al llarg de la fase d'elaboració del POUM de La Pera, s'han anat perfilant els diferents elements de la proposta, tot ajustant-se les línies generals establertes. Aquesta tasca de concreció ha donat lloc a una sèrie d'alternatives per a la ordenació de La Pera i dels nous sectors de creixement previstos.

S'han pres en consideració alternatives realistes, factibles i aptes per contribuir a assolir els objectius del pla en termes reals. Així, s'han considerat 3 alternatives: *alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 i alternativa 3.*

Durant tot el procés d'estudi i redacció del informe ambiental del POUM de La Pera, s'ha treballat amb diferents alternatives de creixement, i a continuació es procedirà descriure cadascuna d'elles i a estudiar quina es l'alternativa ambientalment més desitjable en comparació amb les altres alternatives considerades.

- **ALTERNATIVA 0: La no realització del POUM**

L'alternativa 0 consisteix en la no realització d'una nova proposta de planejament al terme de La Pera. Aquesta opció no només implica no fer cap aposta de futur i, per tant, deixar que el municipi continuï amb la dinàmica que ha seguit en les últimes dècades, sinó que podria donar peu a que el poble creixés de forma desorganitzada i sense control, amb els conseqüents efectes sobre el medi ambient.

L'ordenació actual de La Pera es basa en les Normes Subsidiàries de Planejament del tipus a i tipus b, aprovades al 14 de setembre de 1983.

Posteriorment es va realitzar quatre modificacions puntuals. La primera es va aprovar el 1 de febrer de 1995 i feia referència a l'ajust dels límits dels sòl urbans de tots els nuclis a fi d'adaptar-los a l'estructura de la propietat.

Posteriorment es va aprovar una segona modificació en data 22 de novembre de 2000 i feia referència a la modificació de l'article 118 de la normativa que afectava a les activitats ramaderes. Una tercera es va aprovar el 28 de febrer de 2001 i es referia a la modificació del límit del sòl urbà a la banda sud est del nucli de La Pera a fi de reduir-lo.

I per últim al 5 de març de 2008 s'ha aprovat una modificació relativa a la regulació de densitat, parcel·lacions i aparcaments al nucli antic.

Actualment esta en tràmit el Pla Especial urbanístic Catàleg de masies i cases rurals.

Pel que te a veure amb el planejament derivat, s'ha desenvolupat el Pla parcial industrial que es va aprovar a l'any 1990 i que està situat a la banda nord del municipi. Aquest pla que es va modificar a l'any 2006 a fi d'ajustar els terrenys que eren propietat de l'Ajuntament per obtenir mes superfície de sistema d'equipaments.

En l'actualitat el sòl urbà no es troba edificat en la totalitat, ja que una part importat dels terrenys classificats que es troben a la banda de sud del nucli de La Pera no s'han desenvolupats al igual que els terrenys situats a la banda sud del nucli de Pubol. Aquests terrenys pertanyen a dos propietaris que no han pres la decisió de edificar els seus terrenys, segurament perquè no es trobaven totalment urbanitzats, malgrat ser classificats de sòl urbà consolidat.

Al mateix temps tampoc s'ha desenvolupat el Pla Parcial de la zona de Pedrinyà, inicialment perquè la propietat no ho va creure convenient i en l'actualitat per la pressió de les plataformes ciutadanes, que han provocat que en els últims 4 anys es frenessin totes les possibles operacions urbanístiques en aquella zona.

- **ALTERNATIVA 1**

La primera de les alternatives plantejades, suposa la delimitació dels polígons de sòl urbà dels nuclis de la Pera, Púbol i Riuràs, així com els dos polígons de sòl urbà industrial existents al municipi, els quals no es planteja augmentar.

Aquesta alternativa substitueix el creixement residencial de la zona de Pedrinyà per una zona d'usos equipamentals.

El sòl urbanitzable, i per tant la proposta de creixement, es concentra en el creixement del nucli de Púbol pel seu sector oest, en direcció al nucli de la Pera, unint el nucli de Púbol amb el sistema d'equipaments del sòl urbà del nucli de la Pera.

En relació al sòl urbà industrial, aquesta alternativa igual que les següents, es manté sense creixements en les seves ubicacions actuals i segons l'ordenació de les NSP de l'any 1983.

Pel que fa al sistema de comunicacions, aquesta alternativa igual que les següents, realitza la reserva de sòl pel futur desdoblament de la carretera C-66.

Finalment, pel que fa al sòl no urbanitzable, aquesta alternativa igual que les següents, classifica la totalitat del terme municipal com a sòl agrícola de valor (clau 21) i sòl forestal de valor (clau 22), segons els usos que s'hi desenvolupen.

Cal destacar que actualment aquesta alternativa origina espais de creixement afectats per riscos ambientals, com són el risc per inundabilitat que afecta el sòl proposta de creixement de caire residencial ubicat a l'oest de Púbol, pel que caldria analitzar-ne la seva afectació de cara a futurs desenvolupaments, i manté la zona de Pedrinyà, si bé substitueix els usos residencials previstos actualment per part de les NSP, per usos d'equipaments.

- **ALTERNATIVA 2**

Aquesta segona alternativa dues zones de proposta de creixement, una a l'oest del nucli de la Pera, i l'altra a l'oest del nucli de Púbol.

La zona proposada per al nucli de la Pera, està situada entre el nucli i la riera de Rifós - Pedrinyà, mentre que l'àmbit proposat per al creixement del nucli de Púbol ocupa una àmplia àrea de camps de conreus, i inclou la riera de Púbol.

En aquest cas, igual que a la propera alternativa, es preveu la desclassificació del sòl urbà de la zona de Pedrinyà, requalificant-la com a sòl No Urbanitzable –Forestal de Valor.

Aquesta actuació es considera molt positiva, doncs la zona de Pedrinyà, a part de presentar uns pendents molt considerables a gairebé la totalitat de l'àmbit, presenta una gran qualitat ecològica i paisatgística.

Cal destacar que l'àmbit proposat per al nucli de la Pera ha de salvar un desnivell important entre el nucli i els camps agrícoles situats als seus peus. En aquest sentit, cal parar especial atenció a l'impacte d'aquest àmbit sobre les visuals del nucli de la Pera. Així mateix, aquest

àmbit es veu afectat per la zona d'inundabilitat de la riera de Rifós - Pedrinyà, caldria analitzar-ne la seva afectació de cara a futurs desenvolupaments.

Per altra banda, el sòl proposta de creixement proposat per al nucli de Púbol abraça bona part de l'àmbit inundable associada a la riera de Púbol.

- **ALTERNATIVA 3**

Finalment, sorgeix la tercera de les alternatives, la qual proposa un àmbit de creixement per al nucli de la Pera, situat entre el nucli actual i la zona d'equipaments, i dos petits àmbits de creixement per al nucli de Púbol.

Aquesta alternativa també proposa una zona de proposta de nous equipaments, situats de forma annexa als equipaments existents, al seu costat sud, i que inclouen l'àmbit del cementiri municipal.

El creixement proposat en el nucli de la Pera se situa a sud i est del nucli, aquesta proposta acaba d'estructurar el nucli de la Pera fins el Sòl Urbà d'equipaments. El límit nord-est d'aquesta proposta de sòl urbanitzable és la riera de Púbol, afectant lleugerament àmbits amb un cert risc d'inundabilitat. Per tal de minimitzar els possibles riscos provinents de la riera, es proposa que a la franja contigua a la riba esquerra de la riera se situïn els espais lliures dels futurs creixements i les cases que s'hi construeixin es situïn de forma contigua a l'actual trama urbana, situant-los el màxim de lluny de la zona d'influència de la riera.

La proposta de creixement del nucli de Púbol es divideix en dos petits sectors, el més gran dels dos situat al nord-est i l'altre al sud del nucli. Ambdós sectors es localitzen fora de les zones inundables de les rieres de l'àmbit.

Finalment, en quant a la proposta de nous creixements, ressaltar que la proposta de creixement en els dos nuclis, es situa de tal forma que no interfereixen en les visuals principals i de major qualitat dels dos nuclis urbans principals del municipi. En aquesta alternativa també es proposa crear nou sòl urbà per equipaments de forma contínua a l'actual Sol Urbà d'equipaments de la carretera de Púbol a la Pera. Aquest nou sòl se situa al sud de la carretera incorporant el cementiri del municipi. El límit oest d'aquest sòl seria el camí al cementiri, a l'est es limita per la riera de Púbol, en la seva riba esquerra.

## 2. PROPOSTES URBANÍSTIQUES DE CARACTER GENERAL

### 2.1 CRITERIS D'ESTRUCTURACIÓ URBANA DEL POUM

En referència a les bases a adoptar en l'ordenació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal de La Pera, es proposen els següents criteris:

Com a criteri general, d'acord amb les prescripcions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'Urbanisme, aquest POUM preveu una implantació territorial amb caràcter sostenible, respectant les característiques intrínseques d'aquest municipi d'origen rural.

La Pera presenta una tipologia residencial molt usual en les zones de les planes agrícoles de la Catalunya vella. El municipi el formen diferents nuclis, es a dir veïnats, i un sistema de masos i masies emplaçades per tot el territori, amb una estreta relació amb els usos agrícoles existents. La seva topografia, plana a la part central del terme i més accidentada a la part sud on hi trobem el massís de les Gavarres, fa que els veïnats estiguin emplaçats en la part central, mantenint una estructura del segle XIX pel que te a veure amb els masos disseminats en el territori.

Així mateix, en reconeixement d'aquesta tradició i per tal de garantir un creixement sostenible de la població, es proposen els nous creixements al entorn dels veïnats amb més població , com son La Pera i Pubol, però mantenint la seva estructura propia a fi de mantenir el caracter de cada nucli. Al mateix temps s'aposta per preservar les àrees de valor agrícola, natural, de valor paisatgístic i d'aquelles àrees on les edificacions poden suposar un risc ambiental i identificar les principals línies i àrees de paisatge amb la catalogació d'uns espais on qualsevol intervenció ha de garantir una qualitat i integració important.

**En relació als criteris aplicat en la definició del sòl urbà**, es proposa, el reconeixement de les zones actualment existents en el planejament vigent i previsió de sòls de creixement al voltant dels nuclis, en continuïtat amb el sòl actualment classificat.

Dins d'aquesta classe de sòl, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, es diferencia el sòl urbà consolidat del sòl urbà no consolidat, i es delimita un nou polígon d'actuació urbanística, com a àmbit residencial en el qual caldrà efectuar cessions de sòl amb destí sistemes viaris i la part d'aprofitament mig.

**Els criteris que regeixen la classificació del sòl urbanitzable** responen als requeriments fixats pel marc urbanístic vigent. En el sòl urbanitzable, és on es preveu aplicar les necessitat de dotacions d'habitatges socials, l'estructuració del nous creixements residencial i la obtenció dels espais necessaris pera formalitzar les noves àrees d'equipaments del municipi ja que és en aquests nous espais delimitats, encara lliures, on és possible escriure el futur del municipi.

Els creixements es preveuen a llevant i sud del nucli de La Pera i a llevant de Pubol.

Pel que te a veure amb el creixement de La Pera previst a llevant del nucli, cal fer esment que actualment es una zona residual del nucli urbà entre les edificacions i la riera. El preveure aquesta zona ve justificada pels objectius que s'han determinat des del inici de tractar el sòl en positiu, i de poder ordenar els espais periurbans dels nuclis urbans de forma que els espais de ribera s'incorporin a la trama urbana. Amb la delimitació d'aquest sòl es pretén ordenar-lo i establir una connexió entre els espais d'equipaments situats a la banda sud-est del nucli de La Pera i el propi nucli.

L'altre sector previst es troba a la banda sud del nucli i davant de les zones d'actuals equipaments. Aquest sector s'ha delimitat com a nou creixement ja que es troba en continuïtat amb el sòl urbà actual i permetrà acabar el teixit urbà entre el nucli i les zones d'equipaments.

Pel que te a veure amb Pubol, es preveu un creixement a la banda de nord-est en continuïtat amb el sòl residencial de nova construcció que s'ha desenvolupat segons les previsions del pla del 1983. La resta dels entorns del nucli de Pubol s'ha preservat ja que la imatge del nucli des de la carretera es veuria afectada amb la ocupació dels terrenys situats a la banda de nord i ponent del nucli.

**Pel que fa a les infraestructures viàries**, per tal de millorar el funcionament i seguretat de la xarxa existent, es grafia el nou traçat de la carretera de Girona a La Bisbal.

**Pel que fa referència al sòl no urbanitzable**, es fixaran les franges de protecció de carreteres i camins d'acord amb la seva categoria.

Pel que fa als rius, recs i rieres, s'assenyalarà una zona de policia, d'acord amb la reglamentació hidràulica vigent

En relació al tractament i zonificació del sòl no urbanitzable, en proposa inicialment l'assenyalament de quatre tipus de sòl en funció de les seves característiques i del grau de protecció que es vol assolir.

La zona de protecció agrícola recull els terrenys actualment conreats, pràcticament planers, sense masses forestals regats per recs i rieres, i per tant, de notable valor agrícola.

La zona de protecció forestal incorpora la major part dels terrenys del municipi identifica les implantacions forestals d'acord amb el que preveu la llei forestals de Catalunya i n'estableix la seva protecció.

La zona de protecció hídrica engloba els terrenys que es troben propers als sistema hidric i que pel seu alt valor ambiental i ecològic cal protegir especialment.

La zona de protecció paisatgística inclou els terrenys que es troben en zones que per la seva orografia o topografia configuren el paisatge del municipi i al mateix temps es troben en zones vulnerables.

I finalment en referència als valors a protegir, s'han inventariat tant els elements naturals com els patrimonials. Així s'ha recollit en un catàleg les fonts, coves i altres elements destacables dins del medi natural i en un altre catàleg els elements patrimonials classificats de BCIN o BCIL que podem trobar en el terme municipal.

### 3. PROPOSTES URBANÍSTIQUES ESPECIFIQUES

#### 3.1 PROPOSTES DE SISTEMES

El model urbanístic proposat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera i s'adequa fidelment als criteris de desenvolupament sostenible, fixats als articles 3 i 9 del Decret Legislatiu 1/2010.

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 i consolidació dels edificis existents. El creixement es preveu en espais quasi immediats als nuclis urbans actualment existents i es planteja sota la millora de l'estructura general del municipi i la creació d'un nou àmbit per emplaçar habitatges i espais d'equipaments públics.

El dimensionat del creixement es realitza en funció de les expectatives de creixement actuals i que s'apliquen en el territori amb densitats adequades a les característiques del municipi i que garanteixen el manteniment dels criteris de sostenibilitat indicats.

Es potencia l'estructura d'espais lliures públics ampliant l'àmbit del actual sòl urbà amb uns terrenys situats entre el nucli i la riera de forma que permetrà ordenar-los i incorporara-los a l'estructura general com espais lliures. Aquestes zones d'espais lliures junt amb les àrees de protecció paisatgística, determinades a partir d'una lògica territorial i municipal, permetran, millorar la imatge del municipi i dels seus entorns.

L'article 58.1.f del Decret Legislatiu estableix que el Pla haurà de delimitar espais lliures en una proporció de 20m<sup>2</sup> per a cada 100m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístics per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

En aquest sentit, els següents quadres comptabilitzen el sostre residencial previst pel planejament fora dels sectors de planejament urbanístic específicament determinats així com els espais lliures delimitats fins a establir la proporció regulada.

Quadre 1. Superfícies de sòl destinat a sistemes classificades pel POUM.

	SUPERFÍCIE DE SÒL	
Sistema d'Espais Lliures	209.767 m <sup>2</sup>	1,77%
Sistema Hidric	223.637 m <sup>2</sup>	1,88%
Sistema de Serveis Tècnics	753 m <sup>2</sup>	0,01%
Sistema d'Equipaments	58.362 m <sup>2</sup>	0,49%
Sistema Viari	250.935 m <sup>2</sup>	2,11%
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>743.454 m<sup>2</sup></b>	<b>6,26%</b>
<b>TOTAL AMBIT MUNICIPI</b>	<b>11.875.820 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Quadre 2. Superfícies de sostre residencial classificades pel POUM segons règim de sòl.

QUADRE 1. SUPERFÍCIES SÒL URBÀ MÀXIMAS

		SUPERFÍCIE SOSTRE			
		S.U. CONSOLIDAT	S.U NO CONSOLIDAT	TOTAL	D.Potencial
<b>AMBIT</b>					<b>hab.</b>
Espai lliure privat	1b.0	0.000 m <sup>2</sup> st		0.000 m <sup>2</sup> st	
Nucli antic La Pera	1b	29.675 m <sup>2</sup> st		29.675 m <sup>2</sup> st	150
Nucli antic Pubol	1b	24.323 m <sup>2</sup> st		24.323 m <sup>2</sup> st	190
Nucli antic Riuras	1b.r	7.853 m <sup>2</sup> st		7.853 m <sup>2</sup> st	20
Creixement nucli	1c				
Unifamiliar aparellada	5	2000 m <sup>2</sup> st		2.000 m <sup>2</sup> st	18
Unifamiliar aïllada AD	6a	6901 m <sup>2</sup> st		6.901 m <sup>2</sup> st	34
Unifamiliar aïllada MD	6b	3321 m <sup>2</sup> st		3.321 m <sup>2</sup> st	6
Unifamiliar aïllada BD	6c	7916 m <sup>2</sup> st		7.916 m <sup>2</sup> st	15
PMU			3.945 m <sup>2</sup> st	3.945 m <sup>2</sup> st	10
Industrial		18.204 m <sup>2</sup> st		18.204 m <sup>2</sup> st	
industrial la bovila		12.835 m <sup>2</sup> st		12.835 m <sup>2</sup> st	
<b>TOTAL APROF.RESIDENCIAL</b>		<b>81.987 m<sup>2</sup></b>	<b>3.945 m<sup>2</sup></b>	<b>85.932 m<sup>2</sup></b>	<b>443</b>
<b>TOTAL APROF.INDUSTRIAL</b>		<b>31.039 m<sup>2</sup></b>	<b>0.000 m<sup>2</sup></b>	<b>31.039 m<sup>2</sup></b>	

D'acord amb els paràmetres indicats, les necessitats d'espais lliures és de 16.397 m<sup>2</sup> provinents dels 81.987 m<sup>2</sup> de sostre que corresponen a aprofitament residencial. Actualment el municipi te 14.146 m<sup>2</sup> de sòl destinat a espais lliures, quantitat inferior al que es preveu en l'article 58f del DL 1/2005. Per aquest motiu el pla preveu que els PMU que es desenvoluparan aportaran 2.000 m<sup>2</sup> de sòl destinat a espais lliures, que si tenim en compte el sostre que es preveu que es de 3.945 m<sup>2</sup>, es una previsió superior al 20% que li pertocaria.

El Pla no preveu les zones específicament destinades als habitatges dotacionals públics, ja que segons es justifica en la memòria social, el municipi no té problemes de població amb risc d'excussió social, i tampoc té demandes d'habitatges per joves o gent gran.

### 3.2 PROPOSTES DE LES XARXES DE SERVEIS

PENDENT DE COMPLETAR

### 3.3 PROPOSTES D'ORDENACIÓ DEL SOL URBÀ I URBANITZABLE

#### **SÒL URBÀ**

El pla proposa el mantenir la regulació actualment existent al sòl urbà, a fi de consolidar el teixit existent. Les regulacions urbanístiques conserven els paràmetres bàsics existents i determinen alguns nous paràmetres de tipus estètic i determinacions en pro de la sostenibilitat ambiental.

El pla delimita 4 àmbits de sòl urbà no consolidat, que fins a data actual estaven classificats de sòl urbà consolidat, però per la seva ordenació, situació o tipologia no s'ha pogut desenvolupar. Un d'ells el PMU 1 es un àmbit situat entre dos vials i que en el planejament actual es pretenia desenvolupar creant un nou vial que unís els dos vials existents, sens però delimitar un àmbit d'actuació que permetés repartir carregues. Per aquest motiu s'ha estudiat si tècnicament era necessari el crear aquest nou vial i després d'analitzar altres alternatives s'ha delimitat un sector que té accés pels dos vials i preveu la cessió de la vialitat a la part alta a la carretera que travessa La Pera i al costat del consultori mèdic. I es proposa una ordenació amb cases adossades a la banda de la carretera de La Pera i d'habitatges aïllats amb baixa densitat a la banda de la carretera de Riuràs.

El PMU 2 es delimita a la banda est del nucli de La Pera, i compren unes parcel·les situades al fons d'altres que no tenen accés al sistema viari. El Pla vigent les classificava de sòl urbà però no preveia cap vialitat ni altres sistemes de gestió que els permetessin de desenvolupar-se, pel que ha estat necessari estudiar la problemàtica i preveure que el Planejament obri un vial que els pugui donar accés rodat i serveis a fi de aconseguir la seva condició de sòl consolidat.

El PMU 3 i 4 presenten la mateixa problemàtica, ja que són finques que per un banda tenen accés directe a la carretera de Pubol però pel seu fons es troben edificades per la part posterior amb accés per vials privats o drets de pas per sobre d'altres propietats. Per aquest motiu es delimita dos àmbits que permetran obrir nova vialitat i que les parcel·les actualment existents puguin aconseguir ser sòl urbà consolidat.

Els quatre àmbits de PMU previstos comprenen les cessions de vialitat necessàries pel seu desenvolupament i també espais lliures a fi de completar la previsió que determina la llei d'urbanisme pel sòl urbà existent. Així es fixen 500 m<sup>2</sup> de cessió per espais lliures i equipaments per cada PMU. Les densitats són molt baixes de forma que, en total es proposa una ordenació de 10 habitatges. Cal que tinguem present que segons la normativa vigent en

aquests terrenys es permetia fins a una densitat de 46 habitatges, 8 en la zona del PMU2 i la resta en les zones dels PMU 1, 3 i 4.

Per últim, el pla preveu la classificació de sòl urbà els terrenys de l'empresa Ceràmiques del Ter SA. Aquests terrenys es troben edificats des de fa molts anys per una antiga bòvila i tenen activitat de fabricació de ceràmiques des de molts anys abans d'aprovar el primer planejament general. El Pla actual preveu que les edificacions estan consolidades en la data en que es va redactar el Pla i en delimita un sector a fi de poder fer unes possibles ampliacions de fins a un 20%. Per aquest motiu aquest POUM el classifica com a sòl urbà amb parcel·la única i amb la possibilitat d'ampliar només el 20% que preveia el planejament vigent.

### **SÒL URBANITZABLE**

Pel que té a veure amb el sòl urbanitzable el Pla preveu tres nous sectors de creixement residencial.

Els nous sectors residencials al nucli de La Pera es situen a la banda sud del nucli, en uns terrenys que antigament ja havien estat delimitat com a sòl aptes per urbanitzar. Es preveuen dos sectors amb un total de 3,53 hectàrees de nou creixement que comporta 28 nous habitatges, amb un sostre total de 5.298 m<sup>2</sup>. Amb el desenvolupament dels dos sectors es configurarà el teixit del nucli de La Pera, relligant el sòl urbà actual amb els actuals equipaments i els que el Pla preveu de nou a la banda sud del nucli. La tipologia que es proposa es la d'habitatge aïllat de mitja densitat, es a dir parcel·les de uns 600 m<sup>2</sup>, amb unes cessions lleugerament per sobre de l'estandar que preveu el planejament.

A Pubol es preveu una zona de nou creixement a la banda nord-est del nucli, per darrera del castell. La zona que es delimita es una continuació de la que actualment ja es troba edificada per noves construccions dels últims 20 anys, que s'han edificat en uns terrenys que es varen desenvolupar segons les determinacions del planejament vigent. El SUD 3 preveu 22 habitatges que completaran el teixit residencial d'habitatge unifamiliar que ja trobem consolidat en aquesta mateixa zona del nucli de Púbol

La superfície total dels sectors es de 6,31 hectàrees i els tres sectors tenen els mateixos paràmetres generals, edificabilitat 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, densitat 8 habitatges per hectàrea, la reserva del 30% per habitatge social i les cessions del 10% per equipaments, i el 10% per espais lliures. Es preveu el desenvolupar-los per compensació.

### 3.4 PROPOSTES D'ORDENACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE

Pel que fa referència al sòl no urbanitzable el Pla determina les zones amb els diferents nivells de protecció, de forma que es promou la conservació el medi natural i preserven els espais d'interès natural que actualment es troben propers a límit del PEIN, els que es delimiten de nou per interès paisatgístic i els que realitzen un important paper de connector biològic tant de cursos d'aigua com altres zones.

Les zones d'interès paisatgístic s'han delimitat preservant les zones altes i les zones que pel seu interès natural cal preservar.

Per la preservació del medi natural s'han determinat les següents zones de protecció :

- Zona de sòl rústic agrícola comú, que inclou les zones planes que actualment es treballen agrícolament.
- Zona de sòl forestal de valor, que inclou les zones que ja estaven classificades en el planejament vigent i que corresponen a les zones actualment ocupades per la forest.
- Zona sòl paisatgístic i ecològic amb diferents tipologies de valor.
  - o De valor reconegut que inclou àrees vulnerables, zones altes, tossals i altres elements que configuren el paisatge del municipi i no disposaven de protecció del parc natural.
  - o De preservació que inclou les zones humides i de preservació dels corredors naturals com son les rieres.
  - o De l'entorn ambiental dels nuclis, que inclou les zones que envolten als nuclis i que es creu que per les seves característiques paisatgístiques o ambientals cal preservar.
  - o De riberals, que compren les zones de protecció hidrica segons la llei.

Per determinar aquests àmbits s'han tingut en compte les zones que el estudi ambiental ha determinat com a tals.

El Pla també recull i estableix la protecció dels elements patrimonials i naturals que trobem en sòl no urbanitzable, com les fonts, les coves, i les creus de terme.

## QUADRE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
X	Sistema de viari	6,0400	ha	19,5621	ha
V	Sistema d'espais lliures				
H	Sistema hídic			22,3637	ha
E	Sistema d'equipaments	1,8745	ha	3,6972	ha
T	Sistema de serveis tècnics				
<b>TOTAL SISTEMES EN SNU</b>		<b>7,9145</b>	<b>ha</b>	<b>45,6230</b>	<b>ha</b>
			<b>0,67%</b>		<b>3,84%</b>
20	Zona de protecció agrícola	742,7087	ha	615,7713	ha
22	Zona de protecció forestal	396,0817	ha	376,8295	ha
24a	Sòl de valor reconegut			63,4646	ha
24b	Preservació zones inundables			1,7248	ha
24c	Preservació entorn ambiental nucli			46,5422	ha
24d	Riberals			4,3600	ha
<b>TOTAL ZONES EN SNU</b>		<b>1138,7904</b>	<b>ha</b>	<b>1108,6924</b>	<b>ha</b>
			<b>95,89%</b>		<b>93,36%</b>
SUDr	Sòl urbanitzable delimitat residencial	9,6844	ha	5,6429	ha
SUDi	Sòl urbanitzable delimitat industrial	9,8995	ha		
<b>TOTAL SÒL URBANITZABLE</b>		<b>19,58</b>	<b>ha</b>	<b>5,64</b>	<b>ha</b>
			<b>1,65%</b>		<b>0,48%</b>
SUCr	Sòl urbà consolidat residencial	19,2099	ha	16,1026	ha
SUCi	Sòl urbà consolidat industrial	2,0733	ha	9,4891	ha
SUCi	Sòl urbà no consolidat residencial			2,0220	ha
<b>TOTAL SÒL URBA</b>		<b>21,28</b>	<b>ha</b>	<b>27,61</b>	<b>ha</b>
			<b>1,79%</b>		<b>2,33%</b>
<b>TOTAL TERME MUNICIPAL</b>		<b>1187,5720</b>	<b>ha</b>	<b>1187,5720</b>	<b>ha</b>
			<b>100,00%</b>		<b>100,00%</b>

