

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL VERGES

RESUM COMPRENSIU

desembre 2022

RESUM COMPRESIU del POUM de VERGES

1. Objecte i finalitat de la revisió de les Normes Subsidiàries

Les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Verges anteriorment vigents, varen ser aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió d'1 d'abril de 1.987, i donada la conformitat al text refós en la sessió de 2 de novembre de 1.989.

La vigència d'un nou marc de legislació urbanística a Catalunya amb el Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova la Llei d'urbanisme, i la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, fan necessari la redacció d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) adequat a la legislació actual i a les noves necessitats del municipi.

El primer objectiu d'aquest document, es per tant, la revisió del planejament actualment vigent, per adaptar-lo a la nova legislació urbanística, i adequar les propostes urbanístiques del planejament per a donar resposta a les necessitats futures del municipi, així com resoldre les dificultats de gestió o desajustos que s'han detectat al llarg del desenvolupament de les Normes Subsidiàries vigents.

El nou POUM ha de respondre també, als nous criteris socials i mediambientals que regeixen en l'actualitat, fruit de la major sensibilització ciutadana en la preservació del medi ambient, i a una major conscienciació en la preservació de la qualitat urbana i el paisatge.

Les característiques pròpies del municipi, amb un important patrimoni històric i cultural i amb un territori d'alt valor agrícola i ambiental, fan d'aquest petit municipi un enclau que ha d'esser curós en les seves propostes de desenvolupament urbanístic, i fer valer i recolzar la seva potent identitat cultural amb la preservació dels seus trets patrimonials d'alt valor identitari, que li confereixen un important paper dins la configuració de la comarca del Baix l'Empordà i en l'estructura de municipis de Catalunya, molt per damunt de les seves reduïdes dimensions físiques.

2. Contingut del POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Verges està format pels documents següents:

- Memòria informativa
- Memòria d'ordenació
- Memòria social
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació:
 - Règim de sòl
 - Estructura general i orgànica del territori
 - Zonificació del Sòl No Urbanitzable
 - Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable
 - Serveis urbanístics
- Normes Urbanístiques
- Catàleg de béns a protegir
- Agenda, avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica.
- Estudi ambiental estratègic
- Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi d'inundabilitat
- Estudi per a la identificació de riscos geològics
- Resum comprensiu

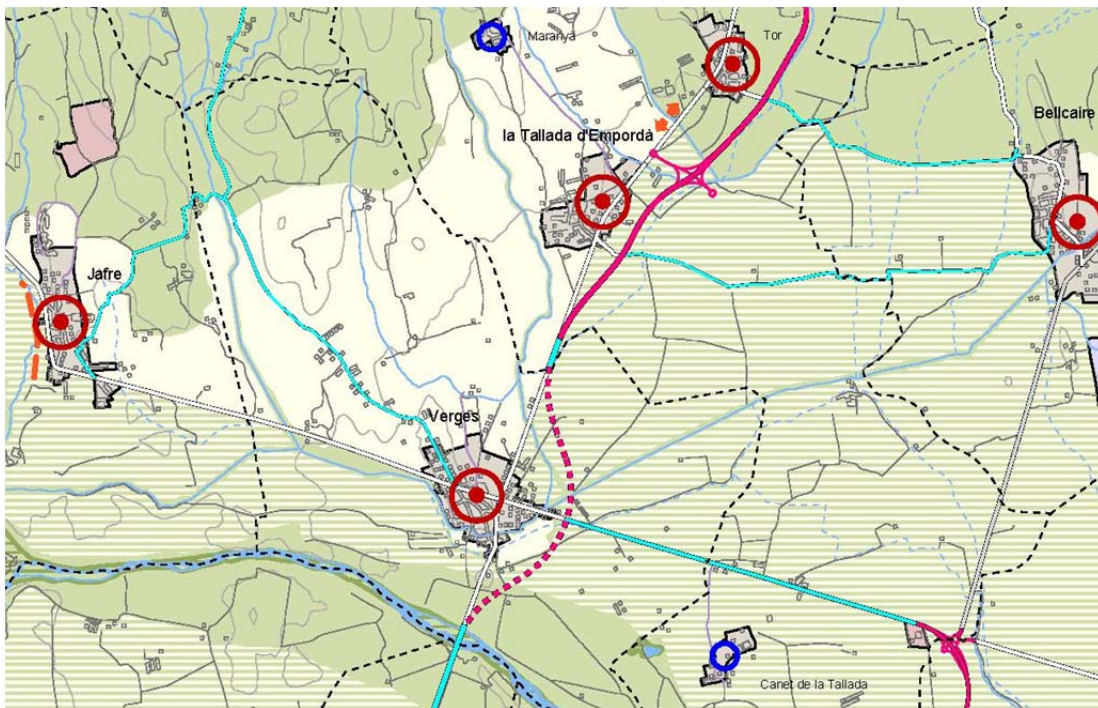
3. Adequació a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) s'ha desenvolupat seguint les directrius del desenvolupament urbanístic sostenible, tal com determina la legislació urbanística vigent a Catalunya. L'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) és el document ambiental que, en fase d'aprovació inicial, tal com determinen la Llei 21/2013 i la Llei 16/2015, avalua ambientalment les determinacions contingudes en el POUM.

4. Les directrius del Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTPCG)

El POUM s'adequa també a les directrius contingudes en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines aprovat pel Govern de la Generalitat el 14 de setembre 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre 2010), i que té com objectiu planificar el territori de les Comarques Gironines per tal d'articular-lo com una realitat ambientalment sostenible, econòmicament eficient i socialment equitativa i justa, dins el marc de Catalunya.

La proposta sintètica del PTPCG per a l'àmbit del municipi de Verges és mostra en el plànol següent:



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

Pel que fa al systema d'assentaments, el Pla Territorial proposa un creixement moderat pel nucli de Verges, per tant d'acord amb aquest criteri normatiu, l'extensió màxima urbana que pot proposar el POUM serà del 30% de l'àrea urbana existent, multiplicat pel factor de correcció pels nuclis de petita dimensió. Així doncs, amb una àrea urbana existent de 26,8 Ha i un factor de correcció de 1,29, el Pla Territorial permetria fins a una expansió màxima de 10,37 hectàrees pel nou POUM de Verges.

El POUM preveu en aquest cas, un total de 8,06 has de sòl qualificat de nou dins el sòl urbà i urbanitzable del municipi, per dessota del màxim establert en el PTPCG:

Pel que fa a sistema d'espais oberts, aproximadament un 1,7 % de la superfície del terme municipal, situat a sud i al llarg de la riba del Ter, està inclòs dins la Xarxa Natura 2000 i per tant, dins del Pla Espais d'Interès Natural.

El Pla territorial proposa a més com a sòls de protecció especial, un 17,29 % del terrenys del terme municipal, mentre que un 46,93 % queda acollit al règim de protecció territorial per motius d'interès agrari i/o paisatgístic, mentre que un 29,84 % resta sota protecció preventiva, segons les categories establertes pel propi PTPCG.

El POUM incorpora i s'adequa a aquestes categories de sòl establertes pel Pla Territorial, i en recull per a cada zona les seves determinacions normatives

Pel que respecta al sistema d'infraestructures de mobilitat, el PTPCG recolza l'accessibilitat viària a aquest àmbit sobre l'eix nord-sud de la C-31, que a Verges es bifurca cap als sistemes urbans costaners i cap a la Bisbal d'Empordà.

El PTPCG preveu la construcció d'una variant des de la carretera C-252 a la C-31, pel costat est de l'àrea urbana, al seu pas pel terme municipal.

El POUM s'adequa a aquestes determinacions sobre el sistema d'assentaments i el sistema d'espais oberts, i n'incorpora també aquesta variant de la carretera C-31, prevista al PTPCG:

5. Línies estratègiques del POUM

El nucli urbà de Verges actua com a centre d'un àmbit territorial mes ampli, que abasta diversos municipis de la plana agrícola central de l'Empordà als que facilita serveis, configurant-se com una important polaritat en el sí d'aquest àmbit; i per tant, un dels objectius del Pla ha d'esser la consolidació i potenciació d'aquest rol central i funcional dins aquest àmbit territorial.

Tot i aquest paper dins l'àmbit territorial, el municipi es manté amb una estructura urbana i una demografia molt estable al llarg dels darrers anys, sense perspectives que facin preveure un canvi sobtat en aquestes dinàmiques.

Es planteja dons aquest nou POUM, més com un Pla de remodelació de l'estructura urbana existent, que d'un pla d'expansió urbana, i que dirigirà la inversió dels propers anys cap a la consolidació i rehabilitació de estructura urbana existent, amb la incorporació de criteris de millora mediambiental i de paisatge, la dinamització del casc antic, i l'acabament de les trames urbanes ja començades.

Es planteja per tant, com un Pla de renovació i rehabilitació urbana, que posa la mirada en el detall de l'ordenació, la incidència de la normativa i en la qualitat mediambiental i paisatgística del resultat final. Un pla de "gra petit", d'urbanisme al detall, que posi èmfasi en el valor del paisatge resultant, per tal de millorar la qualitat urbana, mediambiental i de serveis, que en definitiva determinen en gran manera la qualitat de vida dels ciutadans.

El nou POUM ha de possibilitar també l'ampliació i l'acabament de l'estructura urbana actual, per tal de facilitar els àmbits necessaris pel desplegament de les noves activitats econòmiques o residencials, així com per a la implantació dels nous equipaments i serveis.

6. LES PROPOSTES DEL PLA

6.1 Règim de sòl

Tal com determina la Llei d'urbanisme, el Pla estableix la divisió del sòl del terme municipal en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

La delimitació del sòl urbà es limita a les àrees desenvolupades del municipi, que disposen del nivell de serveis urbanístics necessaris, i s'adeqüen als objectius de gestió urbanística del Pla.

D'acord amb els criteris d'ocupació territorial i de protecció mediambiental del Pla, el nou POUM classifica un àmbit de sòl urbanitzable per a usos residencials i un altre petit àmbit per a activitats econòmiques o industrials, per tal de satisfer les necessitats futures del municipi.

El sòl no urbanitzable es regula d'acord amb les seves característiques i usos actuals, així com amb els criteris establerts en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, i les finalitats mediambientals del propi Pla.

El resum de superfícies generals del règim del sòl del nou POUM és la següent:

QUADRE 1 - Règim de sòl	
	POUM VERGES
	Sup (Ha)
Sòl urbà	35,26
Sòl urbanitzable	5,89
Sòl no urbanitzable	928,85
Terme Municipal	970,00

6.2 SÒL URBÀ

6.2.1 Els diferents àmbits residencials.

Actualment en l'àrea urbana residencial del municipi es distingeixen clarament dos àmbits amb tipologies predominants molt acusades; per una part el centre urbà molt densificat al voltant del Nucli Antic de carrers molt estrets, conformat per edificis plurifamiliars i/o les cases entre mitgeres, algunes de grans dimensions, que abasten el nucli emmurallat i els antics eixamples crescuts al seu voltant, i per l'altra part els creixement urbans mes recents (dels darreres 50 anys) crescuts a l'altra costat de la carretera de Jafre i de la carretera de la Bisbal, amb un predomini total de l'habitatge unifamiliar aïllat, tipus xalet.

En el primer cas, en el nucli urbà densificat al voltant del Nucli Antic, hi ha en els edificis existents una diversitat de dimensions, estat de conservació, i qualitat molt diversa, lo qual permet preveure que en la dinàmica de rehabilitació dels edificis infrautilitzats o buits, seria possible una oferta relativament diversificada d'habitatge plurifamiliar. No obstant, les dificultats del procés rehabilitador i la poca dinàmica en aquest sentit, en un dels països europeus amb menys pes de la rehabilitació en la inversió immobiliària, no sembla que per si sòl pugui abastar les necessitats per cobrir les dinàmiques pròpies del municipi, que centralitza serveis dels municipis de l'entorn i que disposarà en breu d'un nou institut d'ensenyança superior.

En els creixements més recents, la dinàmica edificatòria dels darrers anys s'ha decantat quasi exclusivament per una oferta de parcel·les per habitatges unifamiliars aïllats, en bona part de primera residència però també com a segones residències (19% del total d'habitatges del municipi).

El nou POUM planteja la necessitat de diversificar aquesta oferta, per possibilitar l'aparició d'altres tipologies, en especial d'habitatge unifamiliar entre mitgeres amb jardí propi, que l'Incasol va incloure en moltes de les seves promocions i que està present en petits municipis, amb uns costos més assequibles i adaptats a les demandes socials actuals, en especial pels col·lectius joves.

6.2.2 La preservació del recinte emmurallat i els eixamples històrics.

El nucli antic de l'àrea urbana està configurat pel recinte emmurallat i els antics eixamples històrics que configuren el creixement fora muralles bàsicament al llarg dels segles XVII i XVIII, a partir dels camins d'entrada a la muralla.

El POUM vol mantenir les característiques arquitectòniques originals de l'edificació i el paisatge urbà del conjunt històric que conformen, facilitant la rehabilitació i millora dels edificis existents, per tal de mantenir la qualitat urbana i ambiental del mateix.

Per tal de posar en valor aquest conjunt històric i establir les condicions específiques per a les intervencions en l'edificació, i el seu entorn, el POUM fixa la necessitat de tramitar per aquest àmbit un Pla Especial de protecció d'aquest conjunt històric, tal com estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

El Pla Especial fixarà les intervencions necessàries per restaurar les característiques pròpies i la visibilitat d'aquest conjunt històric, i eliminar o readaptar en el seu cas, les intervencions que no s'adeqüen al conjunt. El pla especial ha de facilitar la coordinació de les diferents administracions per a les intervencions de recuperació d'aquest centre històric d'alt valor patrimonial.

Mentre no s'aprovi aquest pla especial, les intervencions tendiran al manteniment i rehabilitació de l'edificació existent, d'acord amb les condicions establertes en la pròpia normativa del POUM:

Pel que respecta als creixements fora muralles que conformen la zona urbana tradicional, a partir dels antics camins, amb una trama d'estrets carrers d'estructura medieval, el Pla vol també mantenir les característiques d'aquesta trama urbana original i el paisatge urbà del conjunt històric que conforma, facilitant la rehabilitació i millora dels edificis existents.

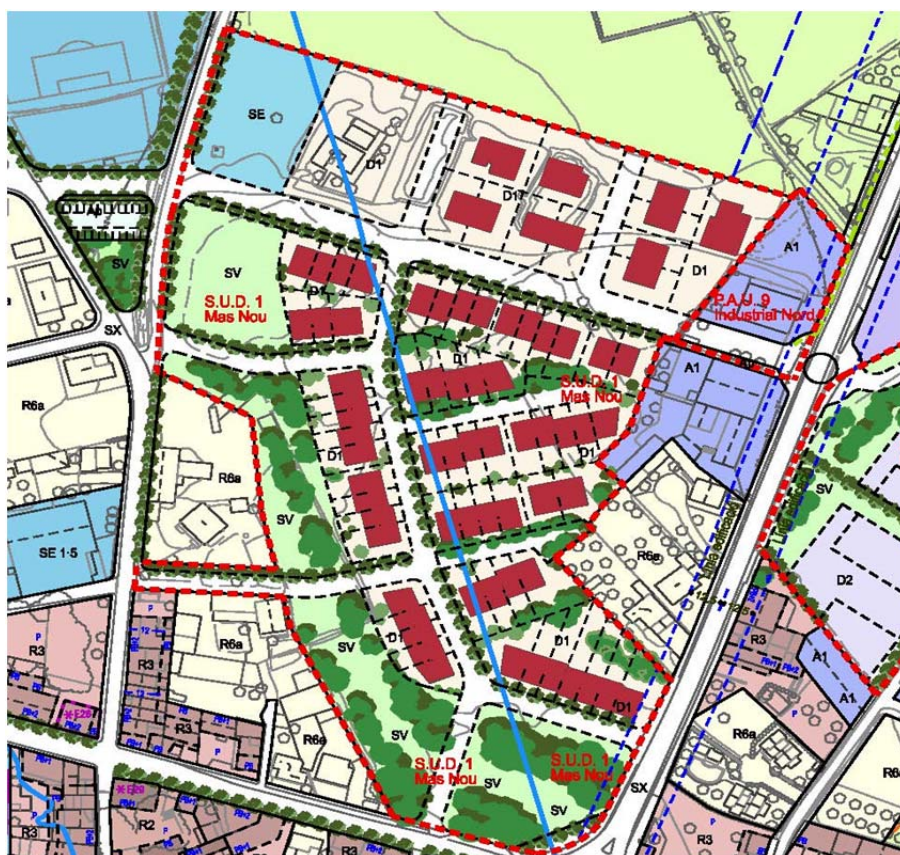
6.2.3 Els nous creixements residencials.

El sector SUD 1 Mas Nou.

El principal àmbit de nou creixement residencial del municipi previst al POUM, es el sector urbanitzable delimitat SUD 1 Mas Nou.

El POUM estableix per aquests terrenys situats al costat nord-oest de l'encreuament de carreteres la classificació de sòl urbanitzable delimitat per a usos residencials, com al creixement natural per a completar l'àrea urbana.

Per la seva posició en relació a l'àrea urbana actual, i disposar d'equipaments molt propers (Pavelló esportiu, camps d'esports, CAP i IES), es considera l'àmbit millor situat i més necessari per possibilitar una futura trama urbana cohesionada, compacta, i amb millor qualitat urbana i ambiental.



Sòl urbanitzable delimitat	Superf. total m2	espais lliures	equipaments	edif. Bruta	Sostre total m2
SUD 1 Mas Nou	44.245,00	20%	5%	0,25 m2/m2	11.061,25

Les previsions del POUM per aquest àmbit, passen per modificar la tipologia d'edificació aïllada de les anteriors NNSS, per una tipologia bàsicament de casa adossada que es considera més adequada a les necessitats d'un habitatge nou més assequible, bàsicament de primera residència, i que permet assolir una oferta pràcticament inexistent al municipi.

El pla parcial i el desenvolupament d'aquest sector, permetrà a més, disposar d'habitatge de protecció pública en aquesta tipologia d'habitatge adossat i/o en edificació plurifamiliar de planta baixa més dos plantes pis, facilitant una disponibilitat d'oferta que s'ajusti a les diferents necessitats socials, especialment dels col·lectius joves.

Sòl urbanitzable delimitat	Sostre total residencial	Sostre resid. hab. Lliure	Sostre resid. hab. HPP	núm. hab. Lliures	núm. hab. HPP	hab. totals
SUD 1 Mas Nou	11.061,25	7.742,88	3.318,38	60	28	88

El pla parcial ordenarà el sector amb la previsió d'un nou enllaç amb la carretera C-31, que permetrà un nou accés a l'institut, àrea d'equipaments i àmbit residencial del nord oest de l'àrea urbana, i donarà continuïtat a la xarxa viària per completar la trama urbana existent, amb carrers amb plantació d'arbrat.

L'ordenació reservarà per a espais lliures l'àmbit més proper a la rotonda de l'encreuament de carreteres, per a permetre la seva utilització com a espai per a fires, festes, o altres activitats d'interès públic i social.

Els Polígons d'actuació urbanística (PAU's) en sòl urbà.

El Pla delimita també a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació urbanística d'ús residencial, en àrees de sòl urbà pendents d'obres d'urbanització o de cessions per a sistemes. També les previsions i les tipologies d'edificació residencials en aquests polígons de sòl urbà, s'han adaptat a les característiques del seu entorn més immediat, per assolir una oferta més adaptada a la demanda i a les necessitats actuals.

En el quadre següent es mostra el resum dels nous habitatges previstos en polígons residencials urbans.

PAU 1 Industrial C/ del Pedró	3.215,88		--	--	--	--	--	--
PAU 2 C/ Girona	4.030,00		1.064,70	1.064,70	0	3	0	3
PAU 3 C/ de la Pau 1	4.417,00		1.156,40	1.156,40	0	4	0	4
PAU 4 Ciutat jardí est	8.390,00		2.766,40	2.766,40	0	16	0	16
PAU 5 C/ de la Pau 2	2.435,10		958,00	958,00	0	8	0	8
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	1.536,41		--	--	--	--	--	--
PAU 7 C/Ter	1.547,33		--	0	0	0	0	0
PAU 8 Vial Nou	14.228,00		0,00	0,00	0	0	0	0
PAU 9 Industrial Nord	2.405,00		--	--	--	--	--	--
PAU 10 c/ dels Valls	1.324,04		540,00	540,00	0	3	0	3
SUD 1 Mas Nou	44.245,00	0,25	11.061,25	7.742,88	3.318,38	60	28	88

6.2.4. Reserves per habitatges de protecció pública.

D'acord amb l'establert a l'article 57.3.b del TRLU, el POUM de Verges no té un llinar mínim per reserva d'habitatges de protecció pública per al sòl urbanitzable ni per al sòl urbà no consolidat, atès que es donen les condicions de població i poca dinàmica edificatòria que estableix l'esmentada norma legal.

No obstant entre els objectius urbanístics del POUM definits en la memòria social, hi ha el de facilitar l'accés a l'habitatge a preu assequible, principalment per als col·lectius de gent jove o d'altres de primera necessitat.

Amb aquesta finalitat, es preveu que dins el desenvolupament del sector SUD 1 Masnou, es destini el 30% del sostre residencial a habitatges de protecció pública.

Sostre de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció pública
Sostre residencial de nova implantació (sectors urbanitzables i sòl urbà no consolidat)

Sector	Sup. m2 polígon	POUM		Sostre residencial de nova implantació		Habitatges nova implantació		
		edif. Bruta	total sostre residencial	Hab. Lliure m2	HPP m2	nº Hab. Lliure	nº HPP	totals
PAU 1 Industrial C/ del Pedró	3.215,88	--	--	--	--	--	--	--
PAU 2 C/ Girona	4.030,00		1.064,70	1.064,70	0	3	0	3
PAU 3 C/ de la Pau 1	4.417,00		1.156,40	1.156,40	0	4	0	4
PAU 4 Ciutat jardí est	8.390,00		2.766,40	2.766,40	0	16	0	16
PAU 5 C/ de la Pau 2	2.435,10		958,00	958,00	0	8	0	8
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	1.536,41	--	--	--	--	--	--	--
PAU 7 C/Ter	1.547,33	--	--	0	0	0	0	0
PAU 8 Vial Nou	14.228,00		0,00	0,00	0	0	0	0
PAU 9 Industrial Nord	2.405,00	--	--	--	--	--	--	--
PAU 10 c/ dels Valls	1.324,04		540,00	540,00	0	3	0	3
SUD 1 Mas Nou	44.245,00	0,25	11.061,25	7.742,88	3.318,38	60	28	88
SUD 2 Camí del Puig	14.678,00	0,65	--	--	--	--	--	--
TOTAL dins polígons	102.451,76		17.546,75	14.228,38	3.318,38	94	28	122

percentatge d'habitatge protegit (HPP) respecte al total : 18,91%

6.2.5 Les activitats econòmiques i industrials

El POUM aposta per recolzar i potenciar els sectors econòmics existents i alhora facilitar la diversificació i la complementarietat de les activitats econòmiques.

En aquest sentit estableix mesures per a recolzar les activitats existents, així com facilitar i incentivar la implantació de nous establiments i activitats de futur lligades als serveis i al turisme.

Pel que fa al sector turístic, el POUM fomenta l'increment i la millora de l'oferta turística del municipi, d'hostaleria i restauració, per tal de facilitar l'ampliació dels establiments existents i possibilitar la instal·lació de noves activitats.

Pel que respecta a l'activitat industrial, el POUM fa una reserva i qualificacions específiques per facilitar l'activitat actual i les noves implantacions.

El SUD 2 Camí del Puig.

L'àmbit principal per facilitar la implantació de nous tallers o activitats industrials es el sector urbanitzable delimitat SUD2 Camí del Puig.

L'àmbit ocupa els terrenys situats al costat nord-est de la benzinera, a on actualment hi ha l'edifici d'una antiga granja amb diverses activitats.

Sòl urbanitzable delimitat	Sup. total m2	espais lliures	equipaments	edif. Bruta	sostre total
SUD 2 Camí del Puig	14.678,00	10%	5%	0,65	9.540,70



El pla parcial ordenarà la vialitat del sector a partir d'aquesta nova rotonda d'accés des de la carretera C-31 i del camí del Puig, per tal de reduir la superfície de vials i els costos d'implantació viària del sector, i incorporarà els serveis urbanístics que determina la legislació vigent i necessaris per al seu desenvolupament.

El pla parcial preveurà per a sistemes d'espais lliures i equipaments les reserves mínimes que determina el TRLU, i situarà els espais lliures a l'àmbit més proper a la carretera C-31, que farà a més, funcions de filtre paisatgístic en aquesta entrada al municipi.

Els polígons d'actuació urbanística per activitats econòmiques:

El Pla delimita també a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a ús industrial o altres activitats econòmiques, en àrees de sòl urbà pendent d'obres d'urbanització o de cessions per a sistemes.

El total de nou sòl per activitats econòmiques o industrials del POUM, es reflexa en el quadre següent:

Sectors i polígons activitats econòmiques						
Polígons actuació urbanística		Sup. m2 polígon	ús	règim	edif. Bruta	sostre total
nom						
PAU 1 Industrial C/ del Pedró		3.215,88	industrial	no consolidat		4.502,23
PAU 6 Camí vell de Belcaire		1.536,41	serveis	consolidat	1,00	1.018,42
PAU 9 Industrial Nord		2.405,00	industrial	consolidat		2.573,20
Sòl urbanitzable delimitat						
SUD 2 Camí del Puig		14.678,00	industrial	urbanitzable	0,65	9.540,70
TOTAL		21.835,29				17.634,55

6.2.6. Vialitat. La nova rotonda de la C-31

El nucli urbà del municipi queda partit en quatre parts per l'encreuament de les carreteres (GI-634, la C-31 i la C-252) que el travessen. El POUM preveu en aquest cas la necessitat de redactar un Pla especial que determini les característiques d'aquestes vies al seu pas pel nucli urbà, incorporant les mesures, seccions viàries, encreuaments, voreres amb plantació d'arbrat i els paviments més adients, per garantir el pas de vianants i la millora de la seguretat viària.

El POUM incorpora per altra part, la variant de la carretera C-31 que determina el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines pel costat est del nucli urbà, per resoldre també la connexió amb la carretera C-252.

En el límit nord del sòl urbà i en aquesta carretera C-31, el Pla preveu una nova rotonda per accedir al dos sectors de sòl urbanitzables (SUD 1 Mas Nou, i SUD 2 Camí del Puig), i per completar l'accés i la trama viària de la zona d'equipaments de l'àmbit nord-oest del nucli urbà.

Dins el sòl urbà, el POUM preveu la localització de petites zones d'aparcament properes al centre urbà des dels seus diversos accessos, per minimitzar l'impacte de l'ús del vehicle privat en les zones del casc antic i llurs creixements tradicionals, per tal de pacificar en la mesura del possible aquest àmbit històric de carrers molt estrets, que fàcilment generen incompatibilitats entre els diversos usos.

6.2.7-Equipaments

El municipi de Verges disposa en l'actualitat de terrenys qualificats com a equipaments, per a satisfer les necessitats de la població, en quant a serveis administratius, socials, culturals, religiosos, i d'altres, en funció de la seva població.

El municipi, compta amb els equipaments bàsics, i se previst el trasllat del CAP al c/ Xaloc, i la construcció del nou institut d'ensenyament (IES) en els terrenys confrontants amb el camp de futbol.

En un futur, el trasllat del CEIP també al costat del IES, permetria disposar dels terrenys que actualment ocupa aquest centre escolar al c./ Escoles, per altres equipaments del municipi.

El POUM manté els equipaments existents, i preveu la reserva de nous terrenys per equipaments en els dos sectors urbanitzables previstos, SUD 1 Mas Nou i SUD 2 Camí del Puig.

6.2.8 Equipaments esportius

En el nou POUM, la superfície de sòl qualificat com a equipament comunitari amb ús Esportiu es manté respecta a les instal·lacions existents i al planejament anterior (NNSS), així com, la seva reserva s'adequa als criteris i determinacions del Pla Director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC).

6.2.9 Equipaments religiosos

En el municipi de Verges, degut a la seva petita dimensió i població, no hi ha molta diversitat de comunitats religioses.

Tot i així, per tal de donar facilitats en cas que alguna comunitat religiosa vulgui tenir el seu espai espiritual, tant en les parcel·les qualificades d'equipaments, com a les zones de Nucli antic i d'exemple tradicional és admès l'ús religiós.

En la memòria social d'aquest mateix POUM, s'explica l'abast i adequació de les propostes del Pla a les necessitats de culte i llibertat religiosa.

6.2.10- Espais lliures

D'acord amb la legislació urbanística vigent a Catalunya, el POUM ha de reservar un mínim de 20 m² d'espais lliures públics per cada 100 m² de sostre potencial del sòl urbà.

Donades les característiques del municipi, el POUM inclou a més dels espais lliures i places existents dins la zona urbana consolidada, la reserva dels terrenys confrontants amb el nucli antic situats entre el rec del Molí i rec de l'Estany, i majorment destinats a horts, com a previsió d'espais lliures públics.

La preservació d'aquesta estructura d'horta i recs tradicionalment vinculada a l'àrea urbana es considera d'interès públic i conforma part de la identitat pròpia d'aquest nucli urbà. Es considera prioritari en aquest sentit, l'adquisició per part de l'ajuntament dels terrenys que s'abandonen o perden l'ús, per assegurar la preservació i rehabilitació d'aquesta tradicional estructura agrària i de rec, d'alt nivell ambiental i identitari en la conformació d'aquest nucli urbà.

El càlcul del sostre potencial màxim dins el sòl urbà consolidat de l'àrea urbana, no inclòs dins de polígons d'actuació urbanística, es de 152.082 m² de sostre, mentre que les previsions d'espais lliures de sistemes generals qualificats en el POUM es de 30.447 m²

Classe de sòl		Sostre pot.	Sistema SV
Sòl urbà	Residencial		
	R1 Nucli antic	18.544	
	R2 Urbà tradicional	67.980	
	R3 Ordenació tancada	22.720	
	R4 Ordenació oberta	2.880	
	R5 Habitatges en filera	1.820	
	R6 Habitatges aïllats	31.200	
	PAU Habitatges dins polígons actuació	6.938	5.793
Espais lliures sòl urbà (fora sectors)			6.560
Espais lliures-horts			18.094
		152.082	30.447
20,02 m ² d'espais lliures per cada 100 m ² de sostre residencial			

Aquesta superfície prevista d'espais lliures de sistemes generals de 3,04 has., equival a 20,02 m² d'espais lliures per cada 100 m² de sostre residencial potencial del POUM.

En el nou sector urbanitzable residencial, la distribució de sostre i espais lliures, es la següent:

Sòl urbanitzable delimitat	Superf. total m ²	espais lliures	espais lliures m ²	Sostre total m ²	Espais lliures/sostre
SUD 1 Mas Nou	44.245,00	20%	8.849,00	11.061,25	80 m ² /100 hab.

La previsió total de superfície d'espais lliures públics dins aquest nou sector residencial, representa 80 m² de sòl d'espais lliures per cada 100 m² de nou sostre potencial.

El POUM permetrà disposar d'espais lliures, amb una disponibilitat dins la trama urbana de 20,02 m² de superfície d'espais lliures públics per cada 100 m² de sostre residencial potencial, per sobre dels 20 m² mínims exigits a la Llei d'urbanisme, i en el nou sector de desenvolupament residencial, hi ha previst un estàndard de 80 m² d'espais lliures per cada 100 m² de sostre.

Per tant, el futur desenvolupament urbanístic del municipi disposarà d'espais lliures, adequats a la morfologia i característiques dels nous sectors, per tal que els ciutadans disposin d'espais apropiats per al gaudi, la integració social i la qualitat urbana que demanda la nova vila.

6.2.11-Usos

El POUM flexibilitza i liberalitza els usos per activitats econòmiques, comerç, restauració, magatzem i tallers artesanals que siguin compatibles amb els usos residencials, en les zones de nucli antic, urbà tradicional i ordenació tancada, i afegeix com a nou ús les oficines i serveis en les zones d'edificació entre mitgeres i d'edificació unifamiliar aïllada.

El Pla vol facilitar i incentivar l'increment de l'activitat econòmica en el nucli urbà, per mantenir i atraure nova activitat, i reduir la dependència de llocs de treball fora del municipi i la mobilitat obligada.

6.2.12-El paisatge urbà i l'arbrat

Les determinacions de l'ordenació urbanística incideixen en gran manera en la conformació del paisatge urbà, al determinar els límits de l'envolvent que configurarà l'espai públic, i amb la determinació de les característiques de l'edificació que l'encercla.

En aquest sentit les determinacions i paràmetres fixats en el Pla s'han adoptat en funció de les previsions que es consideren més adients per a la configuració del paisatge urbà resultant i per a la millor inserció d'aquestes propostes en el seu entorn urbà més immediat.

El Pla incorpora a més, en el TÍTOL VI: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE de la Normativa, els criteris i regulació dels aspectes que incideixen més directament en la conformació del paisatge: l'arbrat, les façanes i mitgeres, les tanques, la publicitat, etc.

En l'àmbit urbà, el Pla incorpora l'arbrat com a element essencial de l'espai urbà. En aquest sentit, el Pla incorpora indicativament en els plànols de zonificació l'arbrat de carrer i les zones arbrades que s'haurien d'incorporar en els diferents projectes urbans, tant per als nous desenvolupaments com per als àmbits de renovació urbana.

Els principals projectes que s'han previst per a incidir en la millora del paisatge urbà són els següents:

- Remodelació de les travessies urbanes de la carretera de Jafre i carretera de La Bisbal.
- Plantació d'arbrat c/ de la Trencada (accés IES i zona esportiva)
- Plantació arbrat: c/ de la Pau, c/ Tramuntana, camí del cementiri
- Espais lliures al SUD 1 Mas Nou

La plantació d'arbrat es planteja com un projecte específic per incorporar en carrers que no els tenien en el moment de la seva urbanització. Aquesta practica es considera important i adequada per a tots els indrets, però especialment al llarg de les travessies urbanes i recorreguts d'accés als centres escolars i als diferents equipaments públics.

6.3 Gestió del sòl urbà

El POUM estableix plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística dins el sòl urbà, per tal de transformar, finalitzar o millorar les seves característiques.

6.3.1 Els Plans de Millora Urbana

El POUM fixa la necessitat de tramitar un Pla especial de protecció en l'àmbit del recinte històric emmurallat, d'acord amb el que estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

El pla especial ha de facilitar també, la coordinació de les diferents administracions per a les intervencions de recuperació d'aquest centre històric d'alt valor patrimonial.

6.3.2 Els Polígons d'actuació urbanística

El POUM delimita a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà pendent de obres d'urbanització o de cessions per a sistemes.

El resum de superfícies d'aquests polígons es descriu en el quadre següent:

nom	Sup. m2 polígon	sostre residencial	sostre industrial	sostre comercial	espais lliures	equip.	vialitat
PAU 1 Industrial C/ del Pedró	3.215,88	0	4.502,23	0	495,40	336,06	175,03
PAU 2 C/ Girona	4.030,00	1.064,70	0	0	1.570,00	0	939,00
PAU 3 C/ de la Pau 1	4.417,00	1.156,40	0	0	2.220,00	0	210,00
PAU 4 Ciutat jardí est	8.390,00	2.766,40	0	0	1300,00	408,00	2.133,00
PAU 5 C/ de la Pau 2	2.435,10	958,00	0	0	227,27	0	304,33
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	1.536,41	0	0	1.018,42	0,00	0	234,83
PAU 7 C/Ter	1.547,33	0	0	0	0,00	0	503,40
PAU 8 Vial Nou	14.228,00	0,00	0	0	0,00	0	904,00
PAU 9 Industrial Nord	2.405,00	0	2.573,20	0	0,00	0	495,00
PAU 10 c/ dels Valls	1.324,04	540,00	0	0	0,00	0	741,13
Total en polígons de sòl urbà	43.528,76	6.486	7.075,43	1.018	5812,67	744,06	

6.4 SÒL URBANITZABLE.

6.4.1 Sectors de sòl urbanitzable delimitat.

El POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del Pla..

El POUM estableix per als terrenys situats al costat nord-oest de l'encreuament de carreteres, la classificació de sòl urbanitzable delimitat per a usos residencials, sector SUD.1- MAS NOU, com al creixement natural per a completar l'àrea urbana, i els terrenys situats darrera la benzinera com a sòl urbanitzable delimitat per a usos industrials SUD 2 Camí del Puig.

Sòl urbanitzable delimitat	ús	Superf. total m2	espais lliures	equipaments	edif. Bruta	Sostre total m2
SUD 1 Mas Nou	Residencial	44.245,00	20%	5%	0,25 m2/m2	11.061,25
SUD 2 Camí del Puig	Industrial	14.678,00	10%	5%	0,65 m2/m2	9.540,70

El desenvolupament d'aquests sectors, es farà mitjançant la tramitació dels corresponents plans parcials. El dibuix gràfic que contenen els plànols d'ordenació del POUM s'han d'entendre com a esquemes indicatius de la possible ordenació d'aquests àmbits.

6.5 EL SÒL NO URBANITZABLE

El POUM classifica de sòl no urbanitzable els terrenys que cal protegir i mantenir lliure d'urbanització, pels seus valors agrícoles, i els ecosistemes i paisatges que conformen.

Dins el sòl no urbanitzable el Pla estableix les següents zones, d'acord amb els nivells de protecció que estableix el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG):

Sòl de protecció especial:

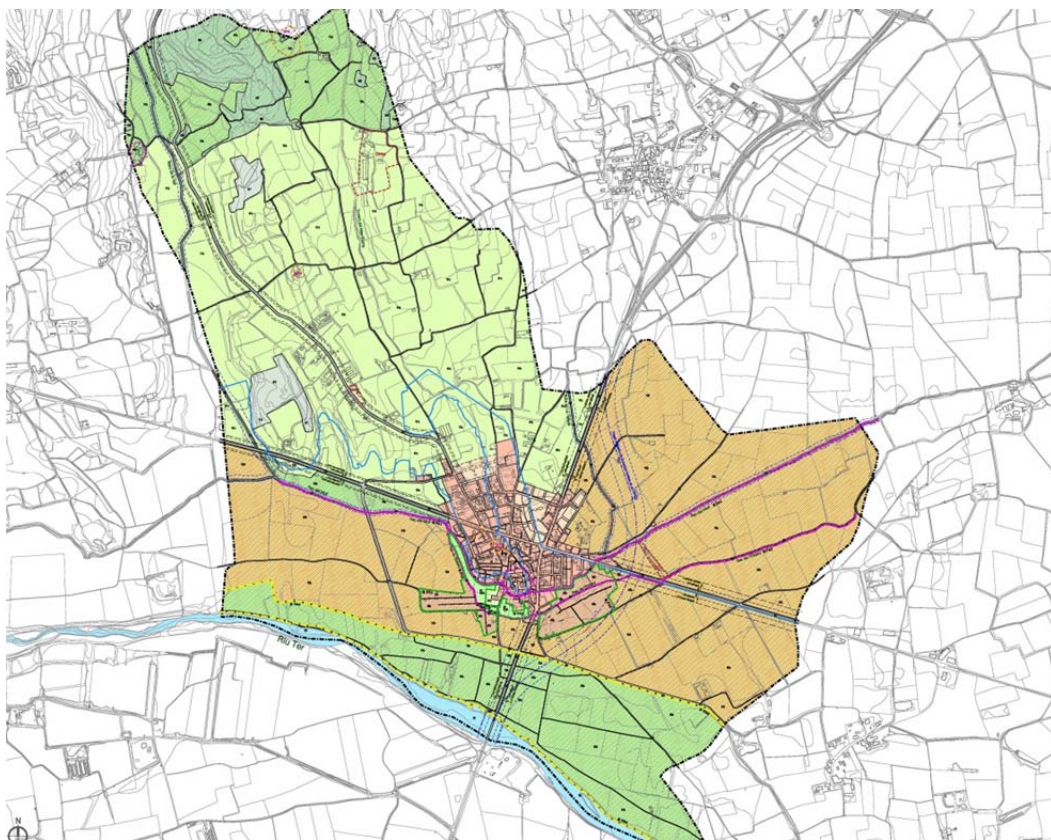
- Riberals-Xarxa Natura 2000 (clau N3r)
- Agrícola de protecció especial (clau N3a)
- Forestal de protecció especial (clau N3f)

Sòl de protecció territorial:

- Agrícola de protecció territorial (clau N3b)
- Horts (clau N3h)

Sòl de protecció preventiva:

- Agrícola (clau N1a)
- Forestal (clau N1f)



6.5.1 SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), estableix com a sòls de “protecció especial” aquells sòls que, pels valors naturals de connectivitat ecològica o per la localització en el territori, considera com a més adequats per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que han de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions.

Aquest sòl de protecció especial, inclou a més dels que determina el propi PTPCG, els que configuren la Xarxa Natura 2000.

Riberals (Xarxa Natura 2000) (clau N3r)

Compren les Riberes del Baix Ter, l'espai natural inherent al riu Ter en el seu pas per Verges, inclòs dins del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i dins la Xarxa Natura 2000. És un espai fluvial de ribera on abunda la fauna ornítica i incorpora diverses zones humides catalogades, i que fa de connector entre l'illa de Canet i els Aiguamolls del Baix Empordà.

Forestal de Protecció especial (Clau N3f)

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, el POUM qualifica com a sòl forestal, el sòl rústic poblat d'espècies arbòries o arbustos, matolls i herbes; els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessàries per a la protecció d'aquests i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació.

El Pla Territorial assenyala també com de protecció especial els terrenys situats en el àmbit nord del terme municipal, i que inclouen les àrees de sòl qualificades de Forestal (Clau N3f), Pineda Gran, Bosc del Molí–Pineda de la Vall, pineda d'en Griber, que per raons de la seva funció connectora, poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial.

Agrícola de protecció especial (clau N3a)

Correspon als sòls agrícoles situats dins l'àmbit delimitat en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines com a sòl de protecció especial.

Comprèn terrenys agrícoles, de mida mitjana–petita, situats en el límit nord del terme municipal i en l'àmbit proper al riu Ter, que per raons de la seva funció connectora, poden tenir un paper estratègic en el futur en termes d'estructuració territorial.

6.5.2 SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

Compren els àmbits inclosos dins aquesta denominació en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, i que d'acord amb l'art.2.8 de l'esmentat Pla, comprèn aquell sòl que no forma part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

Agrícola de protecció territorial (clau N3b)

Correspon als sòls agrícoles situats al sud de les carreteres GI-634, i al sud i est de la carretera C-31, que pel seu especial interès agrari de regadiu el Pla Territorial inclou com a sòl de protecció territorial.

Horts (clau N3h)

Correspon als sòls agrícoles ocupats per hortes de regadiu, situats dins l'àmbit delimitat en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines com a sòl de protecció territorial, pel seu elevat interès agrari.

Comprèn terrenys agrícoles de mida petita, situats propers al rec del Molí i Rec de l'Estany, dels quals prové el sistema de regadiu de gestió comuna, que pel seu valor social, econòmic i ambiental, el Pla vol preservar el seu manteniment i facilitar la seva continuïtat.

6.5.3 SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

Compren els àmbits del sòl no urbanitzable que no han estat considerats en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines com de protecció especial o de protecció territorial. Dins aquest àmbit el POUM qualifica el sòl amb les següents zones:

Agrícola (Clau N1a)

Correspon als sòls agrícoles situats al nord i oest de l'àrea urbana a ambdós costats de la carretera de Garrigoles. Malgrat no tenir una protecció específica, el Pla els preserva de l'ocupació urbana pel seu valor ambiental i paisatgístic en la preservació de l'equilibri ecològic del municipi.

El Pla territorial assenyala aquestes àrees com a sòls de "protecció preventiva", que estan subjectes a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 "règim d'ús del sòl no urbanitzable" del TRLUC.

Forestal (clau N1f)

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, aquest Pla qualifica com a sòl forestal (clau N1f), els sòls rústic poblats d'espècies arbòries o arbustos, matolls i herbes; els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessàries per a la protecció d'aquests i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació.

6.5.4- Usos admesos en el sòl no urbanitzable

Els usos admesos en el sòl no urbanitzable venen regulats en la legislació urbanística vigent, que determina que els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals. A aquests efectes, s'admet únicament les instal·lacions i construccions lligades a l'activitat agrícola, ramadera i d'explotació dels recursos naturals, i les definides en l'article 47 i concordants de l'esmentada Llei d'Urbanisme.

El sòl no urbanitzable pot ésser també objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, d'acord amb el procediment establert a l'article 48 de l'esmentada Llei.

El POUM d'acord amb aquesta regulació legal, estableix les condicions complementaries per a la implantació d'aquests usos, a partir de les característiques pròpies de cada un d'ells, i partint del criteri d'establir facilitats per al manteniment i potenciació de les activitats agrícola i forestal en el municipi, i de les activitats complementaries directament vinculades a aquestes.

La regulació d'aquests usos del sòl no urbanitzable, s'adequa també al sistema d'espais oberts determinats en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

7. ESTUDI D'INUNDABILITAT. Mesures de prevenció.

El POUM incorpora l'Estudi d'inundabilitat del municipi de Verges (Baix Empordà), realitzat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

El Pla incorpora a més els plànols del MAPRI (mapes de perillositat i zonificació de l'espai fluvial del districte de conca fluvial de Catalunya) aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua el 16 juliol de 2020. Aquesta nova documentació que substitueix els estudis de referència anteriors (Planificació d'espais fluvials de Catalunya del riu Ter "(PEFCAT Ter, 2003) de la mateixa Agència Catalana de l'Aigua, permet caracteritzar el grau d'inundabilitat mitjançant la delimitació gràfica de les zones inundables i la distribució de calats màxims, la delimitació de la

Zona de Flux Preferent i Zona Inundable, així com la caracterització dels danys potencials que poden causar les inundacions mitjançant la representació gràfica de la vulnerabilitat de les zones inundables.

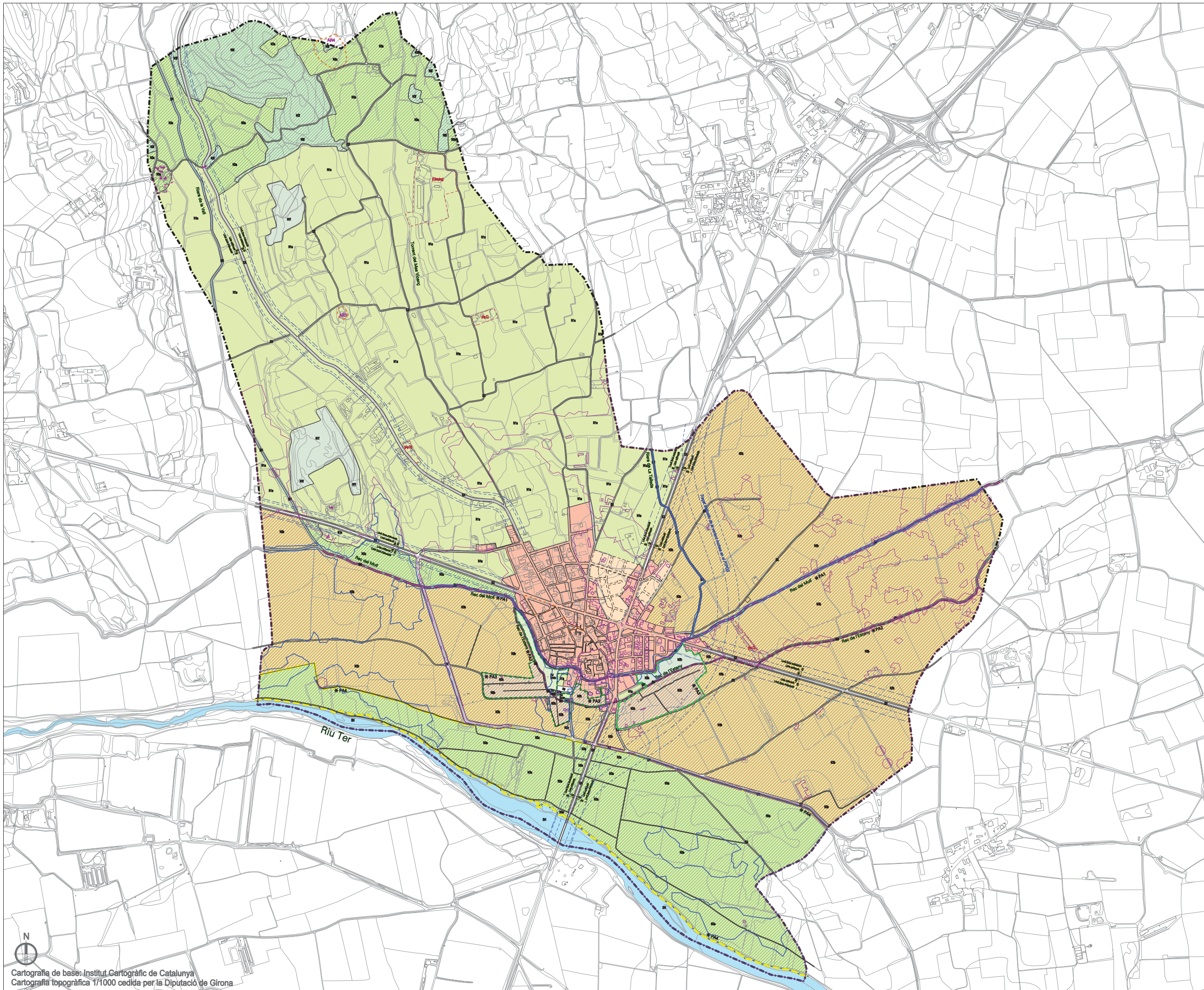
La representació gràfica i delimitació del Sistema hidràulic, Zona de flux preferent i Zona inundable, s'han incorporat als plànols i determinacions normatives del POUM, i ha servit per a determinar les restriccions d'usos, d'edificacions i d'instal·lacions en els diferents àmbits o zones afectades per riscos d'inundabilitat, d'acord amb les determinacions de la Llei d'aigües i el "Reglamento del Dominio Público Hidráulico"(RDPH) segons modificació del R.D. 638/2016, de 29 de desembre de 2016.

La interpretació i integració dels resultats dels models hidràulics del riu Ter en el context dels treballs del POUM, en aplicació de la directriu de preservació en front als riscos d'inundació establerta en el RDPH, ha permès determinar la compatibilitat de les zonificacions urbanístiques i les restriccions d'usos en els diferents àmbits o zones afectades, i ha estat sotmesa a la fiscalització i validació per part de l'Agència Catalana de l'Aigua com a administració responsable, en els seus successius informes.

8. PLÀNOLS

Es disposen a continuació els plànols "n-3 Zonificació del sòl no urbanitzable", i el plànol "n-4 Zonificació del sòl urbà i urbanitzable", que resumeixen les propostes principals del POUM.

Esteve Corominas i Noguera – Joan Carles i Roqué
LAND Urbanisme i Projectes SLP
Verges, desembre 2022



Cartografia de base: Institut Cartogràfic de Catalunya
 Cartografia topogràfica 1/1000 cedida per la Diputació de Girona

DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- Zona de Flux Preferent (ZFP)
- Zona inundable (ZI)
- Protecció carreteres - LÍNIA AFECTACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ

SISTEMES GENERALS

- COMUNICACIONS
 - SX Viari
 - SXa Viari
 - AP Aparcament
- EQUIPAMENTS COMUNITARIS
 - SE Equipaments
 - ST Serveis Tècnics
- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS
 - SV Espais Lliures
 - SH Horts
 - SH Hidràulic

RÈGIM DE SÒL

- Sòl Urbà
- Sòl Urbanitzable
- SNU (Sòl no urbanitzable)
- SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
 - N3a Agrícola de protecció especial
 - N3f Forestal de protecció especial
 - Xarxa Natura 2000 (Riu Ter)
- SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
 - N3b Agrícola de protecció territorial
 - N3h Horts
- SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
 - N1a Agrícola
 - N1f Forestal

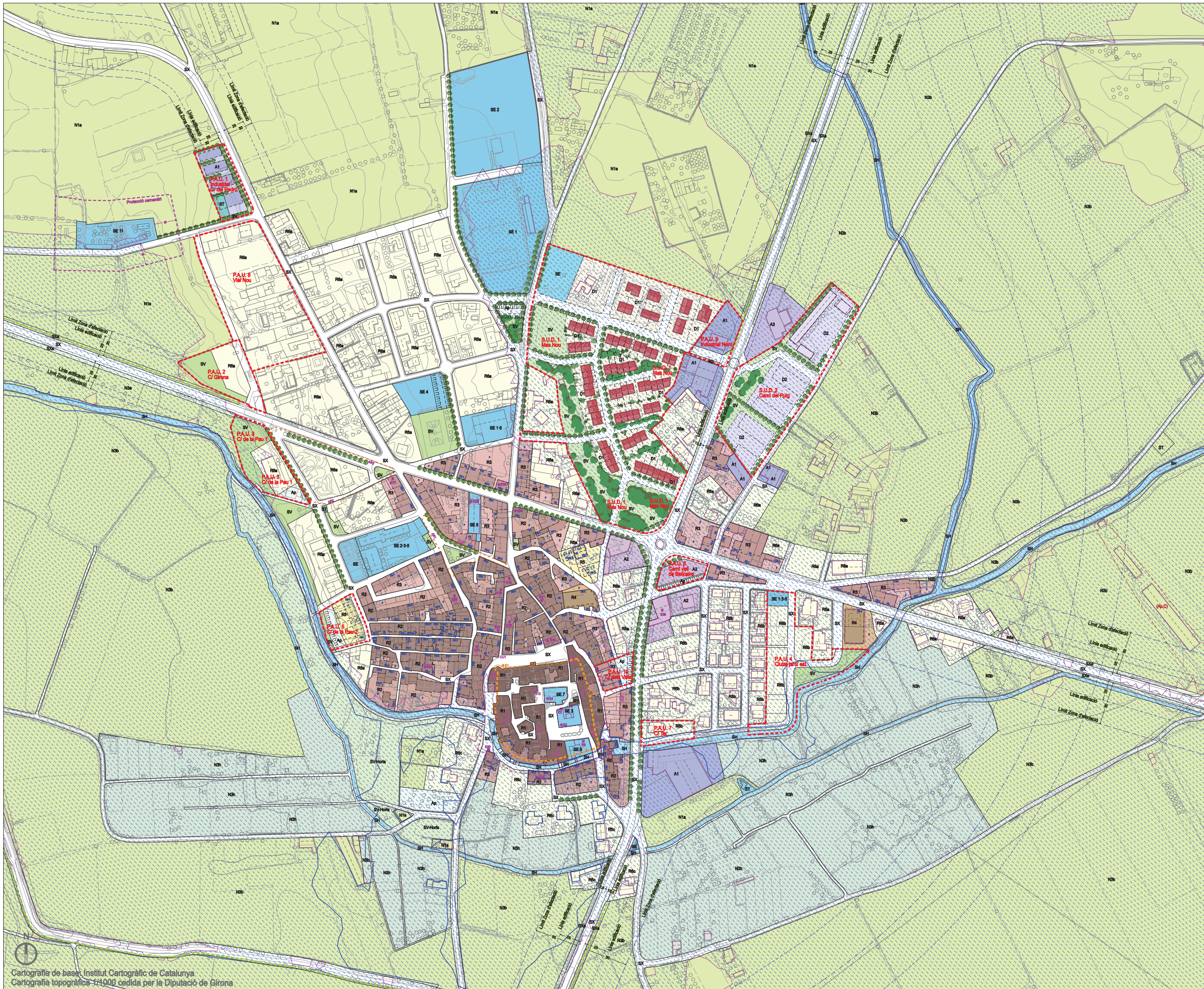
- Activitats en sòl No Urbanitzable
- (Càmping) Càmping
 - (Ap.C) Aparcament caravanes

Bens a Protegir

- CATÀLEG DE PATRIMONI
- * E30/E37 Edificis
 - Patrimoni Paisatgístic i Mediambiental
 - * PA1 Rec del Molí
 - * PA2 Rec de l'Estany
 - * PA3 Zona Horts
 - * PA4 Ribera Riu Ter
 - Patrimoni Arqueològic
 - AR3/AR4

POUM
 Ajuntament de Verges
 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 Plànol normatiu novembre 2022

n-3 Zonificació del Sòl
 No Urbanitzable
 escala: A1 1/8.000 - A3 1/16.000



DELIMITACIONS

- Delimitació municipal
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- Zona inundable (ZI)
- Zona de flux preferent (ZFP)
- Protecció carreteres - LÍNIA AFECTACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ

SISTEMES GENERALS

- COMUNICACIONS
- SX Viari
- SXa Viari
- AP Aparcament
- Carril Bici

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- SE Equipaments
- ST Serveis Tècnics
- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS
- SV Espais Lliures
- SV Horts
- SH Hidràulic

SU (Sòl urbà)

- R1 Nucli antic
- R2 Urbà tradicional
- R3 Ordenació tancada
- R4 Ordenació oberta
- R5 Habitatges en filera
- R6 Habitatges aïllats
- A1 Industrial
- A2 Serveis
- A3 Benzineria

SUD (Sòl urbanitzable delimitat)

- D1 Ús habitatge
- D2 Activitat econòmica

SUND (Sòl urbanitzable no delimitat)

- D5

SNU (Sòl no urbanitzable)

- SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
- N3a Agrícola de protecció especial
- N3f Forestal de protecció especial
- Xarxa Natura 2000 (Riu Ter)

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- N3b Agrícola de protecció territorial
- N3h Horts

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

- N1a Agrícola
- N1f Forestal

Bens a Protegir

- CATÀLEG DE PATRIMONI
- Patrimoni arquitectònic
- E1 Antigues muralles
- E2/E37 Edificis
- CU1/CU4 Conjunts urbans
- Patrimoni arqueològic
- AR1/AR2

Cartografia de base: Institut Cartogràfic de Catalunya
 Cartografia topogràfica: 1/4000 cedida per la Diputació de Girona