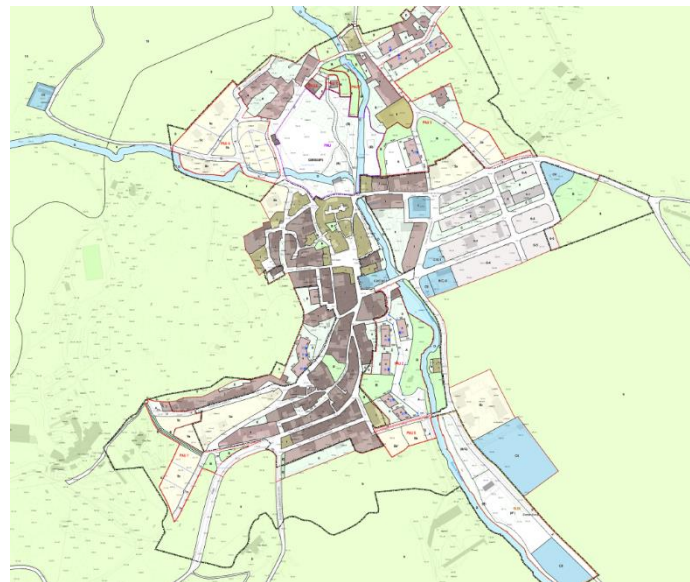




**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT DE
CANTALLOPS PER A LA REORDENACIÓ DELS SÒLS DE CREIXEMENT I
L'ADAPTACIÓ AL PTPCG**

[MpNS Cantallops]



<i>data:</i>	novembre de 2025
<i>projecte tipus:</i>	Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del planejament de Cantallops
<i>redacció:</i>	TESEU, SLP
<i>promoció:</i>	Ajuntament de Cantallops

- doc. I **MEMÒRIA**
- doc. II **NORMES URBANÍSTIQUES**
- doc. III **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ**
- doc. IV **ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC [EAE]**
- doc. V **ANNEXOS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT DE CANTALLOPS PER A LA REORDENACIÓ DELS SÒLS DE CREIXEMENT I L'ADAPTACIÓ AL PTPCG

[MpNS Cantallops]

índex

DOC.I.	MEMÒRIA	3
1.	DADES GENERALS.....	3
2.	INTRODUCCIÓ	3
3.	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	4
4.	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	4
5.	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	4
6.	MARC LEGAL	5
7.	FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	6
7.1	Tramitació de la Modificació	6
7.2	Innecessarietat del Catàleg de Béns a protegir i del Registre de Masies i Cases Rurals	7
7.3	Innecessarietat de la Memòria social	7
7.4	Innecessarietat de l'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat generada (EAMG)	8
8.	ENCAIX TERRITORIAL DEL MUNICIPI DE CANTALLOPS.....	8
8.1	Cantallops Municipi de l'Alt Empordà	8
8.1.1	Situació geogràfica	8
8.1.2	Història.....	9
8.1.3	Clima	9
8.1.4	El poble de Cantallops	9
8.1.5	Altres indrets del terme	10
8.2	La població de Cantallops. Projeccions de futur	10
8.3	Activitats econòmiques.....	11
8.3.1	El treball a Cantallops	12
8.3.2	L'habitatge a Cantallops	14
9.	ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT	16
9.1	El planejament territorial.....	16
9.2	Model territorial del PTPCG per a Cantallops	19
9.2.1	El creixement moderat (article 3.7)	20
9.2.2	Càlcul de l'extensió territorial màxima de Cantallops segons el Pla territorial.....	21
9.3	El planejament municipal de Cantallops.....	21
9.3.1	Règim del sòl	22
9.4	El potencial de creixement urbanístic de les NSC.....	30
9.5	Habitatge protegit.	32
10.	DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT DE LA MpNSC	33
10.1	Relleu i Morfologia	33
10.2	Pendents i inundabilitat	33
11.	CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI URBANÍSTICA	35
12.	OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ DE LES NSC	37



13. ALTERNATIVES CONSIDERADES.....	38
14. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MpNS	39
14.1 Règim del sòl.....	40
14.2 El tractament del sòl no urbanitzable [SNU]	42
14.3 El tractament del sòl urbà no consolidat [SNC]	43
14.4 El tractament del sòl urbanitzable delimitat [SUD]	50
14.5 El tractament del sòl urbà consolidat [SUC]	51
14.6 Comparativa de la proposta de la MpNS amb el planejament vigent.....	52
15. GESTIÓ DE LA MpNS.....	54
16. AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	55
16.1 Viabilitat econòmica dels polígons i sectors	55
16.2 Sostenibilitat econòmica de la MpNS	56
17. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	60
17.1 Perspectiva de gènere.....	61
17.2 Mesures adoptades per a facilitar la mobilitat sostenible	62
DOC.II. NORMES URBANÍSTIQUES	63
DOC.III. PLANOLS	
DOC.IV. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC [EAE]	
DOC.V. ANNEXOS:	
ANNEX 1 FITXES DE LES AEF	
ANNEX 2 ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL TORRENT DE TORRELLES	



doc.I. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

El present document es desenvolupa en el marc de la legislació urbanística vigent i del planejament general del municipi de Cantallops, en terrenys adscrits al règim de sòl urbà consolidat (SUC), no consolidat (SNC) i urbanitzable (SUD), amb les següents dades generals:

projecte:	Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del planejament de Cantallops (NSC) per a la reordenació dels sòls de creixement i l'adaptació al Pla territorial parcial de las comarques gironines (PTPCG)
emplaçament:	CANTALLOPS (comarca de l'Alt Empordà)
promoció:	Ajuntament de Cantallops Regidoria d'Urbanisme carrer Escoles, 12 17708 CANTALLOPS Regidor d'Urbanisme, Medi ambient i Administració electrònica: Josep Campsolinas Juanola
redacció:	Pere Mogas, arquitecte TESEU, SLP assessorament jurídic: Anna Saballs, advocada col·laboradors tècnics: Arnau Berenguer, arquitecte Manoela Guerrante, arquitecta Joan Casas, ambientòleg ACC, assessors ambientals de Catalunya
data redacció:	novembre de 2025
àmbit de la MpNS:	19'47 ha [planejament vigent: SUC: 3'19 ha; SNC: 9'20 ha; SUD: 5'18 ha; SNU: 1'91 ha]

2. INTRODUCCIÓ

El municipi de Cantallops està situat a la comarca de l'Alt Empordà, a la província de Girona, a la vessant sud de la serra de l'Albera, en terrenys ja més planers i suaus. Està a una altitud de 200 metres sobre el nivell del mar i té una extensió de 19,62 km². La connexió amb el seu entorn es realitza principalment cap a l'oest amb el municipi de la Jonquera per la carretera GI-601, i al sud-oest amb els municipis de Campmany i Sant Climent Sescebes pel carrer de Sant Climent i la carretera GI-602. La distància per carretera amb la seva capital de comarca, Figueres, és d'22 km. La població del municipi és de **326 habitants** (dades idescat de 2023), el que suposa una densitat de població de 16,6 hab/km².

Les normes subsidiàries de planejament (tipus a i tipus b) del municipi de Cantallops, van ser aprovades definitivament en data 7 de juny de 1995 per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona. Aquest acord es va publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (en endavant DOGC) en data 7 de juliol de 1995.

Pel que fa a les àrees de creixement aquestes normes subsidiàries estableixen 4 unitats d'actuació en sòl urbà, un pla especial per a la riera de Torrelles i la delimitació de dos sectors de planejament, els sectors UZ-1 i UZ-2 dins del sòl urbanitzable programat destinats a ésser urbanitzats.

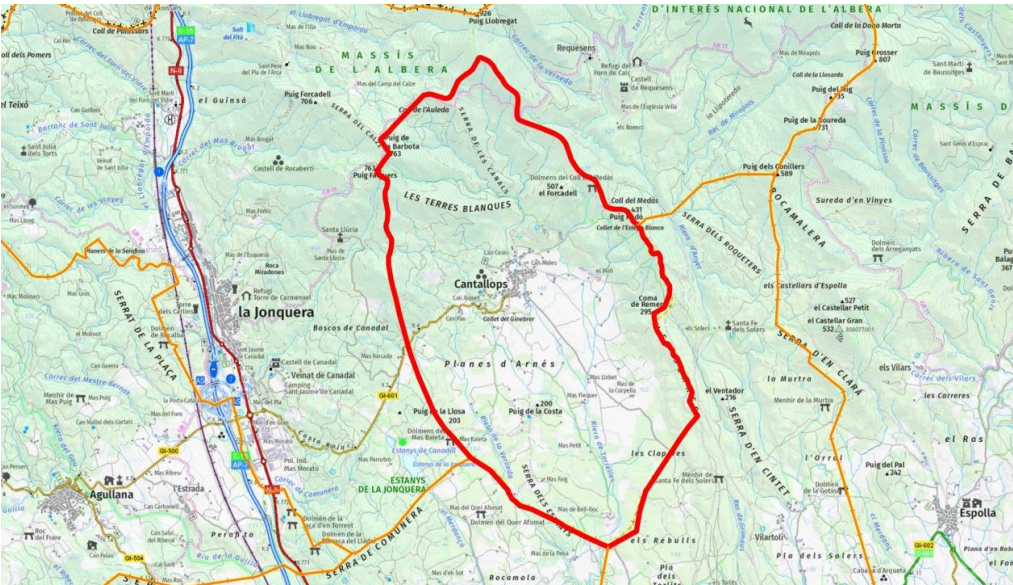


Figura 1 Marc territorial del terme municipal de Cantallops a l'Alt Empordà. Font: ICGC. E 1:50.000 i elaboració pròpia



Figura 2 Imatge dels terrenys corresponents a la UA-2 entre el torrent de Torrelles i el nucli antic del poble. Font: fotografia pròpia, juliol de 2023



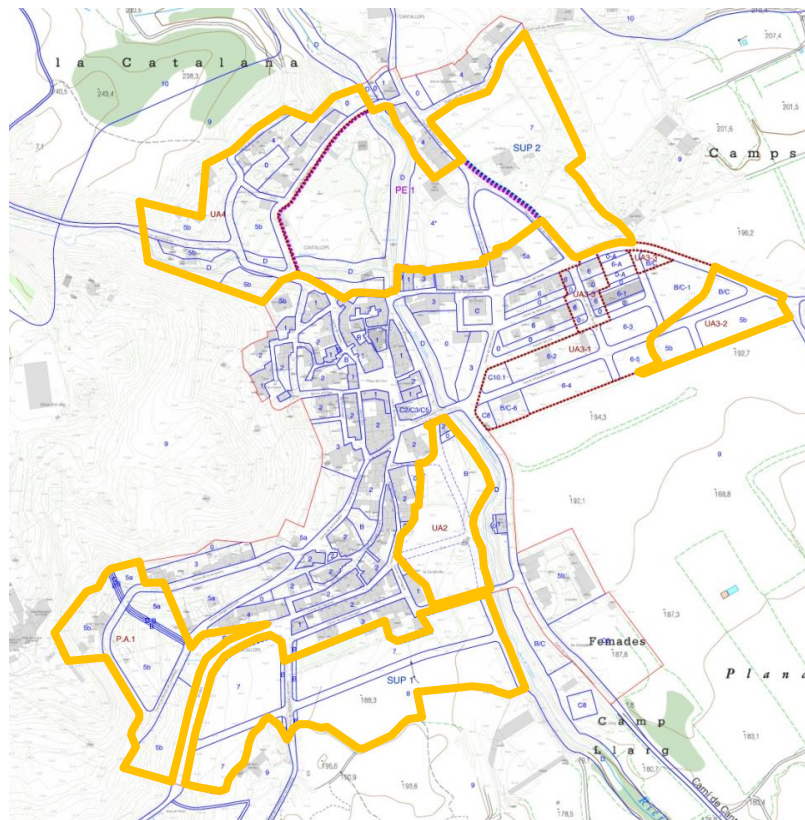


Figura 3 Delimitació dels sòls de creixement a Cantallops en SNC i SUD amb indicació (perímetre en groc) dels àmbits no desenvolupats que formen part de la present MpNSC. Font: Elaboració pròpia amb dades extretes del Text refós del planejament vigent de Cantallops (TR de 2005; AD 18/11/2005; DOGC de 24/04/2006).

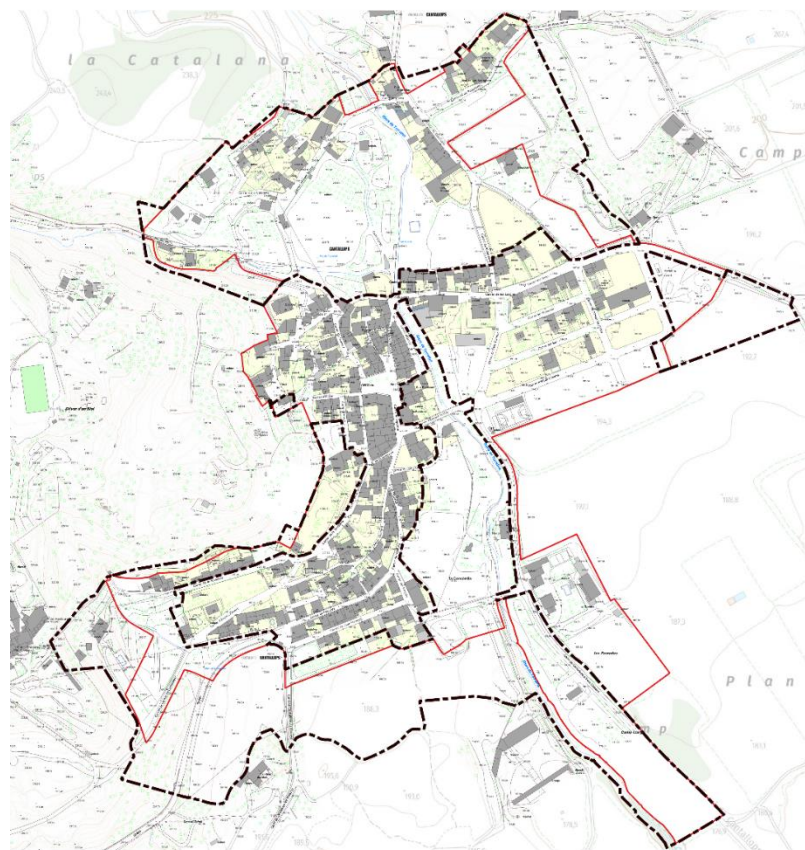


Figura 4 Delimitació del àmbit de la modificació amb indicació (perímetre en vermell) del sòl urbà i urbanitzable de la proposta. Font: Elaboració pròpia.

Posteriorment, en data 15 de desembre de 2005, la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona (en endavant CTUG) va acordar donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Cantallops (en endavant NSC), aprovat pel Ple municipal en sessió de data 18 de novembre de 2005. Aquest acord es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 24 de abril de 2006.

El text refós de les normes subsidiàries és per tant el planejament vigent del municipi de Cantallops i manté la delimitació de les 4 unitats d'actuació (amb la subdivisió de la UA-3 en 3 subpolígons) i el Pla especial de la Riera de Torrelles. També manté la delimitació dels dos sectors de planejament, si bé els hi canvia la denominació UZ-1 i UZ-2 per la de sectors SUP-1 i SUP-2.

Des de la data d'aprovació de les normes subsidiàries, l'any 1995, en el sòl urbà només s'ha desenvolupat i consolidat el subàmbit 3 de la UA3. La resta d'àmbits o bé estan parcialment desenvolupats (subàmbit 1 de la UA 3) o bé no disposen de cap tipus de tramitació urbanística. No consta tampoc que s'hagi produït cap iniciativa per desenvolupar els sectors en sòl urbanitzable SUP-1 i SUP-2. En definitiva els àmbits consolidats o parcialment consolidats **representen només el 13'33% dels sectors de desenvolupament urbanístic** de les NSC.

El municipi disposa d'un total de **230 habitatges** familiars convencionals dels quals només 123 habitatges (53'48%) es poden considerar principals. La resta els podem considerar com a de segona residència, buits o destinats a altres activitats; mentre que el potencial de **nous habitatges** és de **242**. En definitiva el desenvolupament complet de les actuals NSC suposarien doblar el parc d'habitatges actuals en un context d'estancament de la població des del 2011.

Aquesta manca de desenvolupament de les previsions del planejament vigent des de l'any 1995 demostra o bé l'excés de sòl de creixement en relació a les potencialitats reals del municipi o bé una manca de coherència entre els paràmetres i delimitacions dels creixements i el model urbà adequat a les seves característiques.

És en aquest context que es fa necessari replantejar el model urbanístic de creixement de Cantallops per tal d'adequar-lo a les necessitats reals del municipi i dimensionar-lo d'acord amb els criteris de desenvolupament estratègic del Pla territorial parcial de les comarques gironines (en endavant PTPCG) que es va aprovar posteriorment l'any 2010.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la present modificació de les Normes subsidiàries (Figura 4) abasta:

- Tot el conjunt dels àmbits de transformació i creixement establerts en el Text Refós de les NNSS de Cantallops del 2005 i que no han estat desenvolupats fins a la data (Figura 3).
- Els polígons proposats en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, que se superposen en part als àmbits de transformació i creixement existents.
- Les àrees fora dels polígons, en sòl urbà consolidat, que han estat objecte d'alguns ajustos per perfeccionar els límits de la qualificació i també per compensar les pèrdues d'edificabilitat en àrees de creixement suprimit.

Aquests àmbits sumen un total de **19'47 ha**, així distribuïts d'acord amb el planejament vigent: SUC: 3'19 ha; SNC: 9'20 ha; SUD: 5'18 ha; SNU: 1'91 ha.

4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present modificació de les Normes subsidiàries de Cantallops (en endavant MpNSC) és la remodelació dels àmbits i sectors de creixement urbanístic no desenvolupats fins a la data per tal d'adequar-los a la perspectiva social i econòmica de futur del municipi, als models urbans coherents amb les seves necessitats i característiques pròpies i al dimensionat i determinacions estratègiques establertes en el Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG).

5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'**oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents** dins l'àmbit d'actuació previst.

Com es pot observar en els gràfics d'evolució de la població de Cantallops, en els darreres anys s'està produint un estancament i fins i tot una certa pèrdua de residents. Aquest fenomen que és comú a les poblacions rurals petites (amb menys de 500 habitants i autoanomenades micro-pobles) ve condicionat per diferents factors, com podria ser la manca de serveis, dificultats en el transport públic, dèficits en les infraestructures de mobilitat i també per la manca de llocs de treball locals o en el seu entorn territorial.

Però un dels factors essencials per al desenvolupament urbanístic i la millora de la qualitat dels espais públics i els serveis a la ciutadania és el de disposar d'una planificació adequada a les característiques pròpies del municipi, tan en dimensió com en tipus de model urbà. Resulta essencial per tant que l'ordenació urbanística es plantegi d'una manera coherent i mantenint un equilibri precís entre les potencialitats socio-econòmiques reals i les solucions arquitectòniques i de gestió dels desenvolupaments i transformacions urbanes.

Entenem per tant que aquestes circumstàncies no es donen en l'actual planejament i és per això que es considera molt important poder ajustar les seves determinacions a un model de desenvolupament que concordi amb les necessitats reals del municipi de Cantallops. En definitiva **aquesta situació d'estancament impedeix la millora i desenvolupament del municipi al mateix temps que perjudica els interessos privats en veure's abocats a la congelació dels seus drets urbanístics.**

Per altra banda el planejament vigent és un document redactat l'any 1995 i per tant basat en les disposicions de la llei urbanística vigent en aquell moment (DL 1/1990). Es tracta doncs d'un marc legal anterior a l'actual llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) i fins i tot anterior a la Llei 2/2002 que fou la primera llei urbanística catalana que no es limitava a reproduir la legislació estatal del 1976, i en la que, entre d'altres temes, es va definir el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible que es basa en les següents premisses:

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

Aquest objectiu de reconsideració de les determinacions de creixement de les NSC 1995 és concordant també amb l'estratègia de l'Agenda dels pobles i ciutats de Catalunya, aprovada recentment, atès que s'alinea especialment amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible propugnats per l'Agenda 2030 de desenvolupament sostenible, amb la Declaració de Quito sobre ciutats i assentaments humans sostenibles per a totes les persones (Nova Agenda Urbana) i amb els principis rectors de l'Agenda Urbana de la Unió Europea.

Val a dir també que la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge (Llei 8/2005, de 8 de juny) té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge, a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible. Amb aquesta finalitat, aquesta llei impulsa la plena integració del paisatge en el planejament i en les polítiques d'ordenació territorial i urbanístiques, i també en les altres polítiques sectorials que hi incideixen de manera directa o indirecta. La proximitat amb la serra de l'Albera

En definitiva la nova proposta d'ordenació del creixement urbanístic de Cantallops ha de poder adequar-se als criteris de desenvolupament sostenible, ha de ser sensible a les condicions ambientals de l'entorn i del paisatge i ha d'habilitar una gestió raonable i àgil de la consolidació de les preexistències i de la potencial transformació urbana, tenint en compte en tot moment la viabilitat econòmica de les actuacions i la seva sostenibilitat.

Per tant, tal com s'indica a l'article 97 de TRLUC, amb tot el seguit d'argumentacions expressades anteriorment es justifica la necessitat de la iniciativa establerta en la present modificació puntual de les NS de Cantallops per a la reordenació dels sòls de creixement urbanístic no tramitats fins a la data ja que no malmet els interessos públics, ans al contrari els potencia, i al mateix temps en respecta els interessos privats concurrents.

6. MARC LEGAL

El **marc legal bàsic** que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present Modificació de les NNSS de Cantallops està format, sense caràcter exhaustiu, per la següent legislació:



- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC), i les seves posteriors modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Decret Legislatiu 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

El **planejament sectorial i territorial** d'aplicació al municipi de Cantallops és el següent:

- Pla director territorial de l'Empordà (PDTE), aprovat definitivament el 03/10/2006 (DOGC de 20/10/2006)
- **Pla territorial parcial de les comarques gironines** (PTPCG), aprovat definitivament el **14/09/2010** (DOGC de 12/05/2010)
- Pla director urbanístic de les activitats de càmping, aprovat definitivament el 11/04/2019 (DOGC de 02/07/2021)

El **planejament urbanístic municipal** vigent d'aplicació és el següent:

- **Normes subsidiàries tipus a i tipus b de Cantallops**, aprovades definitivament per la CTUG en sessió de **07/06/1995** (DOGC de 07/07/1995) i posterior **Text Refós de les Normes subsidiàries**, amb conformitat de la CTUG de data **15/12/2005** (DOGC 24/04/2006).

7. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

7.1 Tramitació de la Modificació

La tramitació urbanística de la present modificació puntual del planejament general de Cantallops i el contingut documental d'aquesta queda **subjecte a les determinacions de l'article 96 del DL 1/2010, i de l'article 117.3 del Decret 305/2006; segons els quals, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics "se subjecten al mateix procediment que la seva formació"**:

La **documentació** requerida per als plans d'ordenació i llurs modificacions es determina a l'**article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal del DL 1/2010**.

De conformitat amb la **Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes**, els criteris que defineixen aquells plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental queden estipulats al seu article 7. D'acord amb el seu punt c) d'aquest article *les "modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica"* estaran sotmeses a avaluació ambiental. Per tant, segons el que s'estableix a aquest punt **la present modificació haurà presentar avaluació ambiental, donat que es modifiquen usos del sòl no urbanitzable**.

D'acord amb les especificacions anteriors i les pròpies característiques la proposta de modificació puntual de les NSC contindrà la següent documentació:

- Document 1: **Memòria descriptiva i justificativa del pla**
- Document 2: **Plànols d'Informació i ordenació urbanística del territori**
- Document 3: **Normes urbanístiques**
- Document 4: **l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar**
- Document 5: **Avaluació Ambiental Estratègica ordinària (DIE i EAE)**

En el cas de la memòria descriptiva referent a l'apartat 3 de l'article 59 indica que ha d'integrar:

- Programa de participació ciutadana.



- La justificació i l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
- Les mesures per a una mobilitat sostenible.
- L'informe de sostenibilitat econòmica que contingui la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.

La innecessarietat de la resta de documentació preceptiva es justifica en els apartats que segueixen.

Segons l'article 85 del DL 1/2010, l'aprovació inicial i provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal pertoca al propi Ajuntament. En canvi, l'aprovació definitiva correspondrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent de conformitat amb el que disposa l'article 80.a) del TRLUC.

En el tràmit d'informació pública de l'Avanç i del document d'aprovació inicial, es sol·licitaran els informes als organismes i departaments afectats per raó de llurs competències sectorials, de conformitat amb la normativa urbanística vigent.

7.2 Innecessarietat del Catàleg de Béns a protegir i del Registre de Masies i Cases Rurals

El municipi de Cantallops no disposa de **Catàleg de béns a protegir**. No obstant les pròpies NSC determinen la clau urbanística 1 com a edificis i conjunts protegits amb la següent definició: "Comprèn aquells edificis i conjunts de valor històric, artístic i/o arqueològic, catalogats en aquestes Normes Subsidiàries, que són objecte d'especial protecció pel planejament". L'àmbit de la present modificació no conté cap edificació inclosa en aquesta categoria ni forma part dels objectius del present document.

No disposa tampoc de cap **Registre de Masies i Cases Rurals** amb la identificació i regulació d'aquestes construccions en el municipi. No obstant aquest Registre no forma part dels objectius de la present modificació i tampoc apareix en el seu àmbit cap element que es pugui considerar que hagi de formar part d'aquest inventari.

7.3 Innecessarietat de la Memòria social

La memòria social fa referència als objectius de producció d'habitatge de protecció pública de diverses modalitats i a les reserves d'habitatge dotacional que es preveuen al planejament. La present modificació no modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges. En conseqüència, s'estima innecessària la inclusió d'una memòria social al document.

En tot cas, pel que fa a les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta modificació de les NNSSC fa una comprovació de la innecessarietat de reservar el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en compliment del que es determina a l'article 57.3 del DL 1/2010, TRLU.

Article 57.3

*3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. **Resten exempts d'aquesta obligació mínima** els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:*

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

*4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de **nova implantació** el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística*



municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.

b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

Per les característiques del municipi i pels objectius de la present modificació, Cantallops encaixa amb els criteris d'exempció establerts a l'apartat b del punt 3 de l'article 57 del TRLUC.

7.4 Innecessarietat de l'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat generada (EAMG)

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació de sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.

En concret, l'article 3.1b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquest estudi s'haurà d'elaborar en el cas de modificacions de planejament general que fixin una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.

Donat que la present MpNSC modifica la classificació del sòl però en el sentit de **reduir la intensitat d'ús del territori** i per tant de les seves necessitats de mobilitat, **no serà necessari l'EAMG**, ja que en tot cas la mobilitat es veurà disminuïda en relació a les previsions del planejament actual.

8. ENCAIX TERRITORIAL DEL MUNICIPI DE CANTALLOPS¹

8.1 Cantallops Municipi de l'Alt Empordà.

El municipi de Cantallops està situat a la vessant sud de la serra de l'Albera, en terrenys ja més planers i suaus. El poble, fet de pedra a l'estil tradicional empordanès, té un traçat medieval. El terme municipal, que engloba també l'antic monestir de Sant Bartomeu de Bell-lloc (segle XIII), presenta algunes restes neolítiques d'interès. Un altre dels seus atractius són les fonts que trobem pels voltants, com la de la Solana, la del Mas Petit, la de la Tina (1916), la Nova o la del Ferreret.

8.1.1 Situació geogràfica

El terme municipal de Cantallops, de 19,62 km² de superfície, s'estén pel vessant sud de la serra de l'Albera en una zona de transició cap a la plana empordanesa.

Així, la part nord del terme municipal és la més accidentada. Una faixa de terra de menys d'1 km d'amplada, pertanyent al municipi de la Jonquera, separa el municipi de Cantallops de l'actual frontera amb França, on es situen el puig del Llobregat i el coll del Forcat, que porten cap al cim del Puig Neulós (1.257 m) punt més alt de la Serra de l'Albera.

És en aquesta zona nord, nord-est i nord-oest, on hi ha les majors elevacions del terme municipal, amb el Puig rodó (431 m), el Forcadell (507 m), el roc de les Cols (898 m), el puig de les Canals (894 m), els colls de les Canals i d'Auleda, el Fornàs (762 m), el puig de la Borbota (779 m), el Puig del Corb (716 m) que fan de divisòria entre els termes de Cantallops i la Jonquera.

Més avall, el límit ponentí de Cantallops amb la Jonquera passa per la serra de la Sureda (496 m) i el puig del Corb (716 m) fins al Puig de la Llosa (203 m) on es troba un dels Menhirs.



Figura 5 Fotografia de la part nord del casc urbà de Cantallops.

Font: <https://www.petitsgranshotelsdecatalunya.com/ca/girona/alt-emporda/cantallops>

¹ Les dades i explicacions d'aquest apartat estan extretes de la web municipal de Cantallops (<http://www.cantallops.cat/coneix/historia/>), de l'enciclopèdia catalana (<https://www.enciclopedia.cat/gran-enciclopedia-catalana/cantallops-1>), de la web de l'Agència Catalana de Turisme (<https://www.catalunya.com/cantallops-2-1-170412?language=ca>), de la web del Sistema d'Informació Socioeconòmica Local XIFRA de la Diputació de Girona (https://www.ddgi.cat/xifra/menu_mun.asp) i de l'idescat.



Figura 6 Fotografia del nucli antic de Cantallops amb l'antiga torre del campanar de l'Església de Sant Esteve. Font: web municipal (<https://cantallops.cat/coneix/historia/>)

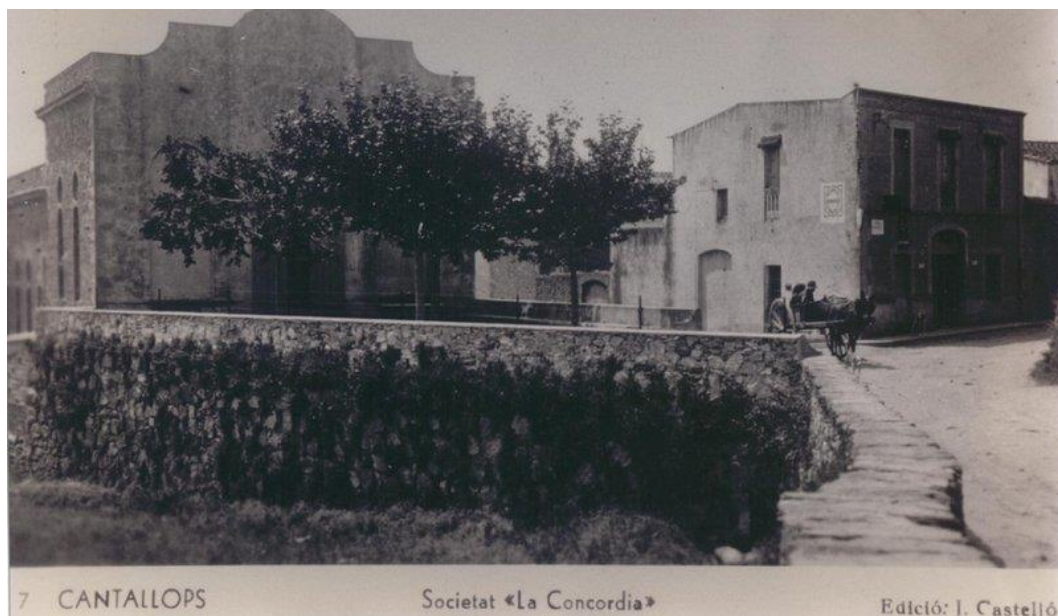


Figura 7 Fotografia dels anys trenta de l'edifici de la Societat "La Concordia" en el nucli de Cantallops. Font: <https://www.elpuntavui.cat/article/179928-un-local-historic-a-cantallops.html>

Al Sud-oest, per la serra del Quer Afumat, el puig Rosselló (171 m) i la serra dels Estanys, limita amb el municipi de Campany.

Al Nord-est, el Puig Rodó (422 m) fa de límit entre els termes de Cantallops, La Jonquera i Sant Climent Sescebes. Amb aquest darrer municipi Cantallops limita a l'Est i al Sud-Est per la Coma de Remers (295 m), les Serres i la serra del Sopluig.

La part sud del terme municipal, menys accidentada, amb replans i petites valls, permet els conreus i és un espai precedent de la plana empordanesa.

El terme municipal de Cantallops és drenat de Nord a Sud per les rieres de Torrelles i de la Verneda, amb les seves capçaleres dins dels terme, que neixen a la serra de les Canals i les terres Blanques respectivament. La riera de la Verneda i altres petits barrancs i torrenteres, afluents de la de Torrelles, reguen el territori, i conflueixen totes elles al riu Llobregat d'Empordà, aigua avall del municipi de Cantallops, i que pertany a la conca de la Muga, com totes les de la part sud de la serra de l'Albera.

A Cantallops hi ha nombroses fonts, algunes de les quals amb aigües sulfuroses, especialment al sector nord-oriental, com la font de la Solana, la font de la Tina, la Font Nova i la font del Ferreret.

Una carretera local comunica el poble de Cantallops amb la carretera Nacional II de Barcelona a França, a uns 2 km al sud de la Jonquera, lloc on enllaça també amb la carretera d'Agullana i la Vajol. Des del poble de Cantallops s'agafa un camí que porta al Castell i al veïnat de Requesens, del municipi de la Jonquera.

8.1.2 Història

El poble es va formar l'any 942, amb el nom de Cantalupis, al voltant de l'antic castell, documentat des del segle XIII, del que actualment només queden restes parcials, un fragment de la muralla i una única torre que, al segle XIX, fou reconvertida en campanar de l'església parroquial de Sant Esteve. El lloc i l'església són esmentats l'any 844 en un precepte atorgat a favor del monestir de Sant Quirze de Colera, on consta que els monjos d'aquest cenobi havien poblat el territori i edificat l'església de Sant Esteve (de Cantalupis). També posseïen béns al monestir de Sant Martí de les Escaules i al de Sant Pere de Rodes. El lloc pertanyia al comtat de Peralada.

Els orígens més ancestrals del territori, però, es poden descobrir amb la ruta megalítica dels dolmens de Requesens, que es perllonga fins a la Jonquera i dona testimoni d'assentaments humans del neolític. També cal destacar les restes del monestir medieval de monges agustinianes de Sant Bartomeu de Bell-lloc, diversos masos del segle XIX, diversos molins fariners, les fonts de la Muntanya i els béns del patrimoni natural com són les basses, els estanys i els prats de dall, que conserven una rica, rara i protegida vegetació.

A més, a la banda nord del poble hi ha la muntanya de Requesens, en ple Paratge Natural d'Interès Nacional de l'Albera, que conserva una fauna i una flora riquíssimes. Allí hi trobem les restes del castell de Requesens (d'origen medieval i reformat el 1899), elements preindustrials com forns de calç, desenes d'antigues carboneres, pous de neu i de glaç, diversos masos del segle XIX i una presa i una serradora de principis del segle XX. Històricament la riquesa material del poble de Cantallops s'ha basat en l'agricultura, en especial el conreu de la vinya i l'olivera, i la ramaderia. Durant el segle XIX s'ha de destacar la gran importància que va tenir la petita indústria del suro. Avui, el sector terciari ocupa la major part de l'economia local.

La riquesa cultural és certament notable de la que es conserven elements significatius des de la prehistòria fins a l'actualitat. Cal destacar el conjunt de dolmens que hi ha a la zona de Cantallops, La Jonquera, Campany, Espolla i Sant Climent.

8.1.3 Clima

El clima és mediterrani, temperat i humit atesa la presència dels Pirineus. Les temperatures són moderades. La mitjana anual és d'uns 16 °C. De novembre a març hi ha perill de glaçades a causa de les baixes temperatures. L'estiu és l'estació més seca. Els vents tenen una gran importància en el clima municipal, sobretot la tramuntana, que és el més conegut. És un vent fred i violent procedent del nord, que bufa principalment a l'hivern, i que obliga a resguardar els sembrats amb rengleres de xiprers. La marinada o garbí és un vent molt freqüent a l'estiu, i aquest és el responsable de la major part de la pluja de l'estació càlida.

8.1.4 El poble de Cantallops

El poble de Cantallops, a 200 m d'altitud, es situa a la dreta de la riera de Torrelles. És un nucli agrupat entorn de l'església i de les restes del castell, de gran interès per la seva arquitectura de caràcter popular, malgrat algunes alteracions, com per exemple, la destrucció del pou públic cobert de la plaça Major. Les cases, característiques de la zona muntanyosa de la comarca, tenen la planta baixa destinada a corral o cellers, i el pis superior a habitacions, sovint amb escala d'accés des de l'exterior, adossada a la façana, que pot anar precedida d'una terrassa sobre arcs i voltes de mig punt.



L'església parroquial de Sant Esteve de Cantallops està situada a l'antiga capella del castell (*vegis Figura 4*). És un edifici de dues naus amb capçalera carrada, que ha sofert moltes transformacions. Hi ha la porta al mur meridional, d'un arc de mig punt extradossat amb una arquivolta apuntada. Al segle XVIII s'hi afegiren capelles laterals al costat septentrional. El campanar, vora la paret occidental, era una de les torres del castell medieval de Cantallops; es tracta d'una torre de planta rectangular, que fou sobrealçada un pis, on hi ha arcades de punt rodó per a les campanes.

Del castell de Cantallops, a part la torre ja mencionada que fa de campanar, es conserven diversos vestigis a ponent del poble.

8.1.5 Altres indrets del terme

A la part sud del terme hi ha el mas de Bell-lloc, en l'indret on hi havia hagut el monestir de canongesses augustinianes de Sant Bartomeu de Bell-lloc, en un meandre a la dreta de la riera de Torrelles. D'aquest monestir es tenen notícies des del 1207. El 1222 una part de la comunitat es traslladà a Peralada. El 1391 Felip de Rocabertí cedí el castell de Peralada i el seu terreny a les monges, que abandonaren definitivament Bell-lloc. La comunitat ha romàs a Peralada fins a la seva extinció. A uns 50 metres al nord del mas hi ha restes d'una antiga construcció que sobresurten poc del sòl: un absis semicircular i una part de la nau de l'església, probablement romànica, de l'antic monestir. El mas de Bell-lloc va ser molt reformat a la fi del segle XIX seguint el gust neogòtic i modernista.

A ponent del poble hi ha les ruïnes del Vilar d'Abellars, medieval, documentat al segle XI.

Al sector occidental del terme de Cantallops hi ha dos sepulcres megalítics, vora el Mas Baleta, el dolmen del Mas Baleta (I), amb quatre lloses clavades i dues per coberta, i el dolmen del Mas Baleta (II), a 200 m de l'anterior, que és una cista de petites dimensions, molt malmesa.

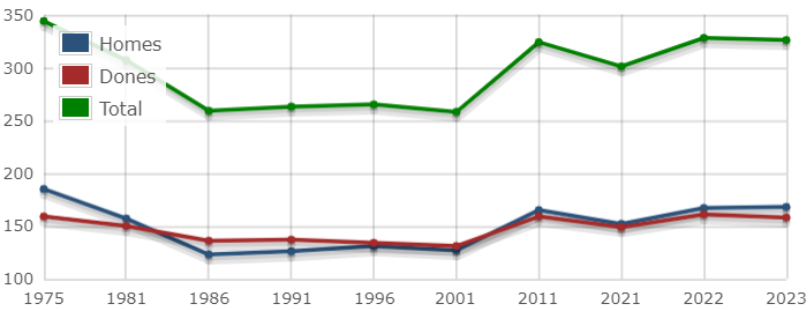
8.2 La població de Cantallops. Projeccions de futur

La població de Cantallops va tenir un augment notable durant els segles XVIII i XIX, que de les 67 persones que hi vivien l'any 1718 es va passar a 218 l'any 1787, i a 780 l'any 1860.

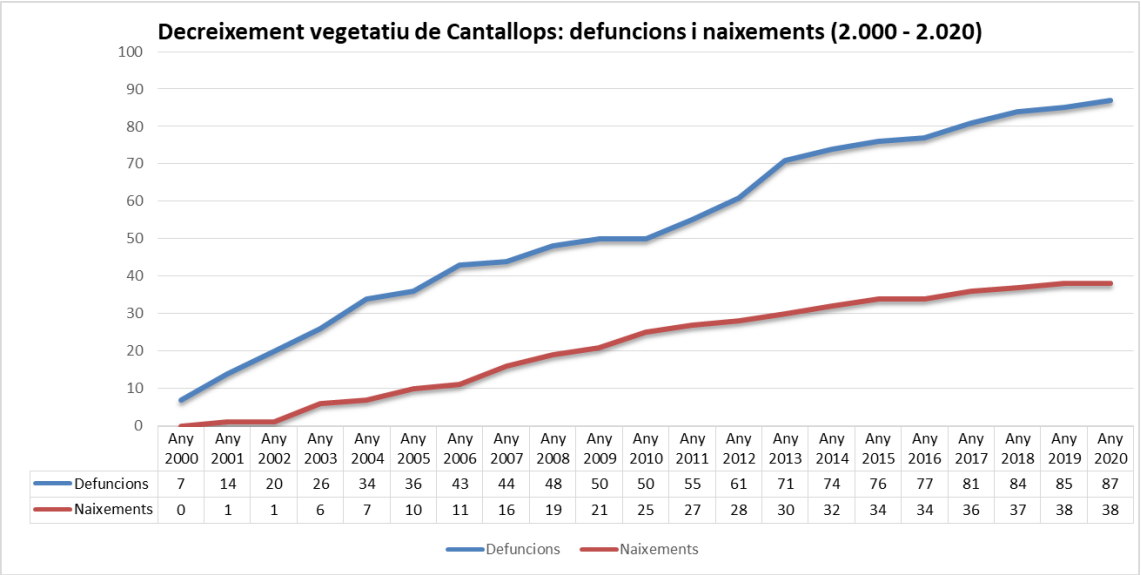
L'evolució demogràfica és la característica de les poblacions rurals. Com a tota la serra de l'Albera, en aquesta evolució hi tingué una gran incidència la crisi produïda per la fil·loxera. Contemporàniament hi ha influït, com a causa més corrent, l'èxode de persones cap a les ciutats provocada en part per la minva de la rendibilitat de l'explotació forestal. Des del primer quart del segle XX s'inicià una davallada demogràfica. El 1900 hi havia 731 persones i el 1986 s'arriba al mínim històric de 259 persones. Des d'aquest moment la població va oscil·lant amb augments i pèrdues. L'any 1996 s'arriba al màxim d'aquest període amb 265 persones, fins a l'any 2001 es torna a davallar amb 258 persones, i fins a l'any 2011 es torna a remuntar la població amb un màxim de 324 persones empadronades. Des d'aquell moment la població s'ha anat mantenint més o menys estable fins arribar als **326 actuals**.

La població s'agrupa principalment al cap de municipi. Al sector meridional del territori hi ha diverses masies escampades, un bon nombre de les quals han abandonat la seva funció agrícola, cosa que ha comportat l'existència d'alguns terrenys erms, abans dedicats al conreu.

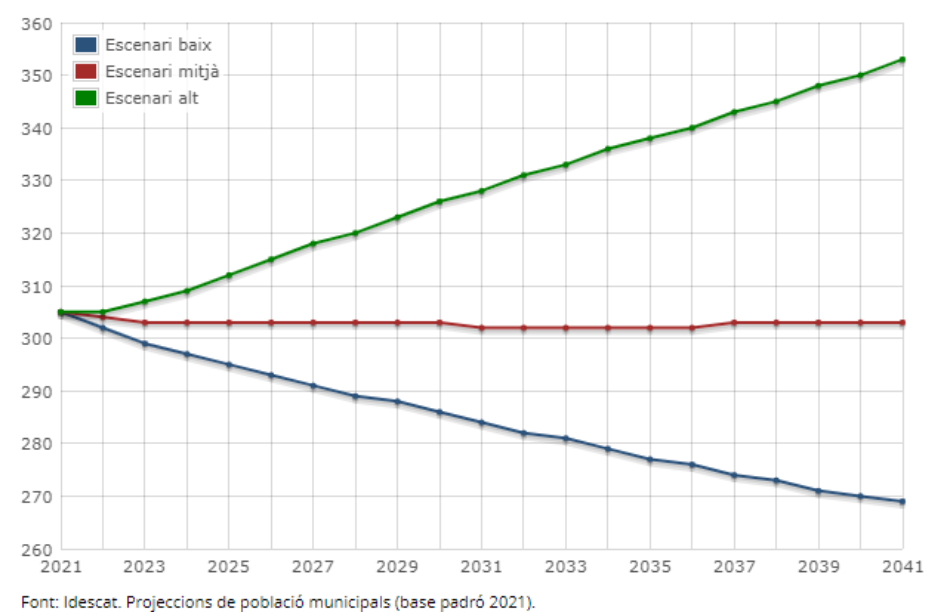
Població. Per sexe. Cantallops. 1975-2023



Font:
1975-1986: Idescat. Padró municipal d'habitants.
1991: Idescat. Cens de població.
1996: Idescat. Estadística de població.
2001-2023: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

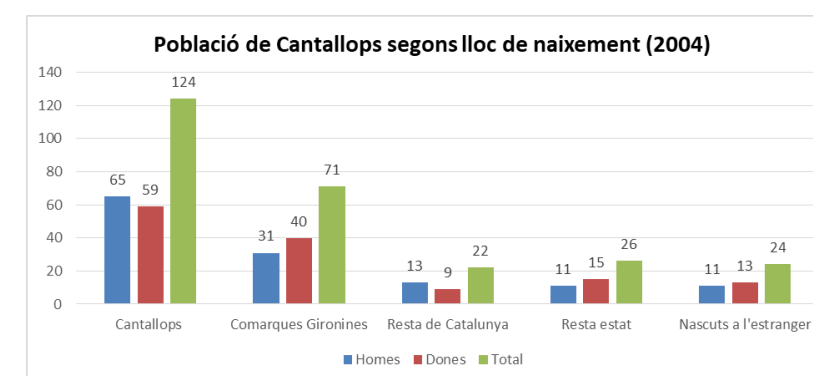
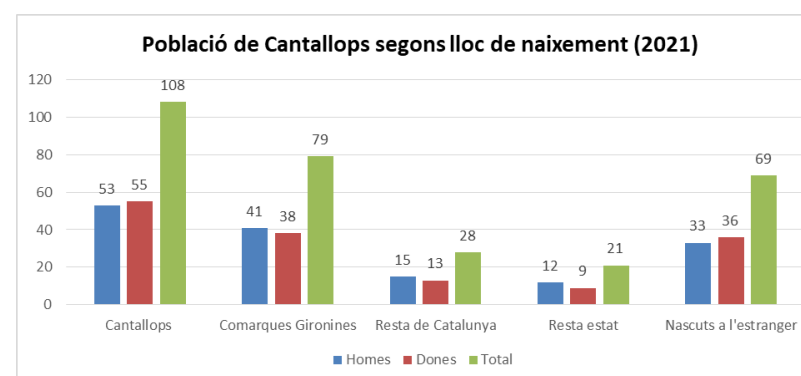


Població projectada per escenari (base padró 2021). Cantallops. 2021-2041



Si analitzem les dades del balanç entre defuncions i naixements acumulades dels darrers vint anys a la població de Cantallops podem observar que es produeix un constant decreixement vegetatiu, que passant d'una diferència 20 persones l'any 2003 ha arribat fins a la diferència de 49 persones a l'any 2020.

Aquest decreixement vegetatiu ha estat compensat en els darrers anys per la gent que ha vingut a viure a Cantallops de fora del municipi encara que darrerament s'està produint un petit descens global de la població. La població actual nascuda a Cantallops s'ha reduït de les 124 persones de l'any 2004 a les 108 persones residents actuals. S'ha incrementat la gent que ha vingut a viure de les comarques gironines i de la resta de Catalunya, però en destaca les 45 persones que han vingut a viure i que han nascut a l'estranger.



Font: INE. Padró continu

Encara que ens trobem en un cert estancament, les projeccions que s'estan fent per l'evolució de la població, preveuen un cert creixement en el seu **escenari alt** fins a arribar a **353 persones residents l'any 2041** (vegis taula idescat). Encara que avui és molt difícil fer previsions a mig i llarg termini la dada entenem que es podria veure fins i tot superada ja que en l'actualitat el nombre de residents ja es situa en la xifra de 326 habitants que és la prevista per a l'any 2029 en el gràfic de les projeccions de idescat.

Aquesta evolució de la població podria dependre en gran mesura més des de l'oferta que el municipi sàpiga estructurar, tant d'habitatge com d'oportunitats de negoci i de llocs de treball, que de les possibles projeccions demogràfiques establertes en base al padró 2021 i l'evolució prèvia estudiada.

Per això un dels objectius d'aquesta modificació del planejament general és establir una oferta de sòl per a construir un tipus d'habitatge diferent a l'existent al municipi conjuntament amb la possibilitat d'una quantitat de sostre per activitat econòmica compatible i barrejada amb l'ús residencial.

8.3 Activitats econòmiques

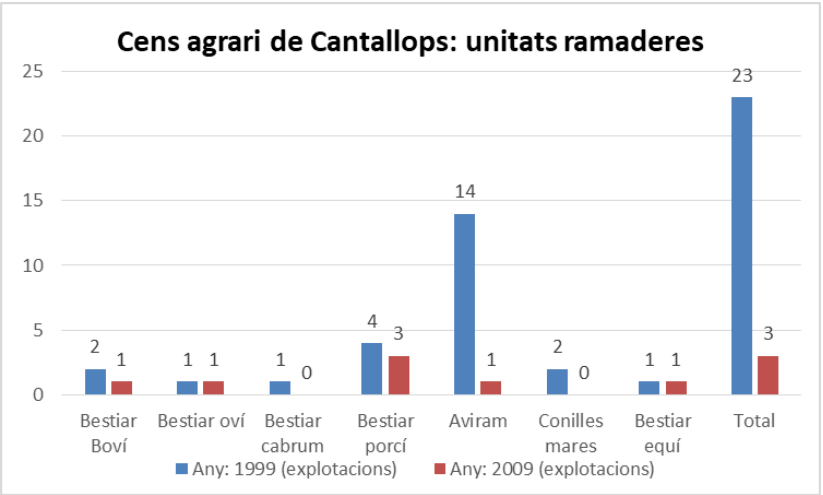
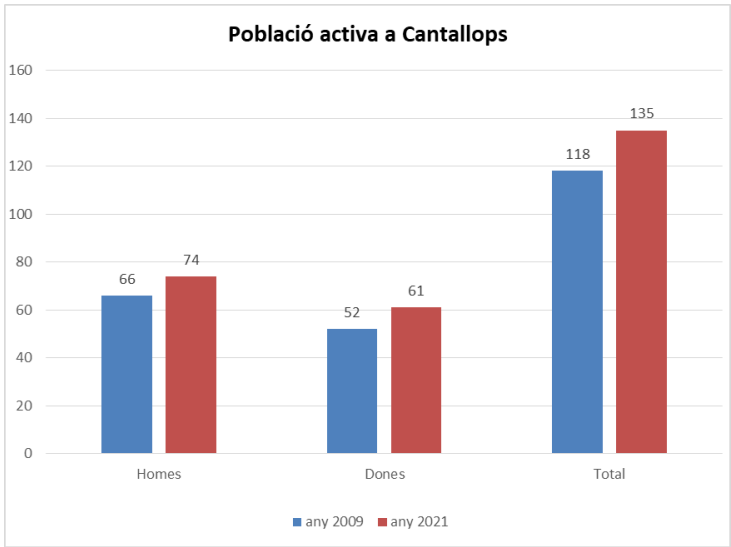
El terme posseeix una extensa zona forestal, principalment d'alzines sureres, en boscos molt espessos, on podem contemplar alguns exemplars molt notables d'aquests arbres. També hi ha pins, alzines i roures. Aquesta reserva forestal ocupa la part nord i més accidentada del terme. El bosc ha estat destruït en alguns indrets pels incendis, i aquesta riquesa forestal, de la qual el recurs més important durant molts anys ha estat el suro, ja no s'explota. El suro donà lloc, com en altres pobles del Pirineu empordanès, a l'establiment de petites indústries taperes, de caràcter menestral i familiar.

L'etapa pròspera d'aquesta activitat fou a la fi del segle XIX i a la primera del segle XX. Als anys quaranta del segle XX, però, ja havia desaparegut gairebé totalment. Els conreus ocupen els voltants del poble i el sector meridional del terme, i són majoritàriament de secà, llevat d'algunes feixes d'horta vora la riera. S'hi conreen principalment cereals i, secundàriament, llegums i farratges. Hi resten importants extensions de vinya i alguns oliverars. Actualment les activitats de comerç al detall i de serveis en general són les més importants del municipi en número d'ocupació.

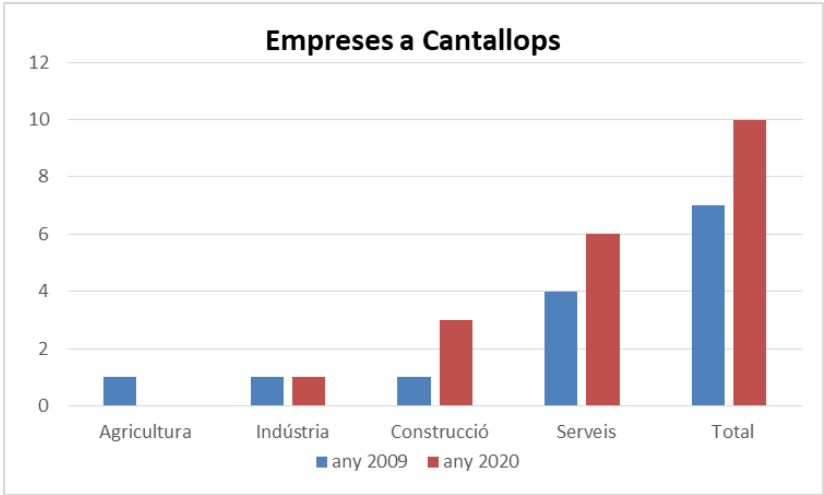
L'agricultura de secà, sobretot els cereals, la vinya i l'olivera constitueixen el recurs econòmic més important del municipi. Hi ha pastures, però la ramaderia hi té poca incidència. Destaca també el sector forestal (alzines sureres). El sector de la construcció ocupava el disset per cent de la població activa. El turisme té cada vegada més incidència per la proximitat del Paratge Natural de l'Albera, als límits amb França.

Els sector agrari destinat a la ramaderia a Cantallops, ha perdut pes en els darreres anys, ja que ha passat de tenir 23 explotacions o unitats ramaderes a l'any 1999 fins a les 3 explotacions l'any 2009.





Font: Idescat. Cens agrari.



Font: Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya

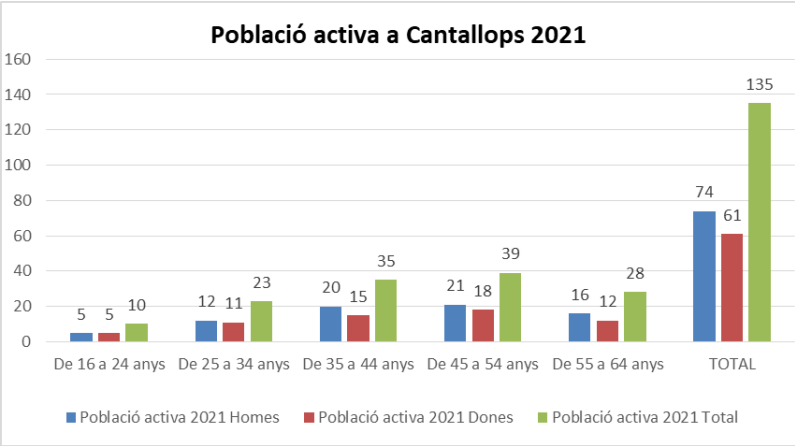
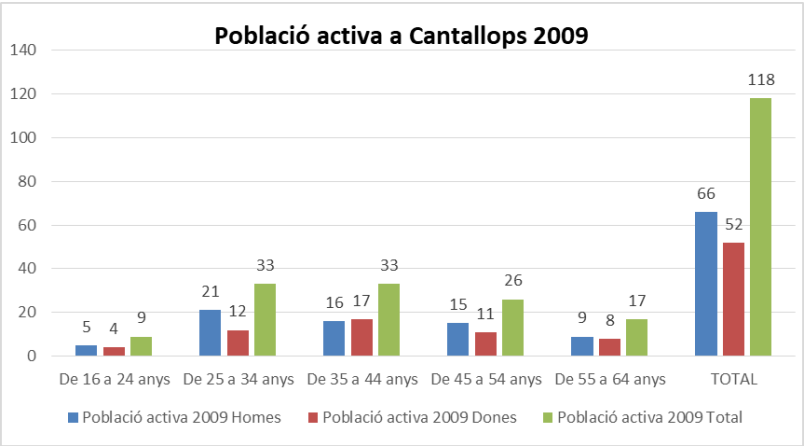
El món empresarial a Cantallops, si bé només disposa d'un total de 10 empreses, ha anat creixent lleugerament des de l'any 2009 fins a l'any 2020 especialment en els sectors econòmics de la construcció i els serveis, confirmant-se la davallada de les empreses dedicades a l'agricultura que pràcticament han desaparegut.

Una de les mancances de poblacions petites com Cantallops és la inexistència d'entitats financeres que tinguin establiments sucursals amb implantació en el seu territori.

Un factor positiu per l'economia local són els serveis destinats al turisme, ja que segons dades del Departament d'empresa i coneixement de la Generalitat de Catalunya, hi ha en funcionament a Cantallops un hotel de quatre estrelles, un hostel o pensió i 55 habitatges d'ús turístic.

8.3.1 El treball a Cantallops

La població activa a Cantallops ha anat evolucionant amb un lleuger increment passant de les 118 persones de l'any 2009 fins a les 135 de l'any 2021. En aquest mateix període la població total de Cantallops s'ha reduït en 9 persones passant dels 319 de l'any 2.009 als 305 de l'any 2021. Aquest increment de la població activa en relació a decreixement global de la població s'explica en un cert envelliment de la població ja que les franges d'edat entre 45 i 64 anys són les que experimenten major creixement. Aquest fet anticipa un futur decreixement de la població activa per jubilació d'una part d'aquest treballador sinó s'augmenta l'oferta de llocs de treball i habitatge que permeti captar i fixar les persones més joves al territori.

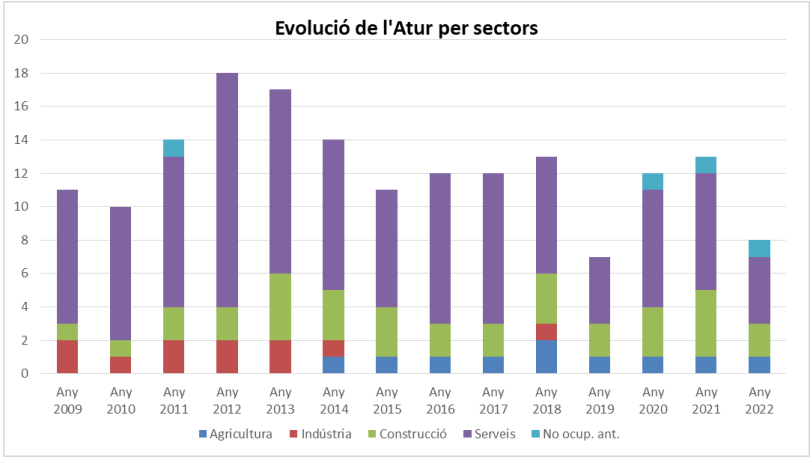
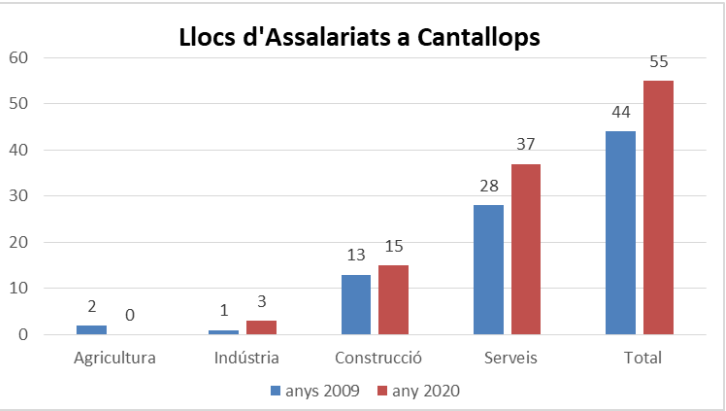
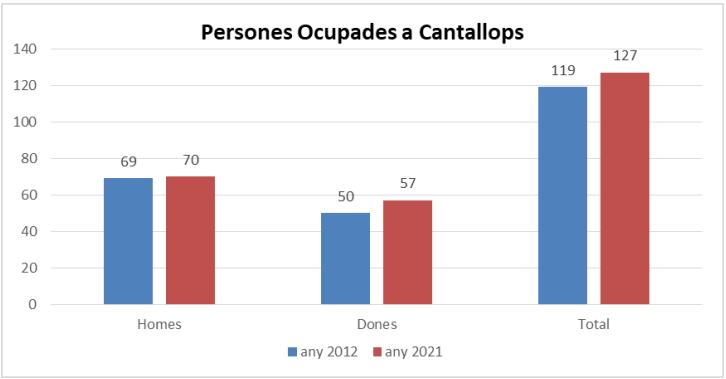


Font: elaboració pròpia des de dades de XIFRA de la Diputació de Girona.

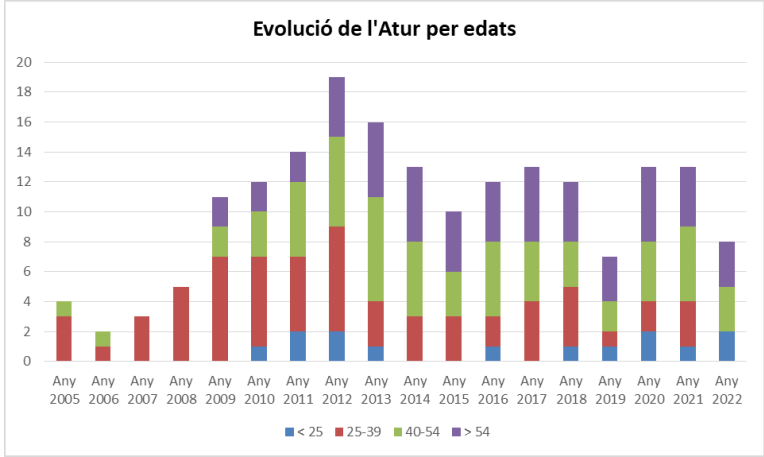
En quan a les persones ocupades residents a Cantallops són 127 de les 135, que representa una ocupació del 93,5 % amb un atur del 6,6 %.



En quan a l'evolució de l'atur en els darrers anys per sectors podem veure que aquest es concentra sobre tot en la construcció i els serveis, i en la gent jove i la gent de més edat.

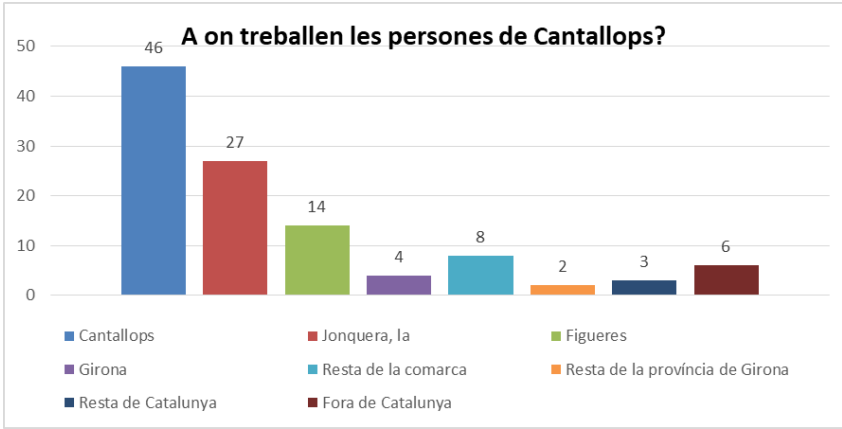


Font: Observatori del Treball i Model Productiu. Departament d'Empresa i Treball

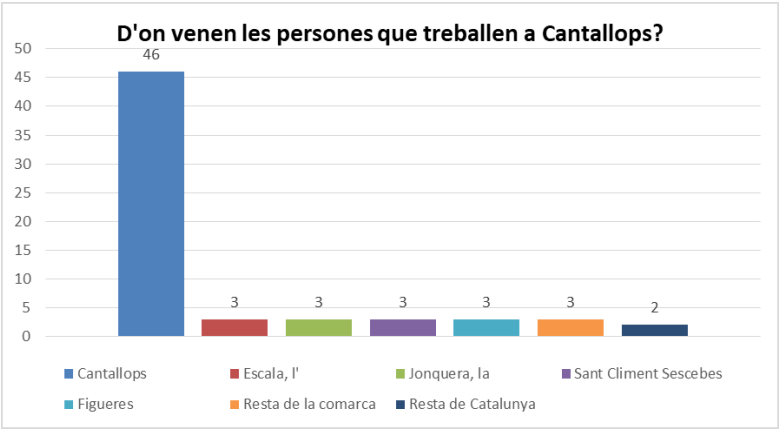


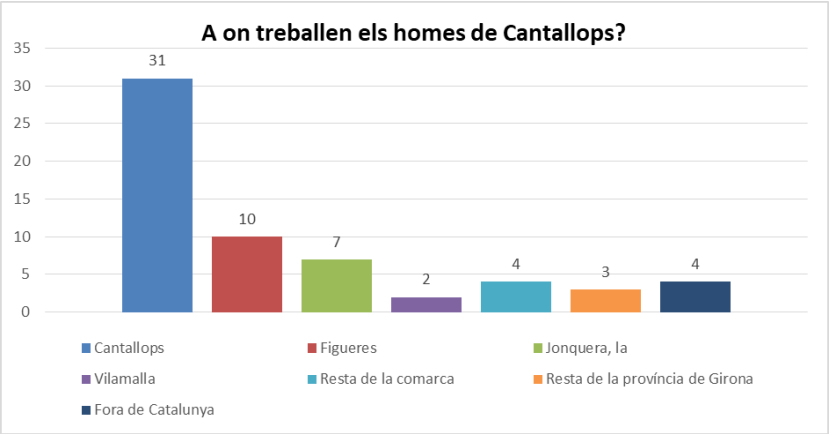
En quan a l'oferta de treball a Cantallops i per sectors econòmic podem observar que el sector de la construcció i el dels serveis és el que ofereix la majoria de llocs de treball amb 52 dels 55 llocs per assalariats.

Aquest fet, combinat amb la població activa resident, fa que hi hagi molta gent que viu a Cantallops però que treballa fora del municipi. Els llocs on treballen els residents de Cantallops són majoritàriament el propi municipi, i els municipis de La Jonquera i Figueres, fet que comporta una certa autocontenció a la part nord de la comarca. És molt interessant observar aquestes dades separades per sexe, ja que la majoria dels homes treballen a la pròpia població, mentre que les dones treballen majoritàriament fora de la població.

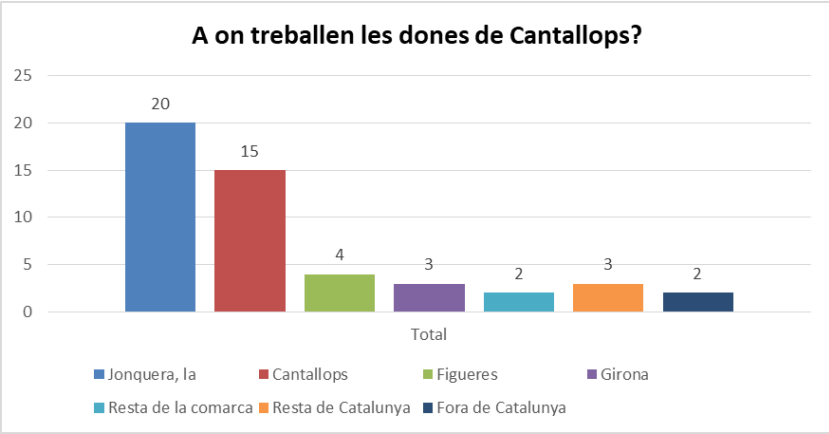
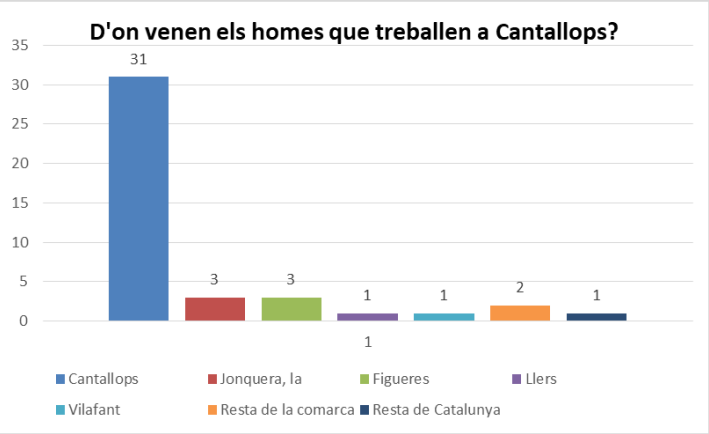


Font: Observatori del Treball i Model Productiu. Departament d'Empresa i Treball

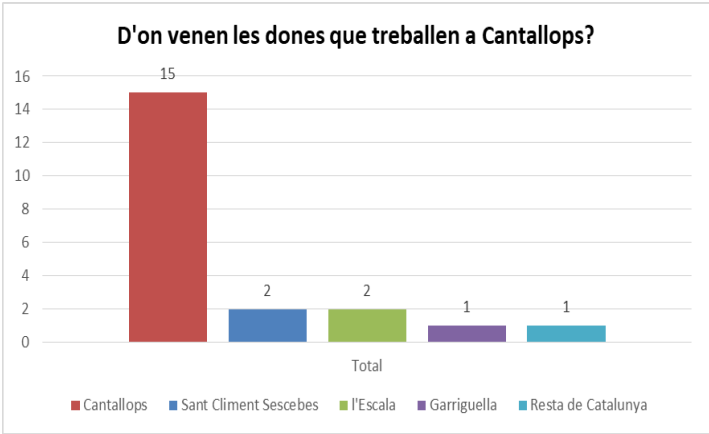




Font: Observatori del Treball i Model Productiu. Departament d'Empresa i Treball



Font: Observatori del Treball i Model Productiu. Departament d'Empresa i Treball



8.3.2 L'habitatge a Cantallops

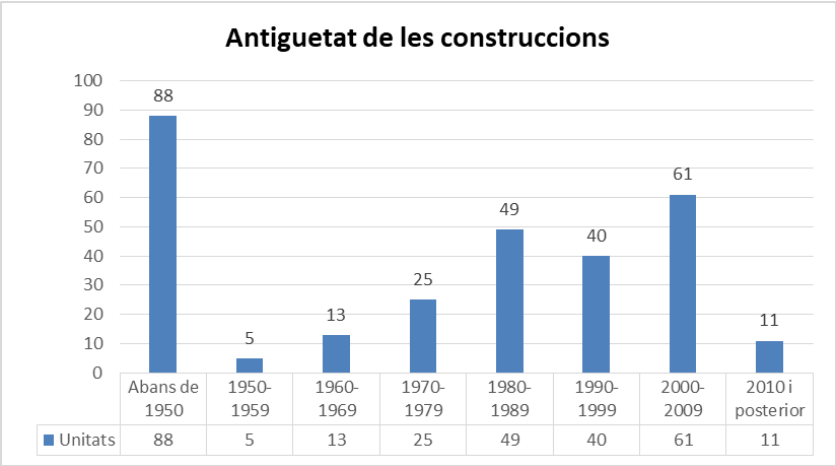
Segons les dades disponibles, a Cantallops hi ha unes 292 construccions de les quals **230 es destinen a l'ús d'habitatge**. D'aquests, 123 es destinen a habitatge familiar principal i 107 a habitatge familiar secundari.

El nombre d'habitatges que es destinen a ús turístic (HUT), d'acord amb les dades actuals del Departament d'Empresa i Treball, és de **16 establiments** amb un total de 88 places assimilables (un 6'95% del parc d'habitatges actual; un 14'95% dels habitatges secundaris) amb una relació de **4'91 HUTs per cada 100 habitants**. Una xifra relativament elevada si ens atenem a l'apartat 2 de la disposició transitòria primera del DL 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el que s'estableix:

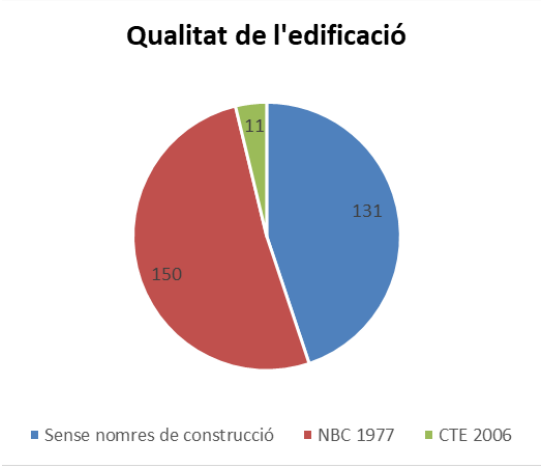
*2. Es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de **5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants** en el moment de l'aprovació d'aquest Decret llei.*

En quan a l'antiguitat de les edificacions es pot observar que de les 292 construccions, 131 (el 44,86%) estan edificades abans de 1980 (per tant sense tenir en consideració cap norma tècnica de la construcció contemporània), 150 (el 51,37%) edificades sota les normes bàsiques de l'edificació de 1977 i 11 (el 3,77%) edificades amb el requisits del Codi Tècnic de l'edificació de l'any 2006.





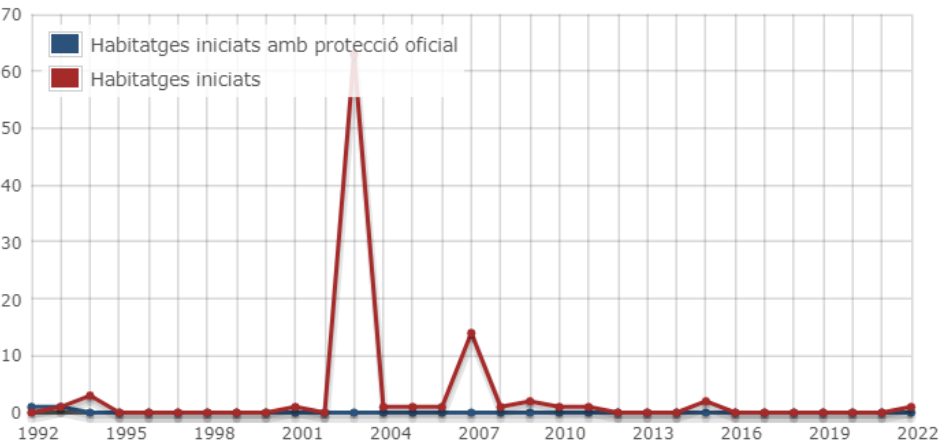
Font: Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda



En quant a la dinàmica de construcció d'habitatges nous al municipi de Cantallops, com es pot observar al quadre de dades següent, la dinàmica és molt escassa i puntual. Només l'any 2003 i el 2007 es comptabilitza un nombre de llicències important de 63 habitatges i 14 respectivament, malgrat que molt pocs d'aquests varen ser finalment construïts (del 1992 fins el 2022 només es comptabilitzen 17 habitatges acabats).

En els darrers 10 anys (2012-2022) només es comptabilitzen 2 habitatges acabats segons dades del idescat que utilitza diverses fonts (vegis llegenda de la taula gràfica inferior). En tot aquest període no es comptabilitza cap habitatge de protecció oficial.

Habitatges construïts de nova planta. Cantallops. 1992-2022



Font:
1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge.
2010-2020: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.
2021-2022: Departament de Drets Socials



9. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

9.1 El planejament territorial

La proposta i continguts de la present modificació s'adequa i s'ajusta al marc normatiu urbanístic regulat per les disposicions legals estatals i autonòmiques en vigor i als planejaments de caràcter territorial i municipal vigents en l'actualitat.

La modificació per tant s'haurà d'adaptar i complir amb la legislació vigent de caràcter ambiental i d'altres disposicions que la regulen. El planejament territorial afecte a l'àmbit de la modificació és el següent:

Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) aprovat per la Llei 1/1995 en data de 16 de març de 1995, és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya, i estableix les directrius bàsiques d'estructuració i ordenació equilibrada i sostenible.

El PTGC defineix set àmbits del territori català com a àrees d'aplicació i planificació dels Plans Territorials Parcial. Els defineix segons criteris de funcionalitat del territori, i no es poden confondre amb els àmbits administratius que establirà la divisió territorial de Catalunya, en la definició dels quals intervindran, probablement, altres criteris que són els de funcionalitat.

Les directrius que el PTGC dona perquè el pla territorial parcial de les Comarques gironines les desenvolupi són, l'establiment del que s'anomena un **sistema de reequilibri territorial, de nivell 2**, en el **sistema urbà de Figueres**, és a dir, és una zona amb un paper important per aconseguir l'equilibri global de Catalunya i del mateix àmbit territorial funcional, localitzat al nord de la plana de l'Empordà i és molt ampli territorialment en el qual la ciutat de Figueres hi exerceix un paper de capital clara.

Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

En data de 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovat definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG). Comprèn les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, el Gironès, la Selva, el Pla de l'Estany, la Garrotxa i el Ripollès. És el marc de rang superior, en el que cal inscriure el desenvolupament urbanístic de les comarques gironines. Dona compliment a les determinacions que van ser establides al PTGC, pel que fa a sistemes de proposta i el seu esquema, les previsions de creixement, les estratègies de reequilibrant i els objectius de preservació del medi.

1. Reforçament de la vertebració urbana del territori. Aquest objectiu s'estableix amb les següents finalitats:

- ✓ Evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social.
- ✓ Impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa.
- ✓ Racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari.
- ✓ Regular les actuacions sobre certes estructures urbanes fràgils com els són barris o nuclis antics amb perill de degradació del patrimoni arquitectònic o històric, però també certes urbanitzacions, concebudes inicialment per a segona residència i que estan immerses ja un procés de canvi cap a la residència principal.
- ✓ Promoure l'obtenció de les majors reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.
- ✓ Facilitar criteris d'estructuració territorial que han d'orientar les polítiques sectorials dels diferents Departaments de la Generalitat en la programació de les seves inversions.
- ✓ Potenciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes en tant que factor que ha d'ajudar a reduir la mobilitat obligada i a donar vida als nous desenvolupaments urbans.

2. Establir un predimensionat i unes directrius d'implantació d'àrees destinades a acollir nova activitat econòmica

3. Fomentar la cooperació urbanística supramunicipal

4. Protegir del paisatge en tant que factor identitari i actiu econòmic

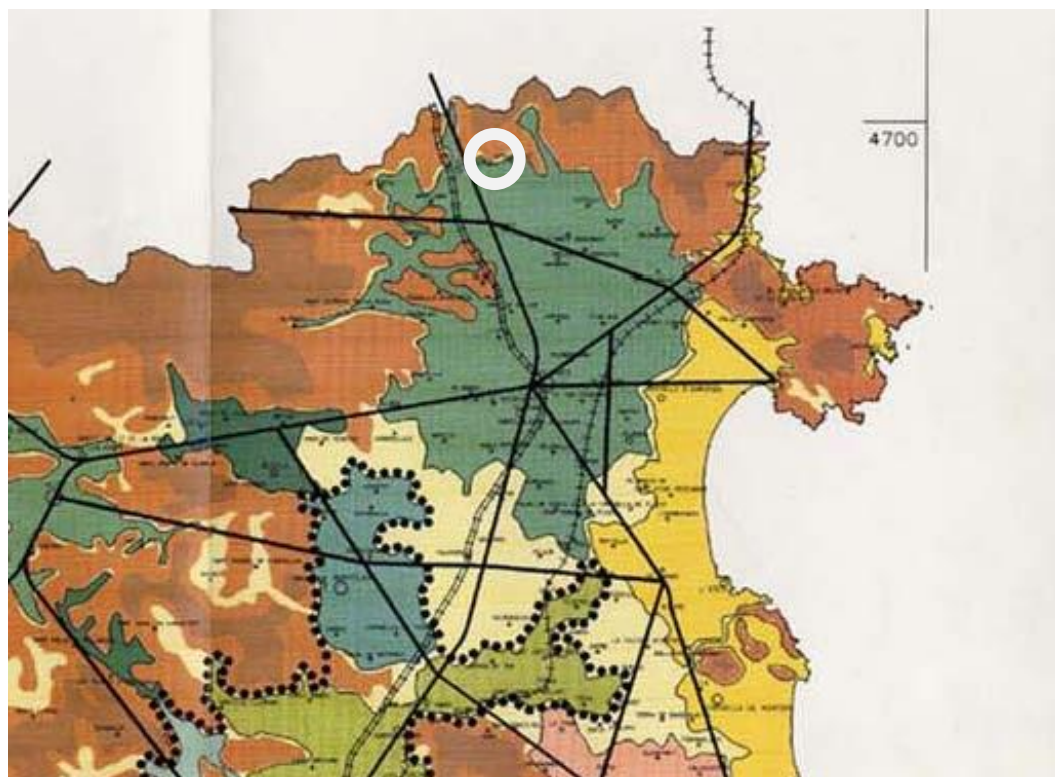


Figura 8 Fragment del plànol P04 del PTGC (Estructura territorial de la proposta) on s'estableix que el municipi de Cantallops (cercle en blanc) forma part del Nivell 2 del Sistema de reequilibri territorial.
Font: Pla territorial general de Catalunya; 1995.

5. Fomentar les activitats econòmiques alternatives al turisme, o de les activitats econòmiques relacionades amb el turisme que no es centrin en la producció immobiliària. Aquest és un objectiu que adquireix un major protagonisme a les comarques de l'Empordà.
6. Preservar les parts del territori on és desitjable el manteniment de l'activitat agrària en front dels processos que els poguessin afectar de forma negativa, per tal de garantir, a llarg termini, la competitivitat i les produccions de qualitat, la gestió adequada del medi ambient, la diversificació de les fonts de renda i el desenvolupament endogen.
7. Protegir els espais naturals i definir les xarxes de connectors ecològics en el conjunt del territori.
8. Orientar l'expansió de les àrees urbanes de forma que es creïn espais de qualitat ben interrelacionats amb els entorns naturals
9. Fomentar la redacció de projectes de paisatge en determinats àmbits periurbans
10. Integrar en el conjunt del Pla les propostes viàries i ferroviàries d'abast general
11. Aplicar criteris d'implantació de les carreteres i de les noves infraestructures ferroviàries de forma que es doni prioritat a les solucions que estructurin territorialment els desenvolupament urbans
12. Millorar la xarxa amb les vies que tenen valor d'estructuració del territori. Aquests objectius del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines integren els que varen ser establerts pels Plans directors territorials de l'Empordà i de la Garrotxa.

L'ARTICULACIÓ DEL TERRITORI EN ÀMBITS DE REFERÈNCIA.

A la vista del conjunt d'interrelacions que l'estructura sócio-econòmica de les Comarques Gironines posa de relleu, el Pla diferencia en el sistema d'assentaments, vint-i-nou àmbits, que seran les bases territorials de referència per assolir els objectius d'ordenació.

ÀMBITS DE L'ALT EMPORDÀ: ÀMBIT DE L'ALBERA

El Pla adopta una sèrie d'àmbits com a unitats de referència, en la mesura que reflecteixen una forma d'articulació del territori que es considera vàlida per assolir els objectius que s'han establert. Aquests àmbits, en coherència amb els objectius específics del Pla i les hipòtesis d'ocupació i demogràfiques que resulten en els escenaris plantejats per a l'any 2026, són unitats de referència per:

- a) Proposar la formulació de les figures de coordinació i cooperació supramunicipal que es considerin necessàries per assolir els objectius de la vertebració urbana d'aquestes comarques i d'impuls de l'activitat econòmica o de protecció del paisatge. Aquests instruments de planejament poden ser urbanístics d'escala intermèdia entre el Pla territorial i els plans d'ordenació d'urbanisme municipal o tenir un contingut de desenvolupament estratègic.
- b) Impulsar la cooperació per a la promoció d'habitatges de protecció oficial.

Els àmbits proposats comprenen, d'una banda els municipis que integren les nodalitats tingudes en compte en els escenaris per a l'any 2026, o els municipis que conformen altres àrees urbanes de menor entitat, però que han de jugar un paper fonamental en la vertebració del territori, i d'altra els municipis de caràcter netament rural, amb una problemàtica comuna, on fóra necessari formular estratègies de desenvolupament socioeconòmic.

NECESSITATS DE SÒL PER A ACTIVITATS ECONÒMIQUES

El Pla manté el criteri de fomentar la creació de teixits urbans complexos amb activitats econòmiques i habitatges. Aquest és un criteri que cal considerar vàlid tant per àrees urbanes extenses com per a nuclis de dimensió reduïda, mantenint sempre una proporcionalitat i entenent que es tracti d'activitats integrables ambiental i funcionalment en la trama urbana.

RECURSOS HÍDRICS PELS NOUS CREIXEMENTS

L'Agència Catalana de l'Aigua considera que l'abastament que es troba dins l'àmbit de les conques de la Muga i del Fluvià compta amb una bona garantia de subministrament. Tot i així, recomana prendre mesures d'estalvi i optimització del reg per poder compartir en condicions aquest recurs hídric amb els importants regadius de la zona.

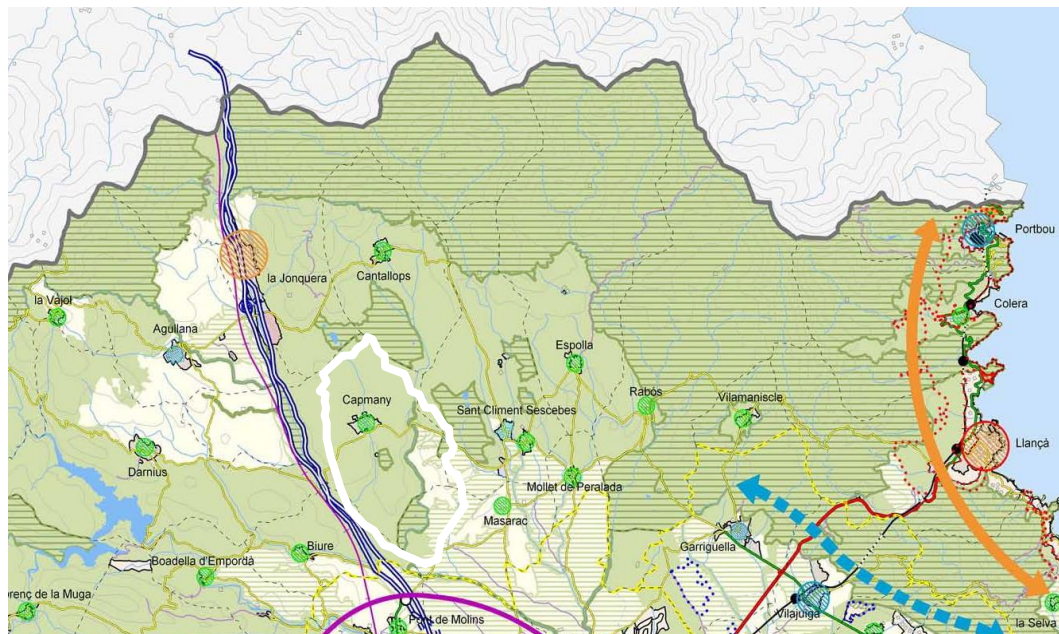


Figura 9 Fragment del plànol O.1 (Model territorial, Vertebració del territori) a l'àmbit de l'Albera amb la identificació dels límits del TM de Cantallops. Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines; DPTOP, 2010.



Figura 10 Imatges del Camí de l'Aigua de Cantallops dins la serra de l'Albera.
Font: <https://fotohiking.com/cami-aigua-cantallops-sierra-albera/>.

DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ALBERA

El municipi de Cantallops, dins dels sistemes d'assentament urbans, està inclòs dins de l'àmbit de l'Albera. L'àmbit té una extensió de 261 km². L'orografia és relativament accidentada: el 36% del sòl és planer, el 21% té un pendent comprès entre el 10 i el 20%, però el 43% del sòl té un pendent superior al 20%.

Comprèn les conques altes de les rieres de Torrelles, Anyet i d'Orlina, que drenen en sentit nord sud la Serra de l'Albera i són afluents del Llobregat d'Empordà. Les carreteres es dirigeixen cap a Figueres, o cap a Roses mitjançant la GI-603 i GI-610.

El sistema comprèn els municipis de **Cantallops**, Capmany, Espolla, Garriguella, la Jonquera, Masarac, Mollet de Peralada, Rabós, Sant Climent Sescebes i Vilamaniscle. Vuit dels dotze municipi tenen una població inferior als 500 habitants. En total hi ha 22 assentaments, amb una superfície de 430 ha. classificades de sòl urbà o urbanitzable. D'aquestes, 321 ha. corresponen a nuclis històrics, 2 ha. a sòl amb teixit especialitzat en ús residencial de baixa densitat, 25 ha. a teixit especialitzat en equipaments i 81 ha. de sòl especialitzat en activitats econòmiques (39 ha. destinades a ús comercial i altres terciaris i 42 ha. a ús industrial).

L'evolució comparada de la població i del parc d'habitatges des de l'any 1960 posava de manifest:

- la recuperació demogràfica era clara i la població hauria superat la de dels anteriors cinquanta anys.
- hi havia un relatiu equilibri entre habitatges principals i residència no habitual.
- entre 1960 i 2001 el nivell mitjà d'ocupació dels habitatges principals havia passat del 3,65 al 2,72.

LA PROPOSTA DEL PLA PER A L'ÀMBIT DE L'ALBERA

L'objectiu del Pla és la conservació de les estructures urbanes sobre el territori i ajudar la recuperació demogràfica que semblava haver-se consolidat durant el període 1991/08. Per aconseguir-ho, es proposava que els plans d'urbanisme municipals incorporessin en les seves determinacions les Mesures per protegir i potenciar els nuclis petits.

A la vista dels objectius, i de les necessitats de tots o d'alguns dels municipis de l'àmbit de l'Albera, el Pla territorial opta per proposar la formulació d'un pla estratègic com l'instrument adequat per definir selectivament els punts forts i les oportunitats del territori i establir les fases i els mecanismes idonis per satisfer aquestes necessitats. Es proposa, també, una actuació urbanística conjunta entre els municipis d'Agullana i la Jonquera amb la finalitat de desenvolupar una promoció de sòl industrial que permeti recuperar el nivell d'activitat que es va veure afectat per la pèrdua de funcions frontereres.

Sistema d'espais oberts

Pel que fa al sistema d'espais oberts, un 54% de la superfície de l'àmbit, corresponent a l'EIN del Massís de l'Albera, l'EIN del Massís de les Salines i EIN dels Estanyes de la Jonquera, està inclosa dins del Pla Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

El Pla territorial proposa protegir de forma especial un 31% més del territori de l'àmbit, un 9% queda acollit al règim de protecció territorial (un 8% per motius d'interès agrari i/o paisatgístic i un 1% per tal de preservar els corredors d'infraestructures), mentre que un 5% resta sota protecció preventiva, segons les categories establertes pel propi pla.

Sistema d'assentaments

Quant al sistema d'assentaments, el Pla proposa per a cadascun dels nuclis de població i per a l'escenari 2026, un paper territorial determinat en funció de les seves característiques. Per tal d'aconseguir aquest escenari assigna a cadascun dels assentaments, l'estratègia de desenvolupament urbanístic que es determina a continuació. Tanmateix es representen en els plànols d'ordenació a escala 1/50000 i s'indiquen esquemàticament en el quadre de característiques adjunt.

⊙ Estratègia de creixement moderat per a tots els nuclis urbans que constitueixen cap dels municipis (polaritats municipals) com el municipi de **Cantallops** que integren el sistema urbà excepte Vilamaniscle. També se li atorga aquesta estratègia a la Jonquera tot i que per les seves característiques, accessibilitat i localització territorial s'erigeix com a polaritat complementària.

○ Estratègia de millora i compleció per al nucli urbà de Vilamaniscle i per als petits nuclis de els Vilars a l'Espolla; la Vall a Capmany, Garriguella de Dalt a Garriguella; els Límits a la Jonquera; Vilarnadal a Maserac; i Ullastre i Vilartolí a Sant Climent Sescebes.



- j) Preservar el valor patrimonial del sistema d'assentaments.
- k) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- l) Proporcionar pautes per a una distribució espacial funcionalment adequada dels equipaments d'interès plurimunicipal.
- m) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge
- n) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El Pla considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic. (article 3.2)

Els àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions i de les àrees especialitzades assenyalats en els plànols comprenen el sòl urbà i urbanitzable previstos en el planejament urbanístic vigent, d'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del Pla. (article 3.4.1)

El Pla no afecta les expectatives del planejament vigent pel que fa al sòl urbà i urbanitzable llevat dels casos en què s'assenyali de manera expressa l'objectiu de desclassificació total o parcial com a sòl urbanitzable de determinades peces de sòl, que no és el cas. Tanmateix, les estratègies que s'estableixen per a cada àrea han de ser tingudes en compte com a referències vinculants en les revisions dels plans urbanístics, en les modificacions que afecten les superfícies de sòl urbà o urbanitzable i en l'avaluació de l'oportunitat de desenvolupar sectors de sòl urbanitzable no delimitat. (article 3.4.3)

9.2.1 El creixement moderat (article 3.7)

El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

Moderat; $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$

E: superfície de l'extensió urbana admissible.

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació. En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats.

En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 Ha. un factor de correcció que s'obtindrà de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent:

$$f = (18 + A - 0,005 \cdot A^2) / (A + 5)$$

A = superfície de càlcul de l'àrea urbana existent en ha

El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 ha.

La superfície d'extensió urbana que determinarà el Pla d'ordenació urbanística municipal comprèn els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament.

El sòl urbà no consolidat que estigui ocupat per teixits urbans o instal·lacions que hagin de ser objecte d'un procés de remodelació, la complexitat del qual permet preveure que no es desenvoluparà dins dels primers 8 anys de vigència del Pla, no s'ha de tenir en compte en el càlcul.

L'extensió que resulta de l'aplicació d'aquests criteris comprèn els teixits urbans de base residencial que s'integren en la trama general de l'àrea urbana. L'extensió representa el màxim orientatiu que el Pla considera adequat per al termini 2006-2026. En cas que s'hagués d'excedir aquest màxim, encara que sigui en poca quantitat, s'ha de justificar expressament per la racionalitat de l'ordenació, la coherència amb els objectius del Pla o altres motius d'interès públic.



El planejament urbanístic ha de definir els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable constituents del creixement i ha de fer explícita la comprovació que no excedeixen del límit establert en aquest article.

9.2.2 Càlcul de l'extensió territorial màxima de Cantallops segons el Pla territorial.

D'acord amb els criteris fixats a la normativa del planejament territorial aplicat al municipi de Cantallops l'àrea urbana existent dona les xifres següents:

A: àrea urbana existent	superfície m²s	hectàrees
Delimitació de l'àrea urbana existent	143.426,54 m²s	14,34 ha
TOTAL A:	143.426,54 m²s	14,34 ha

Per tant, l'àrea urbana existent a Cantallops és de **14'34 hectàrees** d'acord amb el plànol de delimitació A01; Àrea urbana de Cantallops (vegis figura 10)

D'acord amb els criteris fixats a la normativa del planejament territorial aplicat al municipi de Cantallops, el càlcul de l'extensió territorial màxima dona les xifres següents:

Moderat; $E = 30 \cdot A \cdot f / 100$
E: superfície de l'extensió urbana admissible.
A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent
f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent	14,34 ha
$f = (18 + A - 0,005 \cdot A^2) / (A + 5)$	1,6189

E: superfície de l'extensió urbana admissible.	
$E = 30 \cdot A \cdot f / 100$	6,97 ha

Per tant la superfície de l'**extensió urbana admissible és de 6,97 hectàrees**.

D'acord amb el PTPCG l'àrea màxima que englobaria el sòl urbà i el sòl urbanitzable en una futura revisió del planejament general o com a resultat de la present modificació puntual de les NSC hauria de ser de **21'31 ha**:

SU+SUB (revisió de les NSC) = àrea urbana existent + extensió urbana admissible = 14'34 ha + 6'97 ha = **21'31 ha**

S'ha de tenir en compte que el planejament vigent (vegis apartat 10.3 de la present memòria) delimita una extensió potencial de l'àrea urbana (SUC + SNC + SUD) de 27'81 ha. Per tant les NSC estarien ara mateix sobrepassant el criteri del creixement moderat del PTPCG en **6'50 ha**:

SU+SUB (segons NSC actuals) = sòl urbà consolidat + àmbits de desenvolupament = 11'51 ha + 16'30 ha = **27'81 ha**

Extensió urbana segons NSC actuals = 27'81 ha – 14'34 ha = **13'47 ha** > 6'97 ha

En definitiva la present modificació puntual de les NSC per a la reordenació dels sòls de creixement hauria de **disminuir un mínim de 6'50 ha** la dimensió del sòl urbà i urbanitzable, deixant-lo en una **superfície màxima de 21'31 ha**.

9.3 El planejament municipal de Cantallops

Com ja s'ha exposat en apartats anteriors, el planejament vigent que regeix el terme municipal de Cantallops són les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Cantallops que varen ser aprovades definitivament en data 7 de juny de 1995 per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona i un posterior **Text Refós de les Normes subsidiàries**, amb conformitat de la CTUG de data **15/12/2005** (DOGC 24/04/2006).

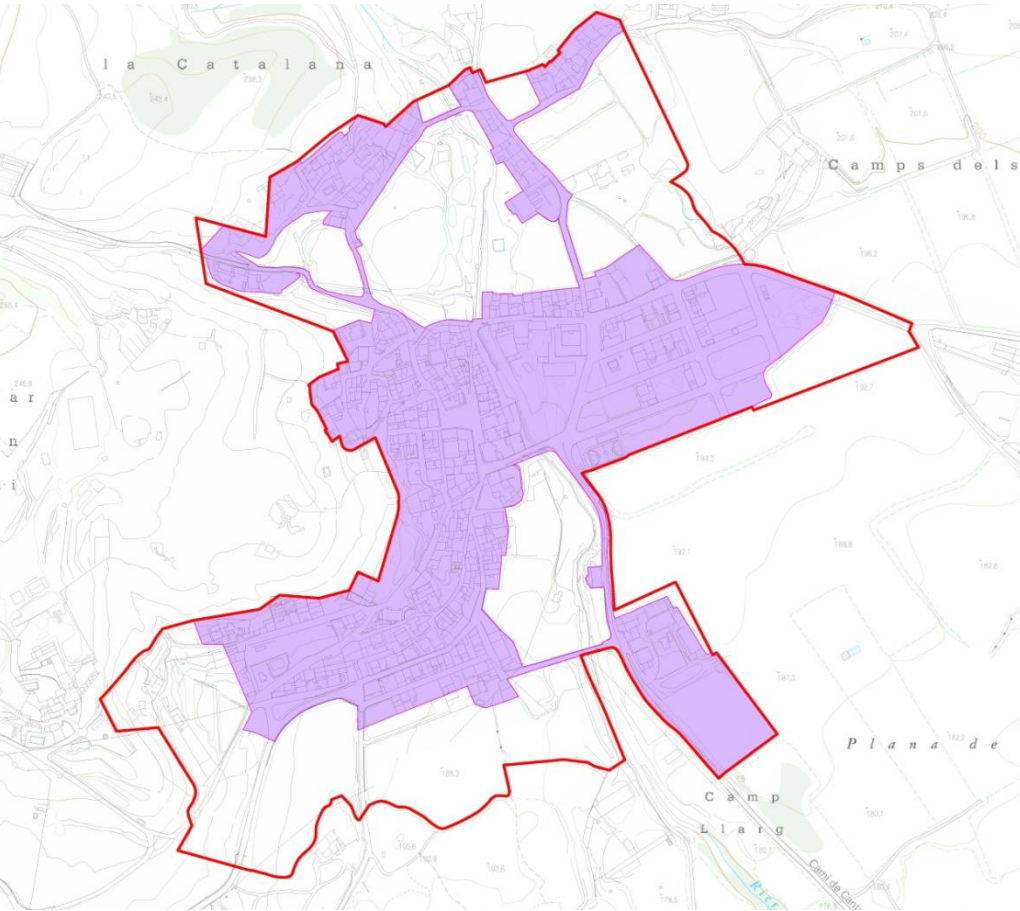


Figura 12 Delimitació i càlcul de l'àrea urbana existent (A) en aplicació dels criteris del PTPCG.
Font: Elaboració pròpia.



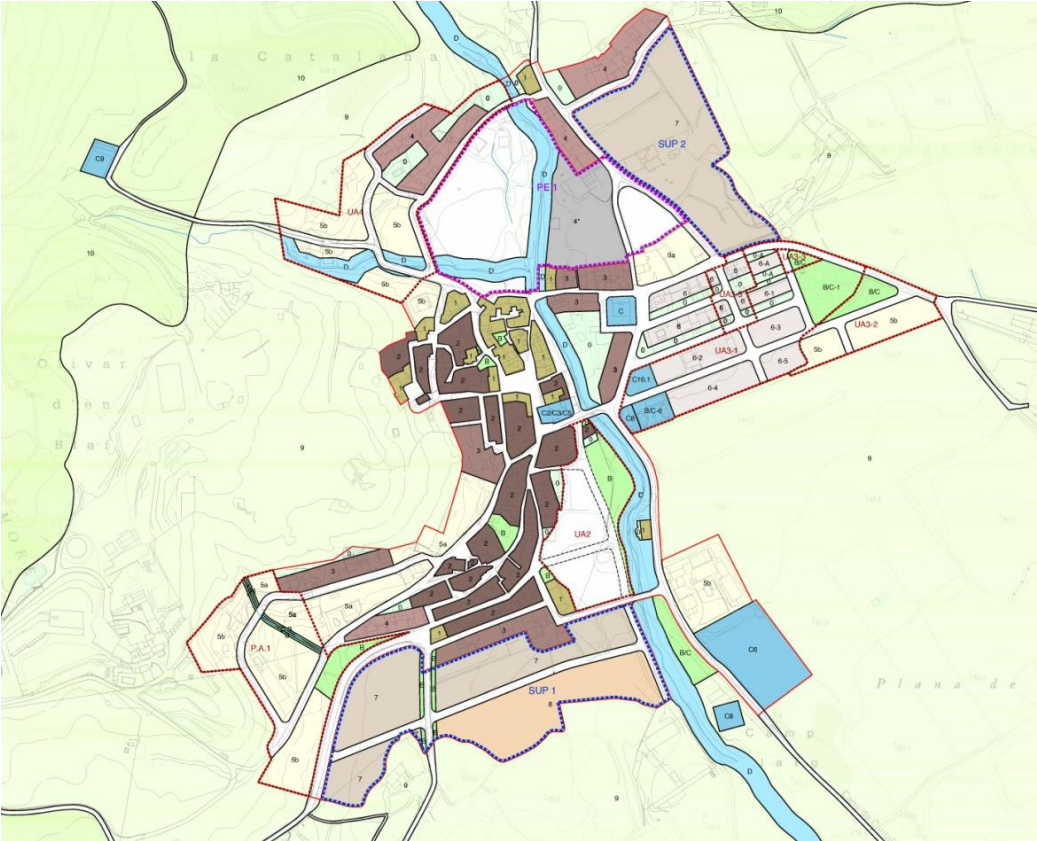


Figura 13 Refús del planejament vigent amb la incorporació de les modificacions puntuals aprovades.
Font: Elaboració pròpia amb les dades aportades pel MUC, i el RPUC

Durant el termini d'aplicació d'aquestes NSC fins a la data s'han tramitat i aprovat també un seguit de modificacions puntuals referides especialment al desenvolupament de les unitats d'actuació i un Pla especial en SNU corresponent a la masia de Can Xiquet.

- Modificació número 1 de les NSC (AD 24/01/2003) incorporada al Text refós del 2005
- Modificació número 3 de les NSC (AD 27/07/2005) que afecta a la UA3
- Modificació número 4 de les NSC (AD 30/05/2007) que afecta al carrer la Jonquera de la UA1
- Modificació número 5 de les NSC (AD 22/06/2016) que afecta bàsicament a l'edifici del carrer Figueres propietat del Bisbat de Girona per a destinar-lo a equipament i altres modificacions puntuals de la normativa.

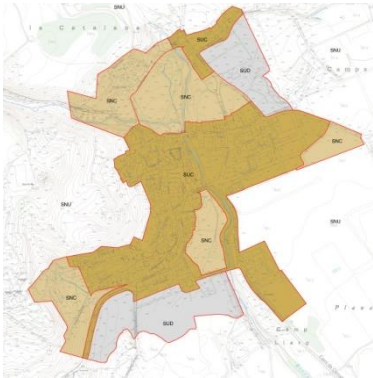
El refós gràfic del planejament fins a la data s'ha realitzat en el present document (vegis plànol i05; Planejament vigent) per tal de poder establir una base de partida clara de la MpNSC.

9.3.1 Règim del sòl

El planejament de Cantallops no està adaptat a la llei urbanística actual ja que es va redactar fins i tot abans de la Llei del 2002 que va establir unes noves bases del planejament a Catalunya més enllà de la Llei del sòl estatal.

Adaptat a la terminologia actual, els diferents règims del planejament vigent (tenint en compte les UA que ja estan executades i que s'integren en el SUC) són els que s'expressen en la següent taula:

RÈGIM JURÍDIC de les NSC [PLANEJAMENT VIGENT]						
SÒL URBÀ [SU]	226.369 m²	22,64 ha	1,162%		SU	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT [SUC]	134.403 m²	13,44 ha		48,321%	SUC	0,690%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT [SNC]	91.966 m²	9,20 ha		33,064%	SNC	0,472%
SÒL URBANITZABLE [SUB]	51.778 m²	5,18 ha	0,266%		SUB	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]	51.778 m²	5,18 ha		18,615%	SUD	0,266%
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]	19.195.678 m²	1.919,57 ha	98,572%		SNU	
				100,000%		
TOTAL TM	19.473.825 m²	1.947,38 ha	100,00%			



El sòl urbà consolidat (SUC)

Es correspon amb el teixit del nucli originari de Cantallops a l'entorn de l'església de Sant Esteve i els ravals generats a l'entorn dels camins d'arribada a la població seguint principalment l'eix nord sud de la riera de Torrelles.

El sòl urbà consolidat inicialment establert en les NSC té una superfície de 11'22 ha, però amb el desenvolupament de les dues UA executades (UA 3-1 i UA 3-3) s'hi ha de comptabilitzar també la seva superfície de 2'22 ha amb la zonificació implicada. Per tant el SUC actualment té una superfície de **13'44 ha**, representa el **0'69% del territori municipal** i un **48'32% del global del sòl qualificat** com a urbà i urbanitzable.

Les NSC estableixen per al sòl urbà les següents categories de sòl:

- **Zona 1. Edificis i conjunts protegits** [assimilable a la clau **M2** del MUC]. Comprèn aquells edificis i conjunts de valor històric, artístic i/o arqueològic, catalogats en aquestes Normes Subsidiàries, que són objecte d'especial protecció pel planejament.
- **Zona 2. Casc antic** [assimilable a la clau **R1** del MUC]. El cas antic comprèn aquells espais de la població amb més antiguitat i que per la seva posició central, trama formal característica i singularitat recomanen un tractament que tendeixi a: protecció del patrimoni, millora de les condicions d'habitabilitat i reordenació i complementació de la trama urbana, regenerant el teixit urbà espontani.



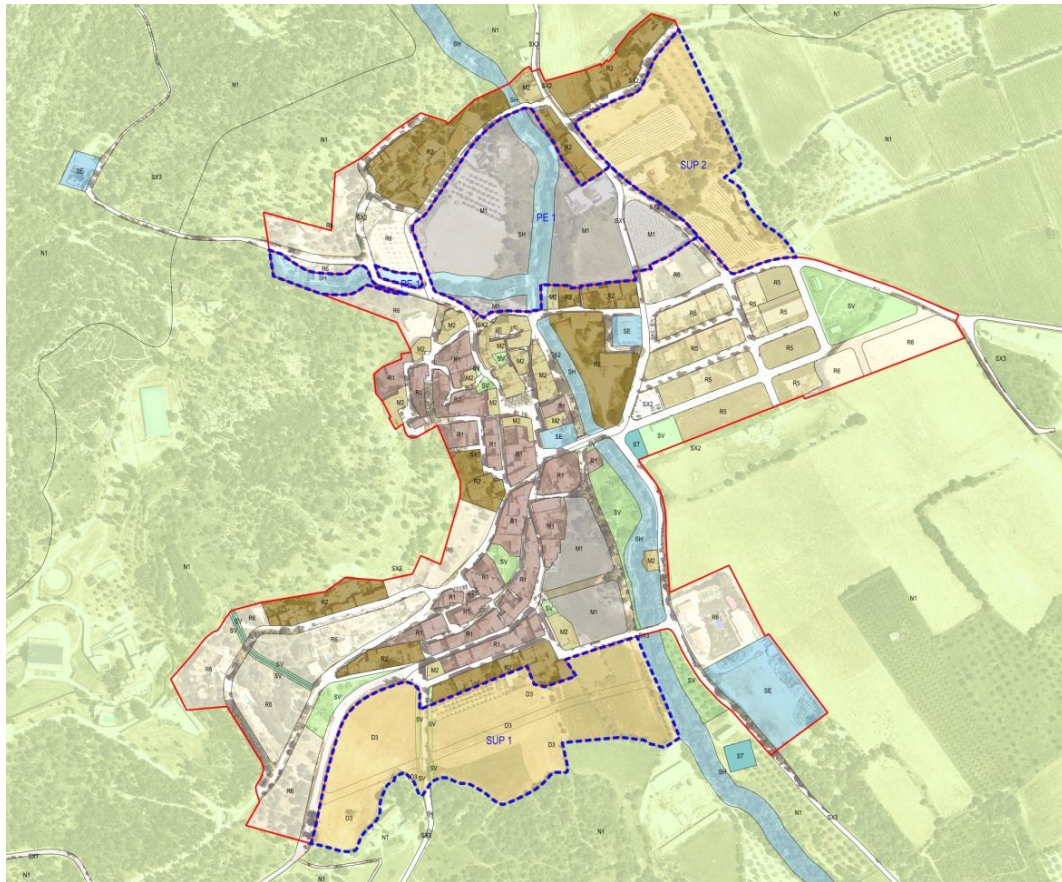


Figura 14 Trasllat del planejament vigent del MUC amb la incorporació de les modificacions puntuals aprovades sobre la fotografia aèria actual. Font: Elaboració pròpia amb la descàrrega de les dades gràfiques del web del MUC.

- **Zona 3. Urbana** [assimilable a la clau **R2** del MUC]. Correspon als espais que en l'actualitat estan parcialment edificats amb edificació entre mitgeres i alineats a vials existents, formant o no illes tancades. Les Normes pretenen en aquesta zona mantenir la tipologia existent unificant les alçades i fondàries edificables a fi d'homogeneïtzar la trama actual.
- **Zona 4. Suburbana** [assimilable a la clau **R2** del MUC]. Correspon als espais que en l'actualitat estan parcialment edificats amb una trama irregular, tant per la forma com per la disposició respecte al vial, i amb alçades que en general són de planta baixa i planta pis. Les Normes pretenen regularitzar en aquesta zona la trama donant-li una continuïtat lineal respecte al vial i creant en algun cas illa tancada, imposant una tipologia d'edificació entre mitgeres..
- **Zona 5. Ciutat jardí** [assimilable a la clau **R6** del MUC]. Correspon als espais en els que l'edificació de tipus unifamiliar es determina per a cada parcel·la en funció de la seva superfície. Els paràmetres que determinen l'edificació unifamiliar aïllada, així com les edificacions annexes d'ús auxiliar, són l'ocupació, l'intensitat neta d'edificació, l'alçada i nombres de plantes i les separacions a les vies públiques i a les edificacions veïnes..

La zona determina tres subzones en funció de la parcel·la mínima admissible:

- Subzona a, intensiva (**clau 5a**) de 400 m² de parcel·la mínima i 0'60 m²/m² d'intensitat neta i 40% d'ocupació
 - Subzona b, semiintensiva (**clau 5b**) de 600 m² de parcel·la mínima i 0'50 m²/m² d'intensitat neta i 30% d'ocupació
 - Subzona c, extensiva (**clau 5c**) de 800 m² de parcel·la mínima i 0'45 m²/m² d'intensitat neta i 25% d'ocupació
- **Zona 6. Residencial en filera** [assimilable a la clau **R5** del MUC]. Correspon als espais destinats a la ubicació de vivendes unifamiliars entre mitgeres amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.

En el Text refós del 2005 apareix una variació d'aquesta zona que s'adapta a les determinacions de la Modificació puntual de les NSC per a la UA3 de l'any 2002 en la que s'hi creen diverses subclaus en funció de les característiques de detall dels diferents paràmetres. Val a dir que aquesta ordenació es va modificar de nou l'any 2005 com s'indicarà més endavant.

- **Zona 6-1. Residencial en filera** [assimilable a la clau **R5** del MUC]. Correspon als espais destinats a l'ubicació de vivendes unifamiliars entre mitgeres amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.
- **Zona G.** [categoria que s'extingeix posteriorment i no es trasllada a l'ordenació del MUC]. Correspon als espais destinats al establiment geriàtric amb jardins anteriors i posteriors, de construcció conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.

La modificació puntual de les NSC en l'àmbit de la UA-3, que es manté vigent en l'actualitat (AD 27/07/2005), va determinar la supressió de la subclau G destinada al geriàtric i la creació de diferents subclaus que precisen els diferents paràmetres d'aplicació (densitat d'habitatges per illa) i l'ordenació a través de la documentació gràfica.

- **Zona 6-A | 6-1. Residencial en filera-1** [assimilable a la clau **R5** del MUC]. Correspon als espais destinats a l'ubicació de vivendes unifamiliars entre mitgeres amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.
- **Zona 6-2 | 6-3. Residencial en filera-2** [assimilable a la clau **R5** del MUC]. Correspon als espais destinats a l'ubicació de vivendes unifamiliars entre mitgeres amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.
- **Zona 6-4 | 6-5. Residencial aparellada** [assimilable a la clau **R5** del MUC]. Correspon als espais destinats a l'ubicació de vivendes unifamiliars aparellades amb jardins anteriors i posteriors individuals i privats, de construcció individualitzada o conjunta, en les que es pretén uniformitzar els espais ajardinats i la forma de les construccions.

Les zones establertes en les NSC es complementen amb la zona destinada a espais lliures privats sense aprofitament però no expropiables com a sistema urbanístic:





Figura 15 Imatge de la carretera GI-601 des de la vessana est del PA-1. Conjuntament amb el SUP-1 són els sectors que un cop desenvolupats més podrien incidir en la imatge de l'entrada de la població. Font: Fotografia pròpia; juliol de 2023.

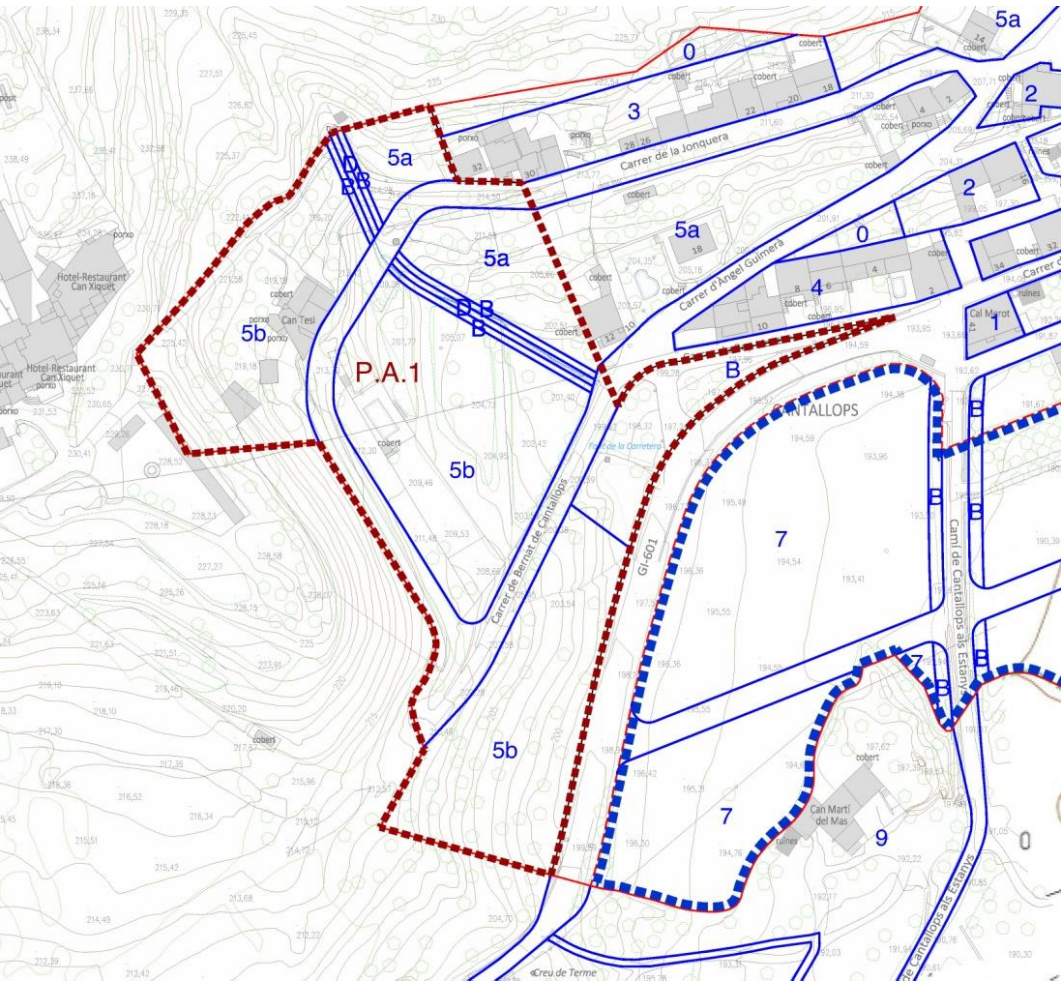


Figura 16 Àmbit del PA1 (antiga UA1) sobre la cartografia actual i el planejament aplicable segons les NSC i la Modificació puntual número 4. Font: Elaboració pròpia.

- **Zona 0. Espais lliures privats** [el MUC no els distingeix i els associa a la zona contigua a la qual pertany]. Comprèn aquells espais pertanyents a parcel·les de domini privat que no són ocupables per l'edificació degut principalment a les limitacions edificatòries motivades per les profunditats edificables, separacions d'edificacions i delimitacions pròpies de la zonificació general.

El sòl urbà NO consolidat (SNC)

El sòl urbà no consolidat té una superfície de 9'20 ha, representa el 0'472% del territori municipal i un 33'06% del global del sòl qualificat com a urbà i urbanitzable.

El SNC s'estructura a través de 4 àmbits de gestió (Unitats d'actuació) i un Pla especial de desenvolupament. Al seu temps la UA 3 es subdivideix en tres àmbits diferenciats dels qual dos (UA 3-1 i UA 3-3) ja es poden considerar com a sòl urbà consolidat donat que ja han complert amb tot el conjunt d'obligacions urbanístiques malgrat que en gran part resten sense edificar.

El detall de cadascun d'aquests àmbits es resumeix en el següent quadre amb indicació dels seus paràmetres generals i l'estat d'execució en que es troben:

Núm.	modificacions	ús principal	Estat	Zones	sup. normativa	sup. àmbit gràfica	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS	m²st/hab
POLÍGONS D'ACTUACIÓ					78.298,86 m²s	80.554,63 m²s	0,3860	17,10	134	30.225,32 m²st	14,26%	4.311 m²st	25	109	226
PA 1	Mp n°4 NS 2007	Residencial	no desenvolupat	5a, 5b	18.313,48 m²s	18.216,40 m²s	0,3488	12,00	22	6.386,86 m²st			1	22	291
UA 2		Residencial	no desenvolupat		14.291,00 m²s	11.538,54 m²s	0,3500	16,00	23	5.001,85 m²st			0	23	219
UA 3-1	Mp n°3 2005	Residencial	urbanitzat i reparcel·lat	6 (A-1-2-3-4-5)	18.758,76 m²s	18.345,86 m²s	0,4353	25,59	48	8.164,90 m²st	5,46%	446 m²st	10	38	170
UA 3-2	Mp n°1 2002	Residencial	no desenvolupat	5b	7.228,50 m²s	7.205,08 m²s	0,2846	9,68	7	2.057,51 m²st			0	7	294
UA 3-3	Mp n°1 2002	Residencial	consolidat	6	3.404,12 m²s	3.386,86 m²s	0,6148	23,50	8	2.093,00 m²st	41,04%	859 m²st	4	4	262
UA 4		Residencial	edificacions consolidades	4, 5b	16.303,00 m²s	21.861,89 m²s	0,4000	16,00	26	6.521,20 m²st	46,10%	3.006 m²st	15	15	250
Núm.		ús principal			sup. normativa	sup. àmbit gràfica	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS	m²st/hab
SNC					30.585,00 m²s	30.662,17 m²s	0,3500	14,00	43	10.704,75 m²st	5,84%	625 m²st	1	42	250
PE 1		Residencial	no desenvolupat		30.585,00 m²s	30.662,17 m²s	0,3500	14,00	43	10.704,75 m²st	5,84%	625 m²st	1	42	250

El conjunt d'àmbits que pertanyen al SNC ocupen una extensió (segons normativa) de 10'89 ha de les quals podem considerar que 2'22 d'aquestes (UA 3-1 i UA 3-3) ja es podrien adscriure al SUC. Tenen un potencial de 40.930 m² de sostre residencial (177 habitatges) amb un sostre existent compatible de 4.936 m²st (26 habitatges). Per tant el seu potencial de creixement respecte la situació actual és de 35.994 m²st (151 habitatges).

La UA-1 original de les NSC es va transformar en el PA-1 després de la modificació puntual número 4 de les NNSS (ap. def. de 30/05/2007) que va incorporar la delimitació d'un canal de desguàs a cel obert. Es correspon amb un àmbit perifèric de 18.216 m² de superfície situat al sud-oest del nucli urbà destinat al creixement de baixa densitat amb les claus urbanístiques 5a i 5b.

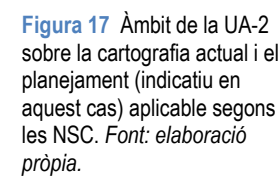
Té un potencial de 6.387 m²st (0'35 m²st/m²s d'índex d'edificabilitat bruta) amb una densitat de 12'00 htg/ha (22 habitatges).

Es tracta d'un territori molt accidentat amb pendents superiors al 20% i unes preexistències mínimes (s'identifica únicament l'edificació consolidada de Can Tesi i edificacions auxiliars i piscina). La continuació del carrer de la Jonquera seria l'estructurador viari de l'àmbit malgrat que el seu traçat resulta de difícil execució degut a l'orografia del terreny.

La baixa densitat del PA-1 i la complexitat de la urbanització fan previsible que es posi en risc la viabilitat econòmica de la transformació i la sostenibilitat a llarg termini per al pressupost municipal.

La UA-2 no ha iniciat cap tràmit urbanístic des de l'aprovació de les NSC i a més l'ordenació gràfica està encara determinada d'una manera només indicativa ja que no s'hi estableix ni la clau urbanística concreta ni la viabilitat inalterable ja que la normativa estableix la possibilitat de redacció d'un Pla especial per a la seva configuració futura.





A scenic view of a historic town in France, featuring a red car parked on a road next to a stone wall and a bridge, surrounded by lush greenery and traditional buildings.





Figura 19 Imatge del carrer d'Eduard Toldrà en direcció est dins l'àmbit de la UA-3-1 on s'observa la poca consolidació del sector. Font: Fotografia pròpia; juliol de 2023.

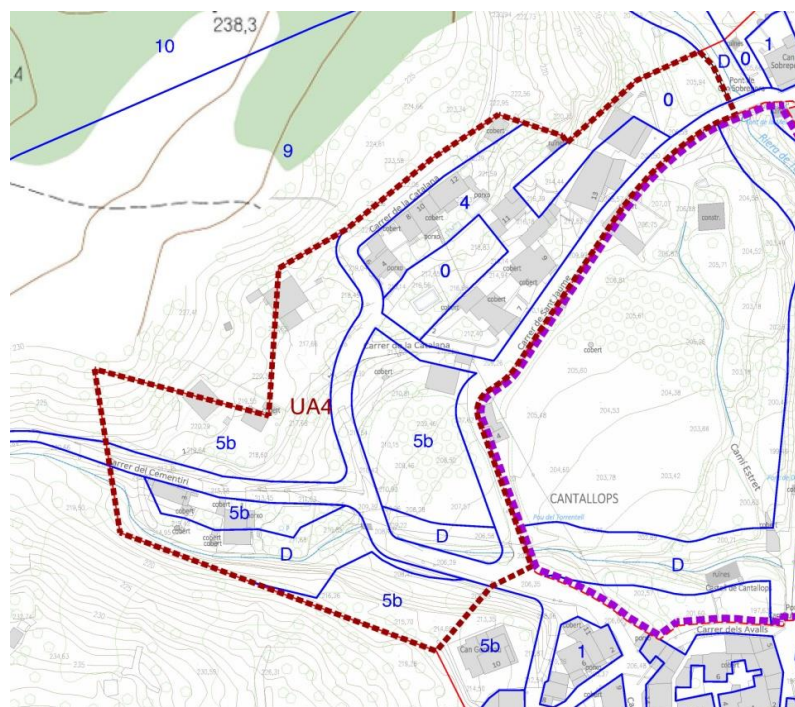


Figura 21 Àmbit de la UA-4 sobre la cartografia actual i el planejament aplicable segons les NSC. S'observa la manca de correspondència entre les previsions de l'ordenació i els edificis preexistents. Font: Elaboració pròpia.

Als efectes de la present modificació puntual incidirem però només en la UA 3-2 ja que és la única que no s'ha desenvolupat malgrat que caldrà estudiar si la UA 3-1 pot encara admetre algun tipus de canvi que l'adeqüi millor a la demanda d'habitatge del municipi.

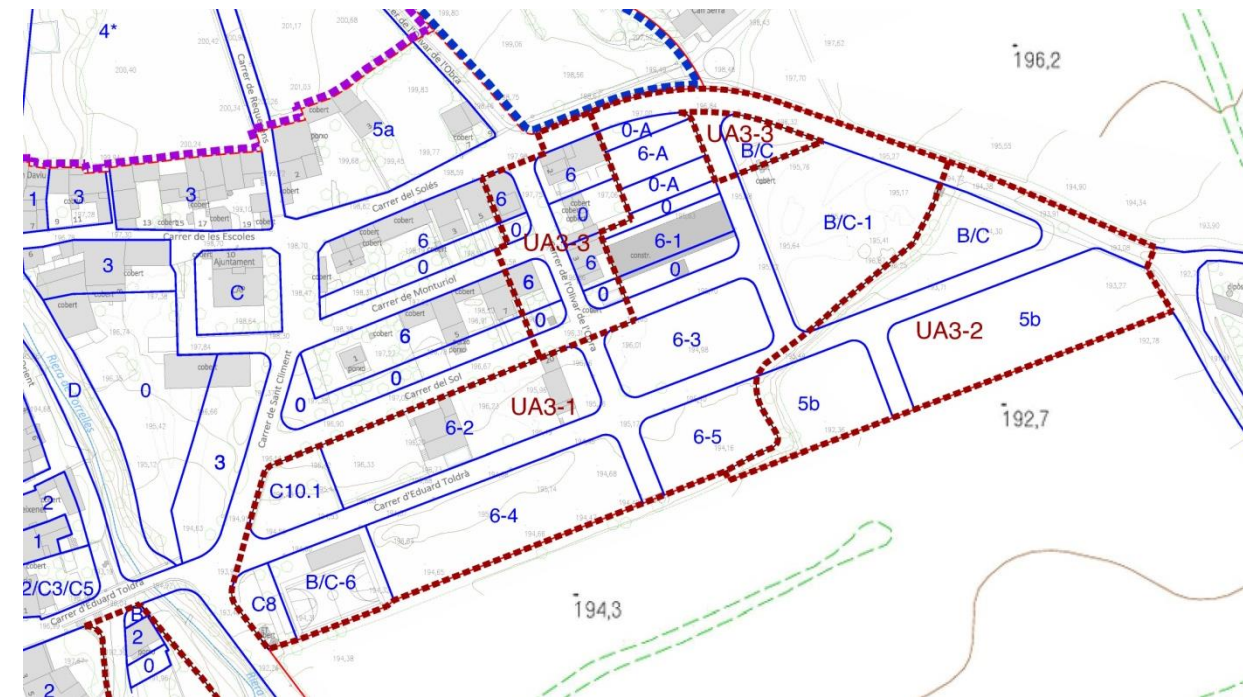


Figura 20 Àmbit dels tres polígons de la UA-3 sobre la cartografia actual i el planejament aplicable segons les NSC. Es pot observar que el grau de consolidació de l'edificació és escàs, especialment a la UA 3-1. La UA 3-2 no està encara desenvolupada. Font: Elaboració pròpia.

La **UA-4** de les NSC no ha tingut cap tràmit urbanístic iniciat des de l'aprovació de les NNSS malgrat que conté unes preexistències que no concorden en part amb les previsions de l'ordenació i de la delimitació del polígon.

Es correspon amb un àmbit de creixement de baixa densitat al nord-oest del nucli antic entre el carrer de Sant Jaume i el torrent provinent del Cementiri. La delimitació, de 21.862 m² de superfície (16.303 m² segons fitxa de la normativa de les NSC), conté dos models urbans diferenciats: el raval situat al peu del carrer de la Catalana amb zonificació de clau 4 (Suburbana) i l'entramat de baixa densitat amb clau 5b (Ciutat jardí). La zona 4 té un grau elevat de consolidació adaptada al planejament mentre que la zona 5b conté unes preexistències que no concorden amb la delimitació del PAU i la seva ordenació.

En resum té un potencial de **6.521 m²st** (0'40 m²st/m²s d'índex d'edificabilitat bruta) amb una densitat de 16'00 htg/ha (**26 habitatges**).

Es tracta d'un territori molt accidentat amb pendents superiors al 20% i amb un traçat viari de nova implantació de difícil solució com a conseqüència de la complexa orografia. La unió entre el carrer de la Catalana i el carrer del Cementiri com a vial estructurador és de difícil solució constructiva. També apareixen dificultats pel que fa a la inundabilitat del torrent del Cementiri (clau D de les NSC) i la disposició de la zona 5b al sud de la UA tal i com es pot veure en la figura 17.

En definitiva, en els mateixos termes del PA-1, la baixa densitat, les importants preexistències (46'10% del potencial), la manca de correspondència amb el planejament de la realitat construïda i la complexitat de la urbanització fan previsible que es posi en risc la viabilitat econòmica de la transformació i la sostenibilitat a llarg termini per al pressupost municipal.



Figura 22 Imatge del carrer de Sant Jaume, límit est de la UA-4. Font: Fotografia pròpia; juliol de 2023.

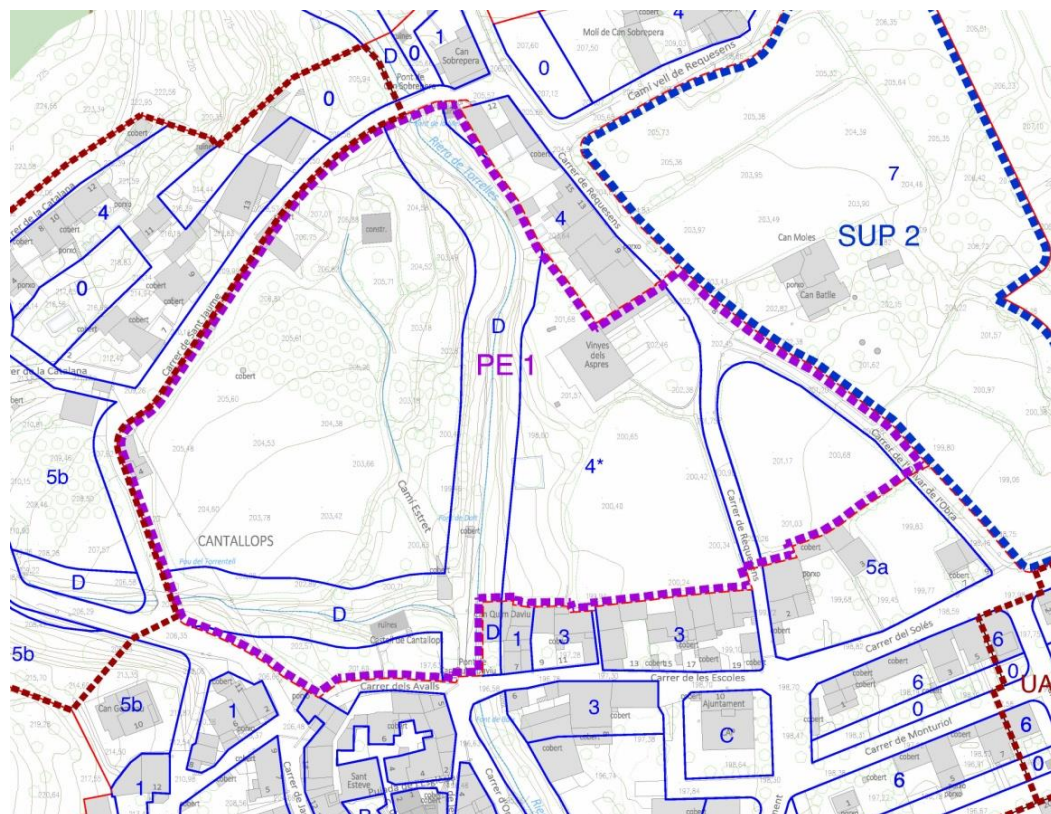


Figura 23 Àmbit del PE-1 sobre la cartografia actual i el planejament aplicable segons les NSC.
Font: Elaboració pròpia.

El **PE-1** (Pla especial urbanístic en la denominació de les NSC) és un buit urbà d'oportunitat que pot esdevenir clau en l'ordenació final de Cantallops. El PE-1 no ha tingut tampoc cap iniciativa de desenvolupament des de l'aprovació de les NSC segurament per la seva complexitat urbanística generada per l'existència de la riera de Torrelles que el travessa de nord a sud, la relació amb el teixit edificat, l'existència d'elements patrimonials (el Cellar de les Vinyes dels Aspres, l'antic molí de la riera de Torrelles, el Camí Estret i les ruïnes del Castell de Cantallops) i la dificultat formal d'entrellaçar els diferents teixits i vialitat. S'hi suma a aquestes dificultats els nivells d'inundabilitat detectats en el recent estudi elaborat en el procés de redacció del present avanç (vegis plànol i12a) que posa en qüestió alguns desenvolupaments als espais a l'entorn del carrer de Requesens.

El conjunt de l'àmbit té una superfície de 30.662 m² i en resum té un potencial de **10.705 m²st** (0'35 m²st/m²s d'índex d'edificabilitat bruta) amb una densitat de 14'00 htg/ha (**43 habitatges**).

El seu nivell de preexistències és molt baix (5'84%) i per tant disposa d'unes potencialitats que permetrien una ordenació acurada de l'entorn, la preservació de l'àmbit fluvial, l'obtenció de reserves de sòl públic i en definitiva la creació d'un entorn urbà integrat amb el paisatge que podria tenir un gran valor en el desenvolupament de Cantallops.



Figura 24 Imatge de la riera de Torrelles en direcció sud a l'altura de les ruïnes de l'antic molí (Font de la Mel) dins l'àmbit del PE-1. Font: fotografia pròpia; juliol de 2023.

El sòl urbanitzable delimitat (SUD)

El sòl urbanitzable delimitat té una superfície de 5'18 ha, representa el **0'264% del territori municipal** i un **18'622% del global del sòl qualificat** com a urbà i urbanitzable.

Les NSC estableixen dos àmbits de creixement urbà a través de la delimitació de dos sectors de sòl urbanitzable programat (delimitat en els termes de l'actual llei d'urbanisme): el sector d'usos mixtos SUP 1 al sud de la població entre la ctra. GI-601 i la riera de Torrelles i el sector residencial SUP 2 al nord-est alineat al carrer de Requesens.

El detall de cadascun d'aquests sectors es resumeix en el següent quadre amb indicació dels seus paràmetres generals i l'estat d'execució en que es troben:

Núm.	ús principal	Estat		sup. Mod. SUP 1 Ludovít	sup. àmbit gràfica	CEB m²st/m²s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS	m²st/hab
SUD				51.864,32 m²s	51.797,45 m²s	0,2999	10,00	52	15.553,23 m²st	0,00%	0 m²st	0	52	300
SUP 1	Mixt	no desenvolupat	7, 8	32.420,34 m²s	32.373,68 m²s	0,3000	10,00	32	9.726,10 m²st				32	300
SUP 2	Residencial	no desenvolupat	7	19.443,98 m²s	19.423,77 m²s	0,3000	10,00	19	5.827,13 m²st				19	300

En el SUD s'estableixen dos models de desenvolupament: els propis de la zona 7 de creixement residencial i els de la zona 8 de tolerància industrial.

- Zona 7. Creixement residencial.** Comprèn aquells sectors que per la seva situació dins la trama prevista i característiques topogràfiques i visuals són aptes pel futur desenvolupament residencial de baixa densitat.

Els usos admesos són el residencial unifamiliar amb preferència, el plurifamiliar en el supòsit indicat en l'apartat 1.b de l'article 87 d'aquestes Normes (agrupació de parcel·les unifamiliars amb projecte unitari), garatge privat, equipaments, públics o privats, exclosos els bars, snack-bars, abast, cementiri i serveis tècnics.

- Zona 8. Polígon tolerància industrial.** Comprèn aquells sectors que per la seva posició i davant de la possibilitat de necessitat de sòl per a l'ús d'indústria lleugera, són aptes per a la implantació d'indústria compatible amb l'habitatge.

Els usos admesos són el uni i plurifamiliar, comercial, oficines, administratiu, garatge, magatzem i industrial no contaminant. No està autoritzat l'ús ramader.

En ambdós casos els paràmetres de desenvolupament són equivalents a excepció de les reserves de sòl de cessió gratuïta. De totes maneres l'estructura normativa és poc explícita pel que fa als usos mixtes del SUP-1 ja que no determina cap tipus de proporció. El conjunt de sectors que pertanyen al SUB ocupen una extensió de 5'18 ha; tenen un potencial de **15.553 m² de sostre residencial (52 habitatges)**.

El **SUP-1** no ha iniciat cap tràmit urbanístic des de l'aprovació de les NSC. L'ordenació gràfica que s'indica en els plànols de les NSC s'ha d'entendre de caràcter indicatiu tot i que determina una possible estructura viària i deixa entreveure la possibilitat d'acumular usos mixtes (clau 8; Tolerància industrial) al sud del sector.

El sector té una superfície de 32.374 m² (vegis figura 25) situat al sud del nucli urbà en uns terrenys actualment conreats en la seva major part, entre el nucli antic i la petita àrea forestal a l'entorn de la masia de Can Martí del Mas al peu del camí de Cantallops als Estanys. La part est limita amb la riera de Torrelles.

Té un potencial de **9.726 m²st** (0'30 m²st/m²s d'índex d'edificabilitat bruta) amb una densitat de 10'00 htg/ha (**32 habitatges**).

Es tracta d'un territori molt planer, al peu de la riera però sense problemes d'inundabilitat com es veurà més endavant. El sector es desenvolupa a l'entrada de la població per la ctra. GI-601 i per tant es disposa en un indret emblemàtic des del punt de vista de la imatge urbana de Cantallops. La seva ordenació per tant manté un component de singularitat des d'aquest punt de vista. Els terrenys estan exempts de preexistències tret del traçat del camí de Cantallops als Estanys limitat per parts de pedra seca tradicional (vegis figura 26).

L'àmbit per tant té interès des del punt de vista del paisatge urbà per la seva situació estratègica a l'entrada de la població des del sud i per la seva relació com a espai de transició entre el fet urbà i el territori a través dels camins i la llera fluvial. Caldrà garantir però que la seva extensió es limiti a les funcions per a que ha estat creat. Altrament el seu desenvolupament per la seva gran dimensió es pot veure supeditat per la dificultat de gestió i el poc múscul de transformació immobiliària persistent en el municipi.

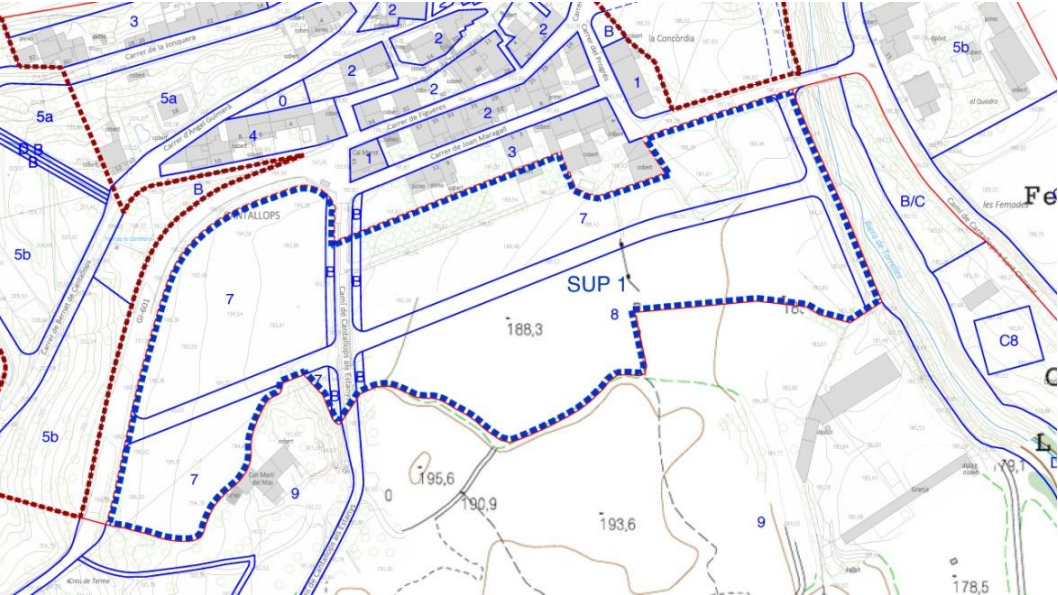
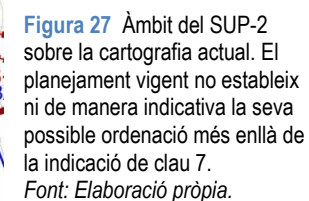
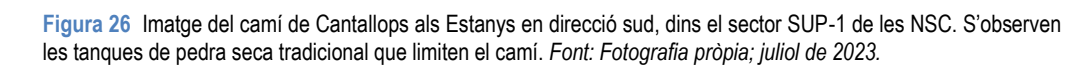


Figura 25 Àmbit del SUP-1 sobre la cartografia actual i el planejament aplicable d'una manera indicativa segons les NSC. Font: elaboració pròpia.

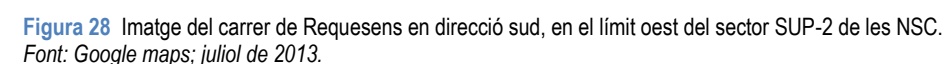




El **SUP-2** tampoc té cap tràmit urbanístic iniciat des de l'aprovació de les NSC. No s'estableix ordenació gràfica indicativa per bé que la clau 7 seria la d'aplicació, és a dir un model residencial de molt baixa densitat (10 htg/ha) i unes cessions mínimes de l'ordre del 18% a les que caldria incloure la vialitat necessària per a la seva ordenació.

El sector té una superfície de 19.424 m² (vegis figura 27) situat al nord-est del nucli urbà en uns terrenys actualment conreats en la seva major part (vinyes i oliveres) a l'entorn de l'edificació Can Moles-Can Batlle vinculada a Vinyes dels Aspres, i limitat al nord pel camí Vell de Requesens i a l'oest pel carrer de Requesens i el carrer de l'Olivar de l'Obra. El seu perímetre a l'est no sembla seguir cap element físic ni de propietat per la qual cosa s'entén com un límit d'extensió de superfície subjectiu. Té un potencial de **5.827 m²st** (0'30 m²st/m²s d'índex d'edificabilitat bruta) amb una densitat de 10'00 htg/ha (**19 habitatges**).

Es tracta d'un territori planer, ben connectat amb la trama urbana preexistent i per tant apte per a transformacions urbanístiques en el cas de requerir ampliacions de l'oferta immobiliària. L'àmbit té també interès des del punt de vista del paisatge urbà per la seva relació com a espai de transició entre el fet urbà i el territori però no resulta imprescindible per a la compleció urbana i la seva estructura.



El sòl NO urbanitzable

El sòl no urbanitzable té una superfície de 1.934'19 ha i representa el **98'582% del territori municipal**.

D'acord amb la definició de les Normes vigents a Cantallops (article 129) es qualifiquen com a sòl no urbanitzable “*aquells terrenys que pel seu valor agrícola, forestal, paisatgístic o perquè el terme municipal no precisa de més sòl apte per urbanitzar, són objecte de protecció per tal de mantenir els seus valors actuals*” i es determinen les següents zones:

- **Zona 9. Agrícola-Ramader** [assimilable a la clau **N1** del MUC]. *Comprèn els terrenys que, pel seu destí agrícola-ramader i valor productiu real o potencial, han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.*
- **Zona 10. Forestal** [assimilable a la clau **N1** del MUC]. *Comprèn els terrenys que pel seu destí forestal han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.*
- **Zona 11. Espais protegits** [assimilable a la clau **N3** del MUC]. *Comprèn aquells terrenys que, per la seva proximitat al Paratge Natural d'Interès Nacional del “Massís de l'Albera” (Decret 3/1986, de 10 de març), segons el projecte de Pla d'Espais d'Interès Natural, i a l'espai natural dels “Estanys de la Jonquera”, cal protegir de forma especial, preservant-los del procés d'urbanització en primer lloc, adoptant les mesures de protecció adients amb la finalitat de conservar els seus valors paisatgístics i configuradors de la seva personalitat territorial, així com el seu valor ecològic.*
 - **subzona 11a. Protecció Espai Natural Massís de l'Albera**
 - **subzona 11b. Protecció Espai Natural Estanys de Jonquera**

Malgrat que l'objecte de la present modificació puntual de les NSC no es centra en el sòl no urbanitzable sinó en els àmbits de creixement urbà cal indicar que les delimitacions de les zones de protecció no són coincidents actualment amb la zonificació del Pla territorial parcial de les comarques gironines que recull les actuals delimitacions del PEIN i la Xarxa Natura 2000 tant pel que fa a la Serra de l'Albera com als Estanys de la Jonquera (vegis figura 9 i plànol i04).

Als efectes de la present MpNSC cal tenir en compte que tot l'entorn del nucli urbà està qualificat per les NSC, de zona agrícola-ramader (clau 9) i pel PTPCG, de sòl de protecció especial. Per tant qualsevol proposta de desclassificació total o parcial dels diferents àmbits suposarà la seva adscripció al règim de SNU en la categoria de clau 9.

9.4 El potencial de creixement urbanístic de les NSC

Per a la obtenció del potencial dels habitatges del municipi d'acord amb el planejament vigent s'ha analitzat el sòl urbà consolidat, el no consolidat i l'urbanitzable amb els paràmetres de densitat normatius.

En el **SUC** es realitza una hipòtesi de l'estat actual i del desenvolupament dels diferents solars buits i els seus potencials obtenint un resultat de 210 habitatges potencials dels quals 171 ja són existents d'acord amb la informació cadastral. La hipòtesi de nous habitatges possibles és per tant de **39 htg**.

En el **SNC** s'ha calculat en base a les determinacions de les NSC per a les 6 unitats d'actuació delimitades (s'inclouen les UA 3-1 i 3-3 malgrat estar ja executades) amb les respectives densitats normatives. S'obté un resultat de 134 habitatges potencials, dels quals 25 ja són existents. S'hi afegeix també el desenvolupament del Pla especial PE-1 amb 43 habitatges potencials amb 1 sol habitatge ja existent. La hipòtesi de nous habitatges possibles en SNC és per tant de **151 htg**.

Finalment es determina el potencial dels dos sectors de SUB (SUP-1 i SUP-2) en els que no s'hi detecta cap tipus de preexistència edificada. El total potencial és de **52 nous habitatges**.

Podem concloure doncs que el municipi de Cantallops amb 326 habitants i un parc d'habitatges existent (segons cadastre) de 197 habitatges disposa encara de la capacitat normativa d'habilitar un total de **242 habitatges**.

El resum de les característiques de cadascun dels àmbits es detalla en el següent quadre:



Núm.	modificacions	ús principal	Estat	Zones	sup. normativa	sup. àmbit gràfica	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS
SÒL URBÀ CONSOLIDAT						115.132,47 m²s		14,85	210				171	39

Núm.	modificacions	ús principal	Estat	Zones	sup. normativa	sup. àmbit gràfica	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS
POLÍGONS D'ACTUACIÓ					78.298,86 m²s	80.554,63 m²s	0,3860	17,10	134	30.225,32 m²st	14,26%	4.311 m²st	25	109
PA 1	Mp nº4 NS 2007	Residencial	no desenvolupat	5a; 5b	18.313,48 m²s	18.216,40 m²s	0,3488	12,00	22	6.386,86 m²st			1	22
UA 2		Residencial	no desenvolupat		14.291,00 m²s	11.538,54 m²s	0,3500	16,00	23	5.001,85 m²st			0	23
UA 3-1	Mp nº3 2005	Residencial	urbanitzat i reparcel·lat	6 (A-1-2-3-4-5)	18.758,76 m²s	18.345,86 m²s	0,4353	25,59	48	8.164,90 m²st	5,46%	446 m²st	10	38
UA 3-2	Mp nº1 2002	Residencial	no desenvolupat	5b	7.228,50 m²s	7.205,08 m²s	0,2846	9,68	7	2.057,51 m²st			0	7
UA 3-3	Mp nº1 2002	Residencial	consolidat	6	3.404,12 m²s	3.386,86 m²s	0,6148	23,50	8	2.093,00 m²st	41,04%	859 m²st	4	4
UA 4		Residencial	edificacions consolidades	4; 5b	16.303,00 m²s	21.861,89 m²s	0,4000	16,00	26	6.521,20 m²st	46,10%	3.006 m²st	15	15

Núm.	ús principal			sup. normativa	sup. àmbit gràfica	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS	
SNC				30.585,00 m²s	30.662,17 m²s	0,3500	14,00	43	10.704,75 m²st	5,84%	625 m²st	1	42	
PE 1		Residencial	no desenvolupat		30.585,00 m²s	30.662,17 m²s	0,3500	14,00	43	10.704,75 m²st	5,84%	625 m²st	1	42

Núm.		ús principal	Estat		sup. Mod. SUP 1 Ludovit	sup. àmbit gràfica	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	habitatges NOUS
SUD					51.864,32 m²s	51.797,45 m²s	0,2999	10,00	52	15.553,23 m²st	0,00%	0 m²st	0	52
SUP 1		Mixt	no desenvolupat	7; 8	32.420,34 m²s	32.373,68 m²s	0,3000	10,00	32	9.726,10 m²st				32
SUP 2		Residencial	no desenvolupat	7	19.443,98 m²s	19.423,77 m²s	0,3000	10,00	19	5.827,13 m²st				19

TOTAL SNC i SUD					160.748,18 m²	163.014,25 m²			229	56.483,30 m²st			26	203
					16,07 ha	16,30 ha			229					

TOTAL HABITATGES EXISTENTS s/ cadastre (SUC SNC SUD)	27,81 ha	197 htg	7,08 htg/ha
POTENCIAL TOTAL HABITATGES s/ planejament		439 htg	15,77 htg/ha
POTENCIAL DE NOUS HABITATGES		242 htg	
INCREMENT HABITATGES s/ existent		122,63%	
PERCENTATGE D'HABITATGES PENDENTS		55,08%	

TOTAL HABITATGES IDESCAT 2021	230 htg
TOTAL POBLACIÓ IDESCAT 2023	326 per

D'acord amb les dades de l'habitatge a Cantallops (vegis apartat 9.3.2) el municipi té actualment un parc de **230 habitatges**. D'aquests, 123 es destinen a habitatge familiar principal i 107 a habitatge familiar secundari. Per tant el percentatge d'habitatges principals és del **53'48%**, un percentatge molt baix respecte les mitjanes de Catalunya (76'4%) però molt similar a les de la comarca (46'9%) molt marcada per l'activitat turística. Aquestes xifres ens porten a una ràtio d'habitants per habitatge principal o llar de **2'65 hab/htg** ($r = 326 \text{ habitants} / 123 \text{ habitatges} = 2'65 \text{ hab/htg}$).

Atenent a aquesta ràtio i a les projeccions establertes per a l'any 2041 de 353 persones (vegis capítol 9.2 de la present Memòria) podem establir que les necessitats d'habitatge es situarien en la xifra de **11 habitatges** ($\text{htg } 2041 = (353 - 326 \text{ hab}) / 2'65 \text{ hab/htg} = 10'18 \text{ habitatges}$).

Si es mantingués la mateixa proporció respecte l'habitatge secundari es necessitarien un total de **20 habitatges nous** per a donar sortida a les necessitats poblacionals ($10'18 \text{ htg} \times 100 / 53'48 = 19'05 \text{ habitatges}$)

Aquestes xifres posen en evidència la desproporció entre el potencial actual de nous habitatges del municipi (242 htg) respecte a les seves necessitats reals per a l'any 2041 de 20 htg.



9.5 Habitatge protegit.

El municipi de Cantallops es troba en la **zona C** a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial i per tant els seus mòduls es situarien en **1.916'21 €/m²** de venda del règim general i 1.796'44 €/m² de venda del règim especial. Una ràpida prospecció de mercat de l'habitatge lliure ens porta a unes xifres aproximades de **2.050 € per metre quadrat útil** que s'apropa molt al valor en venda del mòdul protegit.

Per tant la incidència en el mercat d'una hipotètica promoció d'habitatges de protecció no hi incidiria d'una manera rellevant. Ara bé, el nivell adquisitiu dels residents (20.320 € per declarant del IRPF 2021) que es situa fins i tot per sota de la mitjana de la comarca (21.943 € per declarant) fa pensar en que els ajuts a l'habitatge hauria de ser un tema clau de cara a retenir els residents i la seva descendència així com l'acolliment de noves unitats familiars.

En definitiva hem de pensar que la promoció d'habitatge protegit per si sol no seria una solució determinant per a les necessitats de la població i per tant el planejament municipal es podria acollir a les exempcions previstes a la llei.

A continuació es fa la comprovació de la innecessarietat de reservar el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació per a habitatge de protecció pública en compliment del que es determina a l'article 57.3 del DL 1/2010, TRLU. Aquest article estableix que:

*3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. **Resten exempts d'aquesta obligació mínima** els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:*

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

*b) Els dels municipis de **menys de cinc mil habitants**, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:*

*Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat **inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any**.*

*Segon. Si el pla **no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació** per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.*

Anirem desgranant les tres condicions bàsiques que cal complir:

- La condició de ser municipis de **menys de cinc mil habitants** i que no sigui capitals de comarca. Cantallops té 326 habitants i no és capital de comarca.
- Que en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat **inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any**. Com ja s'ha explicat anteriorment (vegis apartat 9.3.2) en els darrers 10 anys l'Ajuntament de Cantallops ha atorgat dues llicències per a la construcció d'habitatges. La dinàmica per tant és de 0'32 htg/1000hab, molt inferior a 5'00.
- Que el pla no permeti **més de dos-cents habitatges de nova implantació** per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Aquesta darrera condició la calcularem a continuació.

D'acord amb el que s'estableix al Text refós de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Cantallops el número màxim d'habitatges que es poden construir en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a data d'avui és de **173 habitatges**, que és inferior als 200 determinats a l'article 57.3 del DL 1/2010, TRLU.



àmbits previstos en les NSC a febrer de 2024	sup. àmbit gràfica		densitat hab./Ha	habitatges potencials
PA 1	18.216 m²s	1,82 ha	12,00	22
UA 2	11.539 m²s	1,15 ha	16,00	23
UA 3-2	7.205 m²s	0,72 ha	9,68	7
UA 4	21.862 m²s	2,19 ha	16,00	26
PE 1	30.662 m²s	3,07 ha	14,00	43
SUP 1	32.374 m²s	3,24 ha	10,00	32
SUP 2	19.424 m²s	1,94 ha	10,00	19
Total	141.282 m²s	14,13 ha	12,22	173

10. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT DE LA MpNSC

10.1 Relleu i Morfologia

El nucli urbà actual de Cantallops (cota altimètrica 202 al peu de l'església de Sant Esteve) es situa entre la riera de Torrelles i els primers pendents de la serra a l'oest que s'ofereix com a recer (cota altimètrica 222). Els àmbits que formen part de la present MpNSC envolten el nucli urbà en àrees majoritàriament planeres a excepció del PA-1 i la UA-4 que s'enfilen pels primers pendents a l'oest que formen part de l'inici del Serrat Capell i el Serrat d'en Moret (vegis figura 25).

El PE-1 està molt marcat per l'àmbit fluvial de la riera de Torrelles que l'entrevassa de nord a sud. Aquesta riera també estableix el límit est del sector SUP-1 del SNU i de la UA-2 del SNC. L'eix nord-sud de la riera de Torrelles es configura com un element estructurador urbà que genera unes potencialitats de paisatge molt singulars en el context del municipi.

10.2 Pendents i inundabilitat

Pel que fa als pendents (vegis figura 26) cal destacar els que es troben per sobre del 20% que es situen en gran part de l'àmbit de la UA-4 i majoritàriament en l'àmbit del PA-1 al sud. La resta del terreny presenta pendents molt suaus a excepció de les vores de la riera de Torrelles que es presenta encaixonat amb desnivells d'entre 3 i 5 metres d'alçada que permeten recollir la major part del seu cabal ordinari i extraordinari.

S'ha realitzat un estudi d'inundabilitat per a la present MpNSC com a informació necessària per a poder avaluar les propostes d'ordenació (vegis annex 1 del present document i la figura 26). En aquest estudi s'han determinat els límits inundables per a la màxima crescuda ordinària (MCO) i per als períodes de retorn de 100 i 500 anys.

Per a l'escenari de Màxima Crescuda Ordinària l'avinguda del torrent queda majoritàriament encaixat a la llera amb desbordament puntuals de poca consideració. Tots els viaductes identificats tenen suficient capacitat hidràulica per a permetre el pas del cabal d'aquest escenari. Per als altres escenaris es detecta una important problemàtica en els terrenys situats a l'est de l'àmbit del PE-1 i en els carrers de les diferents UA 3 que ja estan executades(excepte la UA 3-2).

Per als escenaris de baixa freqüència, 100 i 500 anys, es produeix la circumstància de que uns 150 m aigües amunt del pont de Sobrepera, s'escapa flux pel marge esquerre. El flux desbordat baixa pel carrer de Recasens i d'allà es reparteix el flux somer per l'entramat urbà de l'eixample. De manera general, aquests fluxos en la zona urbanitzada no incideixen al interior de les parcel·les edificades. Part d'aquest flux desbordat arriba pel carrer de Sant Climent fins al carrer Eduard Toldrà i segueix el traçat del camí de Cantallops a Centelles, sense incidències a les parcel·les urbanes.

La proposta o estimació de Domini Públic Hidràulic s'ha fet prenent com a referència la morfologia de la llera, la qual en termes generals és capaç d'encabir sense desbordar el flux corresponent a aquest escenari.

La proposta de Zona de Flux Preferent es bifurca a l'alçada de l'escapament de flux uns 150 m aigües amunt del pont de Sobrepera, amb una ramificació que ressegueix el curs del torrent i l'altre que discorre pel carrer Recasens, abasta part de la vialitat de l'eixample i segueix pel carrer de Sant Climent i el Camí de Cantallops a Sant Climent restringint el pas de flux per calçada, per acabar retornant-lo al torrent a l'alçada del pont del carrer Progrés.

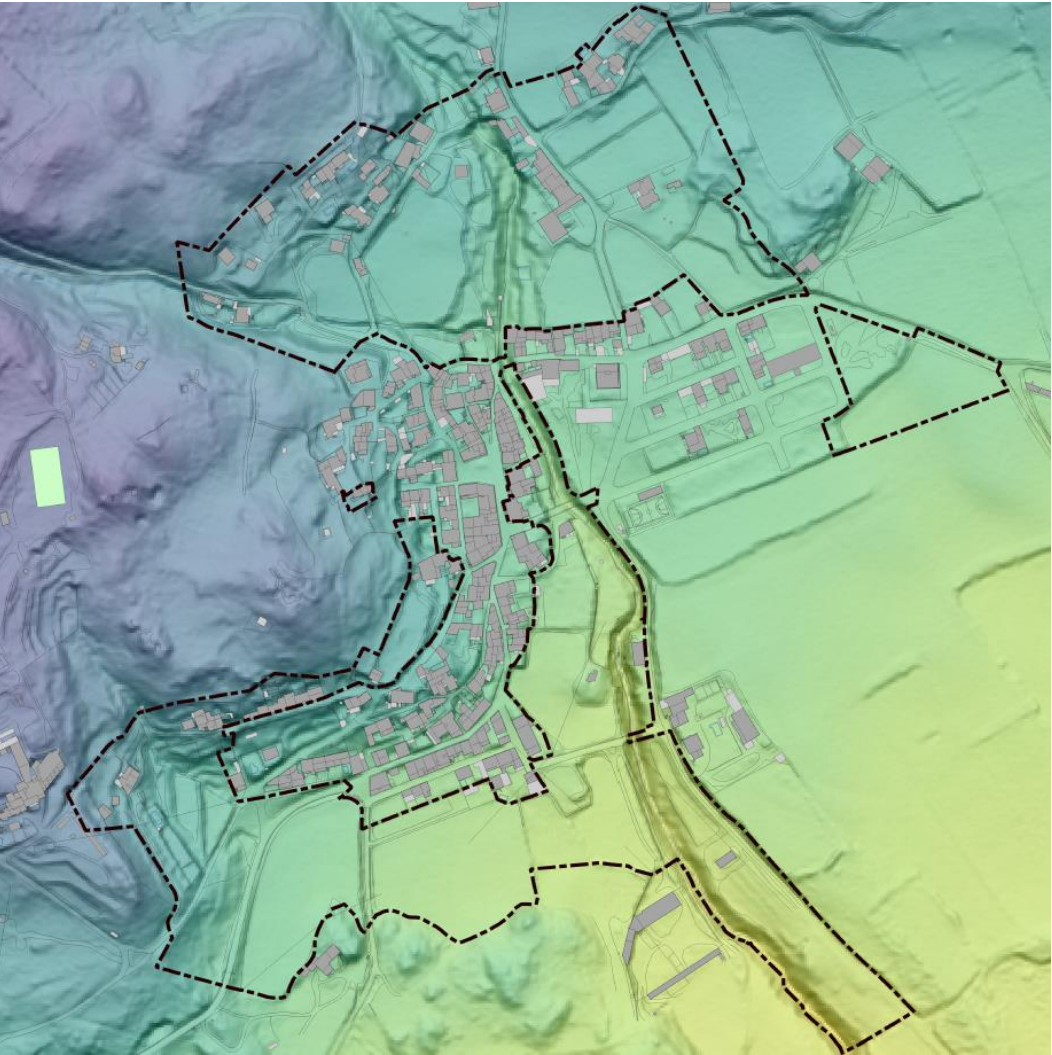


Figura 29 Altimetria de l'espai urbà i entorns de Cantallops amb indicació dels àmbits subjectes a la present MpNSC. Font: ICGC i elaboració pròpia



La **zona inundable** s'estén pel marge esquerre principalment degut a l'escapament de flux que es produeix 150 m aigües amunt del pont de Sobrepera i que baixa pel carrer Recasens i es dispersa per l'entramat urbà. La zona inundable degut al flux que baixa pel Torrent inunda la part urbana de l'àmbit del la Font de Dalt, pont de Can Quim Daviu, carrer de les Escoles i carrer Orient, així com la terrassa baixa del marge dret aigües avall del pont del carrer Eduard Toldrà.

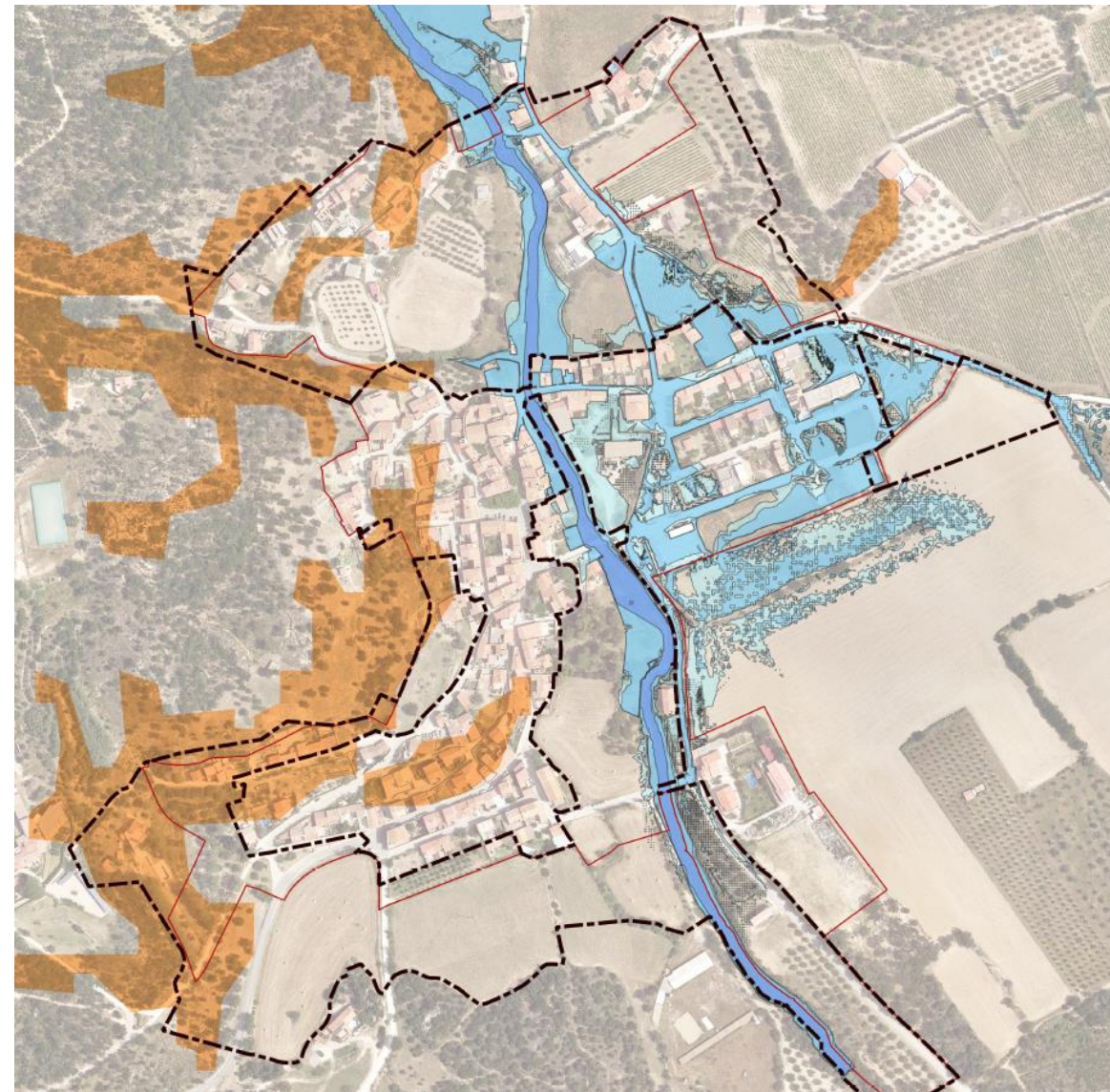


Figura 30 Inundabilitat i pendents superiors al 20% de l'espai urbà i entorns de Cantallops amb indicació dels àmbits subjectes a la present MpNSC. Font: ICGC i elaboració pròpia

11. CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI URBANÍSTICA

PLANEJAMENT TERRITORIAL

[vegís apartat 9.2 de la present Memòria]

D'acord amb el PTPCG l'àrea màxima que englobaria el sòl urbà i el sòl urbanitzable en una futura revisió del planejament general o com a resultat de la present modificació puntual de les NSC hauria de ser de **21'31 ha**

S'ha de tenir en compte que el planejament vigent (vegís apartat 9.3 de la present memòria) delimita una extensió potencial de l'àrea urbana (SUC + SNC + SUD) de 27'81 ha. Per tant les NSC estarien ara mateix sobrepassant el criteri del creixement moderat del PTPCG en **6'50 ha**

En definitiva la present modificació puntual de les NSC per a la reordenació dels sòls de creixement hauria de **disminuir al màxim** la dimensió del sòl urbà i urbanitzable, deixant-lo en una **superfície pròxima a 21'31 ha**.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

[vegís apartats 9.3 de la present Memòria]

Des de la data d'aprovació de les normes subsidiàries, l'any 1995, en el sòl urbà només s'ha desenvolupat i consolidat el subàmbit 3 de la UA3. La resta d'àmbits o bé estan parcialment desenvolupats (subàmbit 1 de la UA 3) o bé no disposen de cap tipus de tramitació urbanística. No consta tampoc que s'hagi produït cap iniciativa per desenvolupar els sectors en sòl urbanitzable SUP-1 i SUP-2. En definitiva els àmbits consolidats o parcialment consolidats **representen només el 13'33% dels sectors de desenvolupament urbanístic** de les NSC.

Aquesta manca de desenvolupament de les previsions del planejament vigent des de l'any 1995 demostra o bé l'excés de sòl de creixement en relació a les potencialitats reals del municipi o bé una manca de coherència entre els paràmetres i delimitacions dels creixements i el model urbà adequat a les seves característiques.

CORRESPONDÈNCIA ENTRE EL POTENCIAL DEL LES NSC I LES PROJECCIONS

[vegís apartat 9.4 de la present Memòria]

D'acord amb les dades de l'habitatge a Cantallops el municipi té actualment un parc de **230 habitatges**. D'aquests, 123 es destinen a habitatge familiar principal i 107 a habitatge familiar secundari. Per tant el percentatge d'habitatges principals és del **53'48%**, un percentatge molt baix respecte les mitjanes de Catalunya (76'4%) però molt similar a les de la comarca (46'9%) molt marcada per l'activitat turística. Aquestes xifres ens porten a una ràtio d'habitants per habitatge o llar de **2'65 hab/htg** ($r = 326 \text{ habitants} / 123 \text{ habitatges} = 2'65 \text{ hab/htg}$).

Atenent a aquesta ràtio i a les projeccions establertes per a l'any 2041 de 353 persones (vegís capítol 9.2 de la present Memòria) podem establir que les necessitats d'habitatge es situarien en la xifra de **11 habitatges** ($\text{htg}_{2041} = (353 - 326 \text{ hab}) / 2'65 \text{ hab/htg} = 10'18 \text{ habitatges}$).

Si es mantingués la mateixa proporció respecte l'habitatge secundari es necessitarien un total de **20 habitatges nous** per a donar sortida a les necessitats poblacionals ($10'18 \text{ htg} \times 100 / 53'48 = 19'05 \text{ habitatges}$)

Aquestes xifres **posen en evidència la desproporció** entre el potencial actual de nous habitatges del municipi (242 htg) respecte a les seves necessitats reals a mitjà i llarg termini (20 htg per a l'any 2041).

RELLEU, MORFOLOGIA I PENDENTS

[vegís apartat 10.1 de la present Memòria]

El nucli urbà actual de Cantallops (cota altimètrica 202 al peu de l'església de Sant Esteve) es situa entre la riera de Torrelles i els primers pendents de la serra a l'oest que s'ofereix com a recer (cota altimètrica 222). Els àmbits que formen part de la present MpNSC envolten el nucli urbà en àrees majoritàriament planeres a excepció del PA-1 i la UA-4 que s'enfilen pels primers pendents a l'oest que formen part de l'inici del Serrat Capell i el Serrat d'en Moret (vegís figura 25).



El PE-1 està molt marcat per l'àmbit fluvial de la riera de Torrelles que l'entrevessa de nord a sud. Aquesta riera també estableix el límit est del sector SUP-1 del SNU i de la UA-2 del SNC. L'eix nord-sud de la riera de Torrelles es configura com un element estructurador urbà que genera unes potencialitats de paisatge molt singulars en el context del municipi.

Pel que fa als pendents cal destacar els que es troben **per sobre del 20%** que es situen en gran part de l'àmbit de la **UA-4** i majoritàriament en l'àmbit del **PA-1** al sud. La resta del terreny presenta pendents molt suaus a excepció de les vores de la riera de Torrelles que es presenta encaixonat amb desnivells d'entre 3 i 5 metres d'alçada que permeten recollir la major part del seu cabal ordinari i extraordinari.

INUNDABILITAT

[vegis apartat 10.2 de la present Memòria]

La inundabilitat de la riera de Torrelles és determinant per a la ordenació de l'actual PE-1 i per a l'àmbit de la UA-2 que obligarà a una ordenació condicionada per aquest risc però que no la impossibilita. Resulta en canvi determinant la ordenació de les àrees properes al torrent provinent del cementiri ja que (malgrat que manca encara un estudi més detallat) podria impossibilitar les previsions de les NSP per a la UA-4.

Cal remarcar també que la problemàtica de la inundabilitat afecta d'una manera significativa a àmbits que ja estan desenvolupats (UA 3) però és irrellevant per als sectors de SUP de nou creixement.

LES CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

[vegis apartat 5 de la present Memòria]

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'**oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents** dins l'àmbit d'actuació previst.

Un dels factors essencials per al desenvolupament urbanístic i la millora de la qualitat dels espais públics i els serveis a la ciutadania és el de disposar d'una planificació adequada a les característiques pròpies del municipi, tan en dimensió com en tipus de model urbà. Resulta essencial per tant que l'ordenació urbanística es plantegi d'una manera coherent i mantenint un equilibri precís entre les potencialitats socio-econòmiques reals i les solucions arquitectòniques i de gestió dels desenvolupaments i transformacions urbanes.

Aquestes circumstàncies no es donen en l'actual planejament i és per això que es considera molt important poder ajustar les seves determinacions a un model de desenvolupament que concordi amb les necessitats reals del municipi de Cantallops.

En definitiva la **situació d'estancament impedeix la millora i desenvolupament del municipi al mateix temps que perjudica els interessos privats en veure's abocats a la congelació dels seus drets urbanístics**.

Per altra banda una eventual proposta de reordenació i fins i tot de desclassificació total o parcial del sòl de l'àmbit de la present MpNSC **es pot considerar jurídicament viable** sempre i quan en termes generals es limiti als àmbits que no han estat objecte de cap tipus d'actuació d'urbanització de la vialitat, ni d'un procés de consolidació edificatòria general, pel que no es pot considerar que tinguin les condicions legals del sòl urbà; i es justifiqui la necessitat i conveniència d'una classificació total o parcial com a sòl no urbanitzable a partir de l'acreditació que són terrenys que no disposen dels serveis urbanístics als que la Llei vincula la classificació com a sòl urbà.



12. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ DE LES NSC

Les Normes subsidiàries del planejament de Cantallops (aprovades definitivament en data 7 de juny de 1995 per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona i un posterior **Text Refós de les Normes subsidiàries**, amb conformitat de la CTUG de data **15/12/2005**; DOGC 24/04/2006) estableixen per a l'àmbit de la present modificació puntual el desenvolupament 4 unitats d'actuació i un pla especial en SNC i de dos sectors en SUB, tots ells d'iniciativa privada. En aquests moments encara no han tingut cap tipus de tramitació i per tant es troben en la mateixa situació urbanística que es trobaven en el moment d'aprovar-se les NSC.

Aquesta manca de desenvolupament de les previsions del planejament vigent des de l'any 1995 demostra o bé l'excés de sòl de creixement en relació a les potencialitats reals del municipi o bé una manca de coherència entre els paràmetres i delimitacions dels creixements i el model urbà adequat a les seves característiques.

L'emplaçament dels diferents àmbits en espais que comprometen la qualitat urbana de la població i al costat d'espais d'importants valors ambientals i paisatgístics, la proposta d'un model dispers d'implantació i el seu dimensionat en discordança amb l'escassa activitat immobiliària del municipi i les seves necessitats reals van en la direcció contrària de l'esperit del mateix Pla territorial (PTMB) i de les noves orientacions de l'Agenda del pobles i ciutats de Catalunya 2050 (Acord de Govern GOV/214/2023, de 24 d'octubre) desenvolupada en el marc de la Declaració de Quito i l'impuls de la Nova Agenda Urbana (ONU) Hàbitat III.

És en aquest context que es fa necessari replantejar el model urbanístic de creixement de Cantallops per tal d'adequar-lo a les necessitats reals del municipi i dimensionar-lo d'acord amb els criteris de desenvolupament estratègic del Pla territorial parcial de les comarques gironines (en endavant PTPCG) que es va aprovar posteriorment l'any 2010.

En definitiva la nova proposta d'ordenació del creixement urbanístic de Cantallops s'ha de poder adequar als criteris de desenvolupament sostenible, ha de ser sensible a les condicions ambientals de l'entorn i del paisatge i ha d'habilitar una gestió raonable i àgil de la consolidació de les preexistències i de la potencial transformació urbana, tenint en compte en tot moment la viabilitat econòmica de les actuacions i la seva sostenibilitat.

És en aquest context doncs on es planteja una nova orientació al creixement urbanístic de Cantallops per tal de corregir les incoherències de la situació urbanística actual d'acord amb un nou model d'implantació més coherent amb la realitat del territori.

Objectius generals

L'objectiu general de la present modificació és l'adequació dels sòls de creixement urbanístic de Cantallops als models i dimensionat adients en funció de la seva realitat i projeccions de població a futur, a les noves exigències de desenvolupament sostenible establertes en la legislació urbanística actual en el marc de la nova Agenda urbana i la millora de la planificació i gestió urbanística, i a les línies estratègiques fixades en el Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG 2010).

Objectius específics

Els objectius específics de la present modificació de les NSC es poden concretar en els següents punts:

- Dimensionar els espais de creixement urbanístic de Cantallops d'acord amb les estratègies i limitacions establertes en el PTPCG i en aquest sentit establir una **reducció de la dimensió del sòl urbà i urbanitzable**, deixant-lo en una **superfície pròxima a 21'31 ha** (*vegis apartat 9.2.2 de la present Memòria*).
- Redefinir el **model urbà de creixement** dels àmbits i sectors implicats per a adequar-los a les necessitats reals del municipi des del punt de vista de les característiques arquitectòniques dels habitatges.
- Possibilitar la ubicació d'alguns espais limitats d'**activitat industrial de baixa pertorbació ambiental** per a donar sortida a les necessitats de la dinàmica econòmica i de treball del municipi.



- Redefinir la delimitació dels sectors de creixement per a **possibilitar una gestió possible** i àgil de la seva transformació, establint una correspondència més directa amb l'estructura de la propietat i concretant una dimensió mínima per a poder fer efectives les càrregues i reserves establertes per la legislació urbanística.
- Delimitar els àmbits de gestió que possibilitin l'ordenació urbanística prevista i que en garanteixin tant la **viabilitat econòmica** de la transformació com la **sostenibilitat econòmica** futura de l'impacte en les finances públiques.
- Impedir la dispersió dels espais edificables i el seu aïllament, tot establint una clara **continuitat amb els teixits consolidats** del municipi, relligant adequadament les noves implantacions amb l'estructura viària i de sistemes del nucli urbà i la seva correcta relació amb els espais oberts del territori..
- Garantir la preservació de l'**eix fluvial de la riera de Torrelles** que travessa de nord a sud el nucli urbà de Cantallops establint una estructura d'espais públics de continuïtat i minimitzant els riscos de la inundabilitat.
- Retornar en la mesura del possible els àmbits de valor natural i paisatgístic al règim del sòl no urbanitzable (SNU) per tal de possibilitar la connectivitat ecològica i funcional entre les infraestructures verdes del nucli urbà i els espais exteriors, garantint l'accés als espais d'interès natural (PEIN de l'Albera).

13. ALTERNATIVES CONSIDERADES

Es van considerar 3 alternatives d'ordenació a l'hora d'afrontar la redacció del document de modificació de les NS del planejament de Cantallops per a la reordenació dels sòls de creixement i l'adaptació al PTPCG.

- **Alternativa 0. Manteniment de l'estat actual i el planejament vigent:** manteniment del conjunt dels àmbits implicats d'acord amb les determinacions originals. Aquesta situació té com a referent, pel que fa a la seva ordenació, les Normes subsidiàries vigents i les seves modificacions puntuals des de l'any 1995 i condicions urbanístiques de desenvolupament. Les principals característiques i problemàtiques d'aquesta ordenació vigent es resumeixen en l'apartat de conclusions de la diagnosi urbanística (*apartat 12 de la present Memòria*) i en l'anàlisi del veritable desenvolupament possible (*vegis apartat 10.4 de la present Memòria*) en la que es conclou que el total de sòl qualificat (SUC + SNC + SUB) és de 27'81 ha i el total d'habitatges potencials seria de 439 htg. L'extensió urbana per tant seria superior als límits establerts pel PTPCG (21'31 ha) amb un **excés 6'51 ha de superfície**.
- **Alternativa 1. Remodelació dels àmbits establerts en les NSC:** proposta moderada de remodelació i ajust dels diferents àmbits sense perdre en excés les potencialitats provinents del planejament vigent. Suposa però un esforç de donar una millor coherència entre la realitat física existent, les expectatives reals de creixement, el model òptim de desenvolupament urbà i les limitacions establertes pels riscos d'inundabilitat, així com una millora en l'encaix estructural del nucli urbà amb l'espai exterior i els entorns naturals de valor, establint com a premissa la preservació de l'eix fluvial de la riera de Torrelles i tots els elements patrimonials i naturals que l'envolten.

Tot i l'esforç d'ajust i reducció es conclou que el total de sòl qualificat (SUC + SNC + SUB) és de 25'58 ha i el total d'habitatges potencials seria de 415 htg. L'extensió urbana per tant continuaria essent superior als límits establerts pel PTPCG (21'31 ha) amb un **excés 4'27 ha de superfície**.

En definitiva l'alternativa 1 compleix amb els objectius bàsics i específics de la present MpNSC malgrat que la disminució de l'àrea urbana amb les potencials ampliacions estan encara una mica per sobre dels límits estratègics establerts pel PTPCG.

- **Alternativa 2. Remodelació i extinció d'àmbits:** proposta de remodelació i ajust dels àmbits que han de possibilitar el creixement de Cantallops i la desclassificació dels sòls no aptes per a aquest objectiu. L'alternativa 2 mesura el creixement en base als límits estratègics establerts en el PTPCG, a les expectatives reals de creixement i a l'ajust del model urbanístic a les tipologies més adequades per a donar resposta a les necessitats d'habitatge en les seves diverses modalitats. Suposa també donar una millor coherència entre la realitat física existent, les expectatives reals de creixement, el model òptim de desenvolupament urbà i les limitacions establertes pels riscos d'inundabilitat, així com una millora en l'encaix estructural del nucli urbà amb l'espai exterior i els entorns naturals de valor, establint com a premissa la preservació de l'eix fluvial de la riera de Torrelles i tots els elements patrimonials i naturals que l'envolten.

Amb l'alternativa 2 es conclou que el total de sòl qualificat (SUC + SNC + SUB) és de 21'27 ha i el total d'habitatges potencials seria de 390 htg. L'extensió urbana per tant s'aproparia als límits establerts pel PTPCG (21'31 ha) amb una petita diferència de **defecte de 0'04 ha de superfície**.



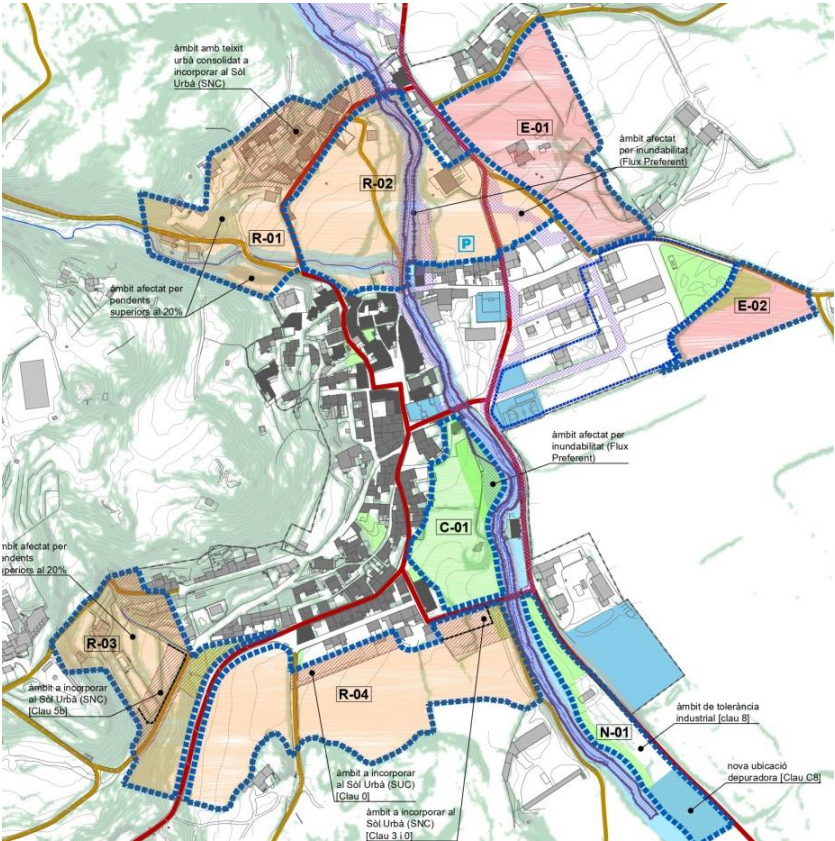


Figura 31 Esquema urbanístic de l'alternativa 3.
Font: Elaboració pròpia.



Figura 32 Àmbit de la MpNS amb el límit de sòl urbà i urbanitzable en vermell.
Font: Elaboració pròpia.

- **Alternativa 3. Remodelació, extinció d'àmbits i creació d'àrea d'activitat econòmica:** proposta de remodelació i ajust dels àmbits que han de possibilitar el creixement de Cantallops i la desclassificació dels sòls no aptes per a aquest objectiu però amb el manteniment de petites àrees en SNC i la creació d'una àrea especialitzada d'activitat econòmica. L'alternativa 3 mesura també el creixement en base als límits estratègics establerts en el PTPCG, a les expectatives reals de creixement i a l'ajust del model urbanístic a les tipologies més adequades per a donar resposta a les necessitats d'habitatge en les seves diverses modalitats i establir una petita àrea de nova creació destinada a activitats econòmiques o indústria de baixa pertorbació ambiental.

Igual que l'alternativa 2 suposa també donar una millor coherència entre la realitat física existent, les expectatives reals de creixement, el model òptim de desenvolupament urbà i les limitacions establertes pels riscos d'inundabilitat, així com una millora en l'encaix estructural del nucli urbà amb l'espai exterior i els entorns naturals de valor, establint com a premissa la preservació de l'eix fluvial de la riera de Torrelles i tots els elements patrimonials i naturals que l'envolten.

Es diferencia de l'alternativa 2 en el sentit de possibilitar una millor transició entre el nucli consolidat i els espais oberts generant petites àrees de creixement perimetral que dibuixen els límits urbans i desplaçant les potencialitats de les activitats econòmiques (clau 8) a una àrea de nova creació al peu del camí de Cantallops a Sant Climent.

Amb l'alternativa 3 es conclou que el total de sòl qualificat (SUC + SNC + SUB) és de 21'49 ha i el total d'habitatges potencials seria de 379 htg. L'extensió urbana per tant s'aproparia als límits establerts pel PTPCG (21'31 ha) amb una petita diferència de excés de 0'18 ha de superfície.

En el quadre següent s'estableix el comparatiu dels paràmetres genèrics de cadascuna de les alternatives:

	Alternativa 0		Alternativa 1		Alternativa 2		Alternativa 3	
	Manteniment de l'estat actual i el planejament vigent		Remodelació dels àmbits establerts		Remodelació i extinció d'àmbits		Remodelació, extinció d'àmbits i creació d'àrea d'activitat econòmica	
TOTAL SUC+SNC+SUB	278.146,72 m²s	27,81 ha	255.830,32 m²s	25,58 ha	212.686,46 m²s	21,27 ha	214.881,25 m²s	21,49 ha
ÀREA URBANA + EXTENSIÓ PTPCG	213.085,11 m²s	21,31 ha	213.085,11 m²s	21,31 ha	213.085,11 m²s	21,31 ha	213.085,11 m²s	21,31 ha
diferència		6,51 ha		4,27 ha		-0,04 ha		0,18 ha
total habitatges potencials		439 htg		415 htg		390 htg		379 htg
total habitatges principals potencials		234 htg		222 htg		208 htg		202 htg
total residents potencials		620 hab		588 hab		552 hab		536 hab

Si bé les tres alternatives proposades podrien complir amb els objectius generals i específics de la modificació de les NSC per a la reordenació dels sòls de creixement i l'adaptació al PTPCG, entenem que l'**alternativa 3** és la que es pot adequar millor a les necessitats de Cantallops tant des del punt de vista de l'ordenació com dels seus potencials de creixement.

14. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MpNS

Per tots els criteris exposats als apartats anteriors, s'arriba a la conclusió que la millor solució es el **desenvolupament a partir de l'alternativa 3**, que té com a objectiu donar una millor coherència entre la realitat física existent, les expectatives reals de creixement, el model òptim de desenvolupament urbà i les limitacions establertes pels riscos d'inundabilitat. La proposta també busca millorar l'encaix estructural del nucli urbà amb l'espai exterior i els entorns naturals de valor, establint com a premissa la preservació de l'eix fluvial de la riera de Torrelles i tots els elements patrimonials i naturals que l'envolten.



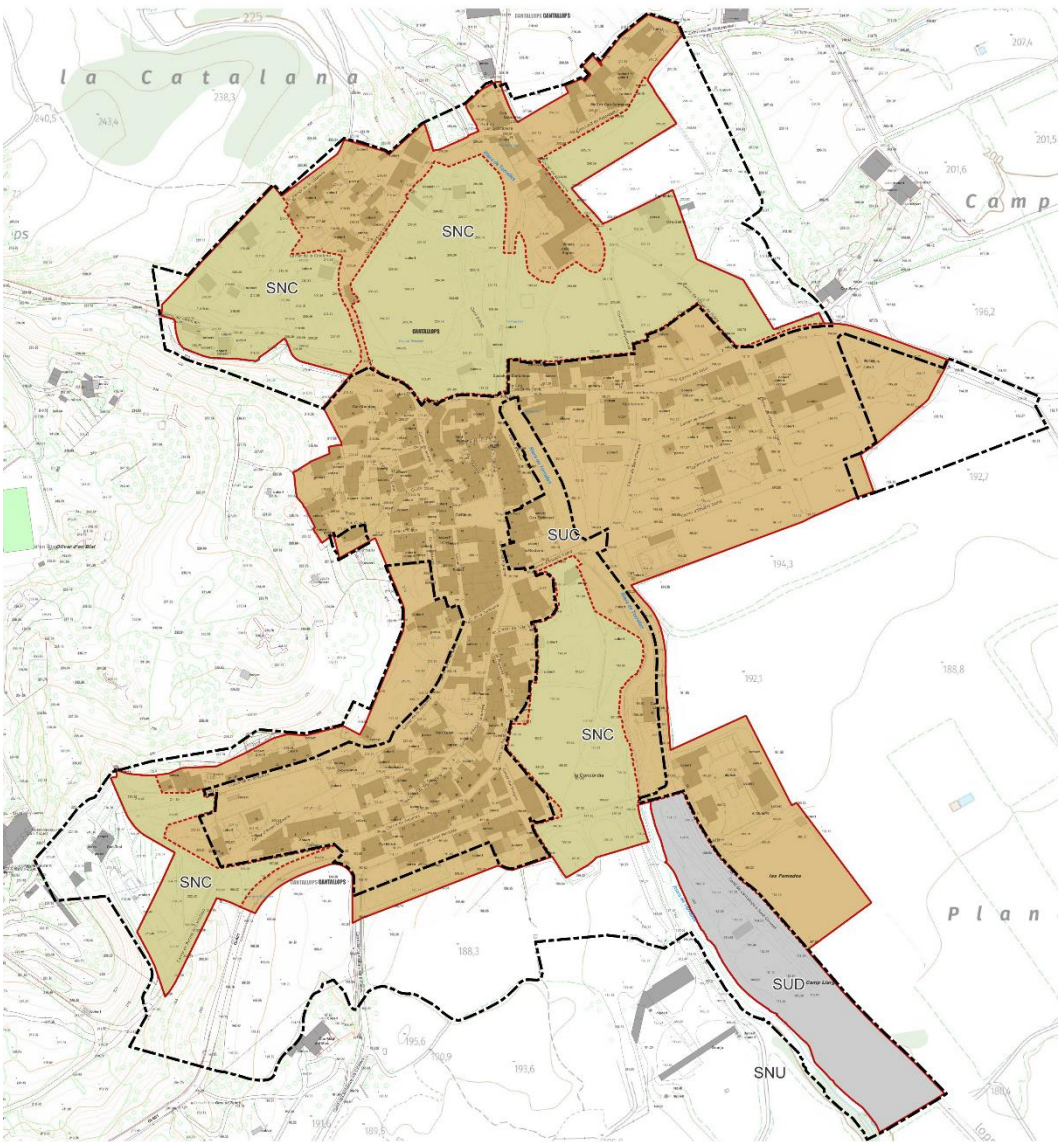


Figura 33 Proposta de règim de sòl en l'àmbit de la present MpNS.
Font: elaboració pròpia, plànol p.02 del document de la MpNS. Planejament Proposat.

La remodelació i ajust dels àmbits permeten situar el creixement dins els límits estratègics establerts en el PTPCG, amb un model urbanístic i tipologies adequades per donar resposta a les necessitats d'habitatge en les seves diverses modalitats. A més, s'assumeix la necessitat de delimitar una petita àrea destinada a activitats econòmiques o indústries de baixa pertorbació ambiental.

En aquest sentit, es defineixen 7 Polígons d'Actuació Urbanística (PAUs) i un Pla de Millora Urbana (PMU) en Sol Urbà No Consolidat, a més d'un Sector de Pla Parcial de caràcter industrial, en Sol Urbanitzable. Els nous límits dels polígons, que respecten les expectatives i el model òptim de creixement, així com la necessitat de protecció patrimonial i natural, resulten en una reducció del Sol Urbanitzable (SUD) i del Sol Urbà No Consolidat (SNC), amb un augment del Sol Urbà Consolidat (SUC) i Sol No Urbanitzable (SNU).

L'àmbit de la modificació, amb **19'47 ha**, està compost per la superposició dels límits dels polígons vigents amb els nous polígons, abastant totes les àrees que han patit modificacions de qualificació. L'àmbit també inclou les àrees fora dels polígons, en SUC, que han estat objecte d'alguns ajustos per perfeccionar els límits de la qualificació i també per compensar les pèrdues d'edificabilitat en àrees de creixement suprimit.

En el següents quadres es quantifica numèricament la proposta en comparació amb el planejament vigent dins l'àmbit de la MpNS:

PLANEJAMENT VIGENT dins l'àmbit de la MpNS

	superfície de sòl	% àmbit	sostre potencial	índex edificabilitat	habitatges	
SÒL URBÀ [SU]	123.871,28 m²	12,39 ha	63,62%	37.096,14 m²st	0,30 m²st/m²s	139 htg
SÒL URBÀ CONSOLIDAT [SUC]	31.904,91 m²	3,19 ha	16,39%	9.574,01 m²st	0,30 m²st/m²s	29 htg
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT [SNC]	91.966,37 m²	9,20 ha	47,23%	27.522,13 m²st	0,30 m²st/m²s	110 htg
SÒL URBANITZABLE [SUB]	51.777,71 m²	5,18 ha	26,59%	15.553,23 m²st	0,30 m²st/m²s	52 htg
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]	51.777,71 m²	5,18 ha	26,59%	15.553,23 m²st	0,30 m²st/m²s	52 htg
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]	19.058,94 m²	1,91 ha	9,79%			
TOTAL ÀMBIT	194.707,93 m²	19,47 ha	100,00%	52.649,37 m²st	0,27 m²st/m²s	191 htg

PROPOSTA dins l'àmbit de la MpNS

	superfície de sòl	% àmbit	sostre potencial	índex edificabilitat	habitatges	
SÒL URBÀ [SU]	111.888,89 m²	11,19 ha	57,46%	39.064,02 m²st	0,35 m²st/m²s	168 htg
SÒL URBÀ CONSOLIDAT [SUC]	41.754,93 m²	4,18 ha	21,44%	17.564,95 m²st	0,42 m²st/m²s	66 htg
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT [SNC]	70.133,96 m²	7,01 ha	36,02%	21.499,07 m²st	0,31 m²st/m²s	102 htg
SÒL URBANITZABLE [SUB]	14.428,97 m²	1,44 ha	7,41%	3.710,64 m²st	0,26 m²st/m²s	0 htg
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]	14.428,97 m²	1,44 ha	7,41%	3.710,64 m²st	0,26 m²st/m²s	0 htg
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]	68.390,07 m²	6,84 ha	35,12%			
TOTAL ÀMBIT	194.707,93 m²	19,47 ha	100,00%	42.774,66 m²st	0,22 m²st/m²s	168 htg

La proposta classifica un **35'12%** de l'àmbit de la MpNS com a sòl no urbanitzable (**SNU**), un **7'41%** com a sòl urbanitzable d'activitats econòmiques (**SUB**), un **36'02%** com a sòl urbà no consolidat (**SNC**) i un **21'44%** com a sòl consolidat (vegis quadre anterior).

14.1 Règim del sòl

Si ens referim al **conjunt del municipi** la present modificació altera el quadre general del règim jurídic (classificació del sòl) d'acord amb els següents quadres en els que es pot comparar també la situació urbanística actual amb la de la proposta de la MpNS:



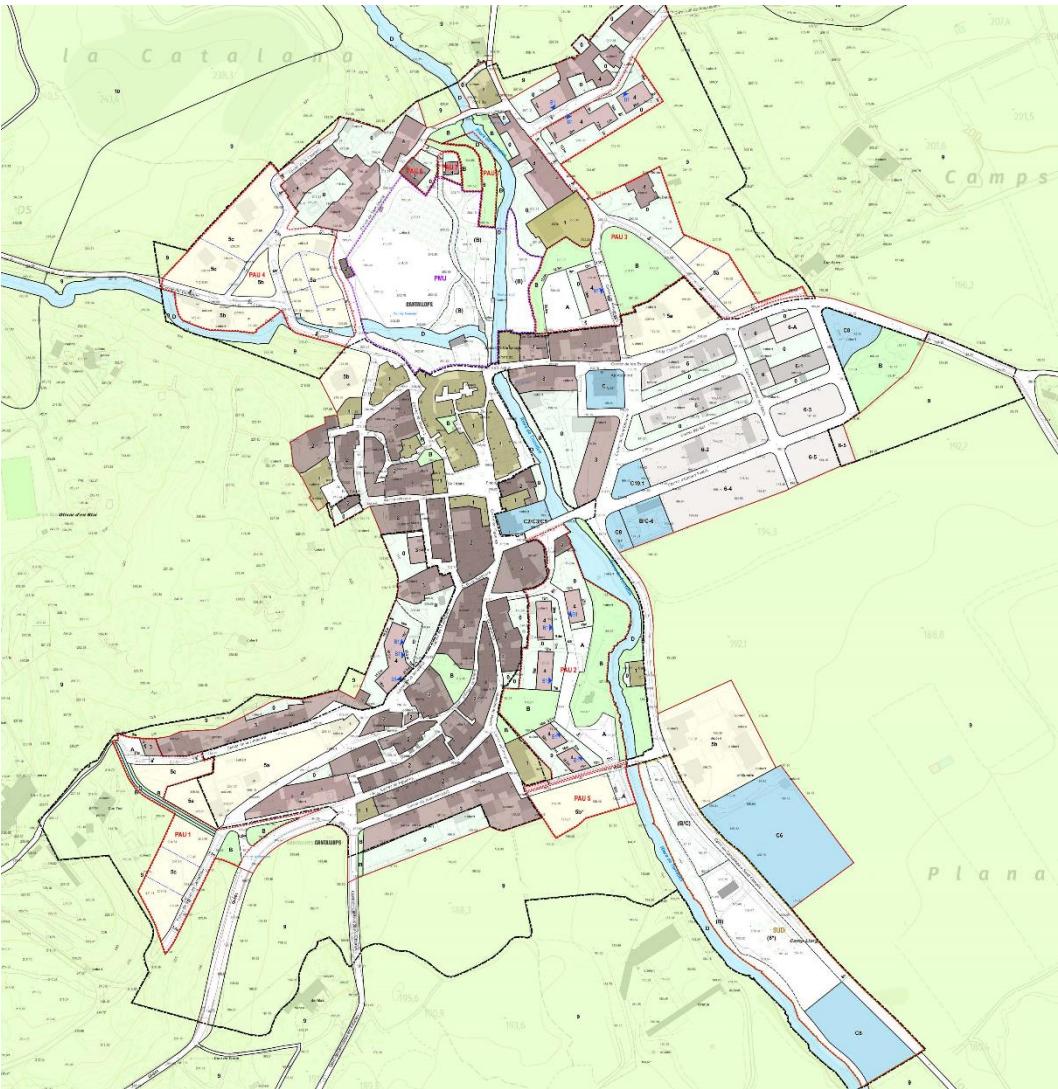


Figura 34 Proposta d'ordenació en l'àmbit de la present MpNS.
Font: Elaboració pròpia, plànol p.01 del document de la MpNS. .Planejament Proposat.

RÈGIM JURÍDIC de les NSC [PLANEJAMENT VIGENT]

SÒL URBÀ [SU]	226.369 m²	22,64 ha	1,162%	SU	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT [SUC]	134.403 m²	13,44 ha	48,321%	SUC	0,690%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT [SNC]	91.966 m²	9,20 ha	33,064%	SNC	0,472%
SÒL URBANITZABLE [SUB]	51.778 m²	5,18 ha	0,266%	SUB	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]	51.778 m²	5,18 ha	18,615%	SUD	0,266%
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]	19.195.678 m²	1.919,57 ha	98,572%	SNU	
			100,000%		
TOTAL TM	19.473.825 m²	1.947,38 ha	100,00%		

RÈGIM JURÍDIC de les NSC [PLANEJAMENT PROPOSAT]

SÒL URBÀ [SU]	214.387 m²	21,44 ha	1,101%	SU	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT [SUC]	145.798 m²	14,58 ha	63,719%	SUC	0,749%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT [SNC]	68.589 m²	6,86 ha	29,975%	SNC	0,352%
SÒL URBANITZABLE [SUB]	14.429 m²	1,44 ha	0,074%	SUB	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]	14.429 m²	1,44 ha	6,306%	SUD	0,074%
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]	19.245.010 m²	1.924,50 ha	98,825%	SNU	
			100,000%		
TOTAL TM	19.473.825 m²	1.947,38 ha	100,00%		

La proposta es caracteritza per un augment significatiu (4'93 ha) de sòl no urbanitzable (SNU), prevenint l'eliminació completa del SUPs, que es justifica per la remodelació i adequació del model de creixement de Cantallops. Les àrees destinades a rebre nous habitatges formen els polígons d'actuació i el pla de millora urbana, tots classificats com a sòl urbà no consolidat (SNC). El sòl urbanitzable (SUB) proposat deixa de destinar-se a nous habitatges, per rebre activitats econòmiques o indústries de baixa pertorbació ambiental. El sòl urbà consolidat (SUC) està bàsicament format per les àrees ja urbanitzades excloses dels polígons i àrees d'actuació vigents.

D'acord amb el PTPCG l'extensió urbana admissible, en una revisió del planejament general o com a resultat de la present modificació puntual de les NSC, hauria de ser de **6,97 ha**. En aquesta proposta de MpNS, l'àrea d'extensió (**SNC + SUD**) resulta en **8'46 ha** i per tant s'aproxima molt a la xifra establerta en les estratègies del PTPCG.

QUADRE GENERAL D'EXTENSIÓ URBANA DE LA PROPOSTA DE LA MpNS

AMBITES NO DESENVOLUPATS		
POLÍGONS D'ACTUACIÓ (SNC)	52.360,84 m²s	5,24 ha
PLADE MILLORA URBANA (SNC)	17.773,12 m²s	1,78 ha
SECTOR DE PLA PARCIAL (SUD)	14.428,97 m²s	1,44 ha
TOTAL EXTENSIÓ	84.562,93 m²s	8,46 ha
EXTENSIÓ ÀREA URBANA ACTUAL	143.426,54 m²s	14,45 ha
TOTAL SUC+SNC+SUD (TERME MUNICIPAL)	228.815,50 m²s	22,88 ha
EXTENSIÓ URBANA ADMISSIBLE (PTPCG)	69.658,57 m²s	6,97 ha
ÀREA URBANA + EXTENSIÓ ADMISSIBLE (PTPCG)		21,42 ha

diferència 1,57 ha 7,38%



L'extensió per tant sobrepassa en **1'57 ha**, un 7'38%, el valor teòric calculat en aplicació del PTPCG, com a conseqüència bàsicament de que s'ha mantingut un cert creixement acotat a les vores del SUP2 (àrea E-01 de l'alternativa 3) per tal de solucionar la urbanització del carrer de l'Olivar de l'Obra, la obtenció d'un aparcament públic (clau A) i la millora del Camí Vell de Requesens.

Tot i això, les limitacions del sòl d'extensió admès en el PTPCG no el podem entendre com un paràmetre estricte i per tant l'excés de la proposta no en pot suposar la seva invalidació ja que el mateix article 3.7.2 de les Normes del Pla territorial determina que l'extensió urbana màxima li dona un caràcter orientatiu però no estrictament limitatiu. Encara més tenint en compte que el planejament vigent (vegis apartat 10.3 de la present memòria) delimita una extensió potencial de l'àrea urbana (SUC + SNC + SUD) de 27'81 ha, **6'50 ha** per sobre de l'estratègia territorial.

En termes generals la proposta s'adequa a l'alternativa 3. El desenvolupament més de detall de les actuacions no ha generat diferències significatives respecte el planteig teòric inicial tal i com es pot comprovar en el següent quadre comparatiu entre alternatives i la proposta de la MpNS:

	Alternativa 0		Alternativa 3		Proposta MpNS	
	Manteniment de l'estat actual i el planejament vigent		Remodelació, extinció d'àmbits i creació d'àrea d'activitat econòmica		Remodelació, extinció d'àmbits i creació d'àrea d'activitat econòmica	
TOTAL SUC+SNC+SUB	278.146,72 m²s	27,81 ha	214.881,25 m²s	21,49 ha	228.815,50 m²s	22,88 ha
ÀREA URBANA + EXTENSIÓ PTPCG	213.085,11 m²s	21,31 ha	213.085,11 m²s	21,31 ha	213.085,11 m²s	21,31 ha
	diferència					
	6,51 ha		0,18 ha		1,57 ha	
	total habitatges potencials					
	439 htg		379 htg		380 htg	
	total habitatges principals potencials					
	234 htg		202 htg		203 htg	
	total residents potencials					
	620 hab		536 hab		538 hab	

14.2 El tractament del sòl no urbanitzable [SNU]

L'àrea que es desclassifica en l'àmbit i que passa a formar part del **SNU** de Cantallops té **6'85 ha** i s'ordena urbanísticament a través de la **clau 9**. La clau esmentada comprèn els terrenys que, pel seu destí **agrícola – ramader** i valor productiu real o potencial, han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.

SNU

	sistemes	zones	superfície	edificabilitat	densitat	habitatges		% st	st existent	hab	hab.	
SÒL NO URBANITZABLE	A; D	9	68.489,32 m²s	0,00	0	0 htg	0,00 m²st				NOUS	m²st/htg

Com a casos més específics donada la complexitat topogràfica, també formen part de la clau 9 terrenys amb pendents superiors al 20% i atenent a les poques preexistències. Pel que fa a la propietat de **Can Tesi**, l'edificació existent passaria a formar part del règim de sòl no urbanitzable amb els requeriments propis d'aquesta classificació, d'acord amb la legislació urbanística. Pel que fa a l'accés a Can Tesi i al complex hotelier Can Xiquet, aquest es consolida com a **sistema viari (clau A)**, sobre la base d'un camí ja existent, en continuïtat amb el carrer de la Jonquera.

La regulació específica per a la zona de clau 9 s'estableix als articles 132 a 135 de les NS de Cantallops.

Encara s'integren en el SNU, en l'àmbit de la modificació, el **sistema de canalització i xarxa fluvial (clau D)** ja adaptat als nous estudis d'inundabilitat, que incorpora i margina la riera de Torrelles fora del perímetre urbanitzat, a més del **sistema viari (clau A)**, que qualifica connexions ja existents.

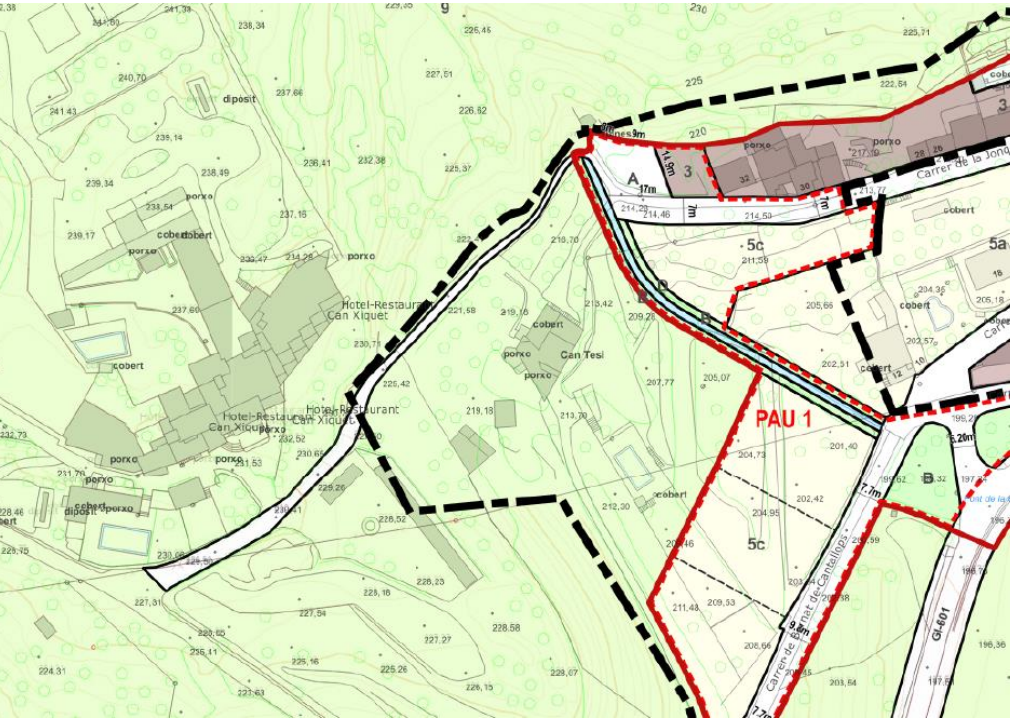


Figura 35 Propietat i edificació de Can Tesi que es desvincula del procés urbà i es manté en SNU a excepció de la part sud-est que es vincula al PAU 1. Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.



14.3 El tractament del sòl urbà no consolidat [SNC]

Conformen el sòl urbà no consolidat els set polígons d'actuació urbanística (PAU) i un àmbit supeditat a un pla de millora urbana (PMU) ja que la seva complexitat, dimensió i nombre de propietats no permet en aquesta fase de redacció proposar una ordenació detallada amb garanties d'èxit en la seva gestió.

SNC

				70.133,96 m²s			102 htg	21.499,07 m²st			97 htg		
Núm.	ús principal	sistemes	zones	superfície	edificabilitat m2st/m2s	densitat hab/ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	hab NOUS	m²st/htg
POLÍGONS D'ACTUACIÓ				52.360,84 m²s	0,32	14	76 htg	16.933,31 m²st	9%	1.523 m²st	5 htg	71 htg	223 m²st/htg
PAU 1	Residencial	A; B; D	3; 5c	7.108,61 m²s	0,31	9,85	7 htg	2.211,83 m²st				7 htg	316 m²st/htg
PAU 2	Residencial	A; B	0; 2; 4	12.310,09 m²s	0,27	17,06	21 htg	3.360,06 m²st	7%	251 m²st	1 htg	20 htg	160 m²st/htg
PAU 3	Residencial	A; B	0; 4; 5a	15.442,32 m²s	0,33	19,43	30 htg	5.090,82 m²st	11%	583 m²st	1 htg	29 htg	170 m²st/htg
PAU 4	Residencial	A; D	5a; 5b; 5c	12.135,94 m²s	0,38	9,06	11 htg	4.601,61 m²st	15%	689 m²st	3 htg	8 htg	418 m²st/htg
PAU 5	Residencial	A	5b; 5b*	2.621,09 m²s	0,36	7,63	2 htg	952,68 m²st				2 htg	476 m²st/htg
PAU 6	Residencial	A; B	0; 2	1.388,00 m²s	0,41	27,46	4 htg	571,70 m²st				4 htg	150 m²st/htg
PAU 7	Residencial	A; B; D	0; 2	1.354,79 m²s	0,11	7,12	1 htg	144,60 m²st				1 htg	150 m²st/htg
Núm.	ús principal	sistemes	zones	superfície	edificabilitat m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	hab NOUS	m²st/htg
PLA DE MILLORA URBANA													
PMU	Residencial	A; B; D	0; 3; 4f	17.773,12 m²s	0,30	15,00	27 htg	4.565,76 m²st				27 htg	171 m²st/htg

La superfície total del sòl urbà no consolidat és de **7'01 ha**.

Els **PAUs** són àmbits parcialment ocupats, amb una urbanització mínima, que envolten el nucli urbà consolidat. En aquests polígons es pretén estructurar l'ordenació, conciliant la demanda d'habitatges amb el model d'extensió desitjat i amb les tipologies edificatòries característiques de Cantallops.

L'àmbit del **PMU**, en canvi, es troba més al marge del nucli històric i la seva futura ocupació requereix un pla detallat. En aquest sentit, la proposta, a més de fixar el percentatge mínim de sòl destinat a sistemes i els paràmetres màxims d'edificabilitat i densitat, estableix de manera indicativa les superfícies de parcs i jardins, així com del viari.

A continuació, es presenten cadascun dels polígons delimitats i la seva ordenació detallada.

PAU 1

Amb un àmbit de **7.108'61 m²**, els principals objectius del **PAU 1** són definir els límits urbans de la població en aquelles parts on la topografia ho permet, eliminar la via que connectaria el carrer de la Jonquera amb el carrer de Bernat de Cantallops, concretar el final del carrer de la Jonquera i consolidar els vials i jardins tal com ja estan implantats.



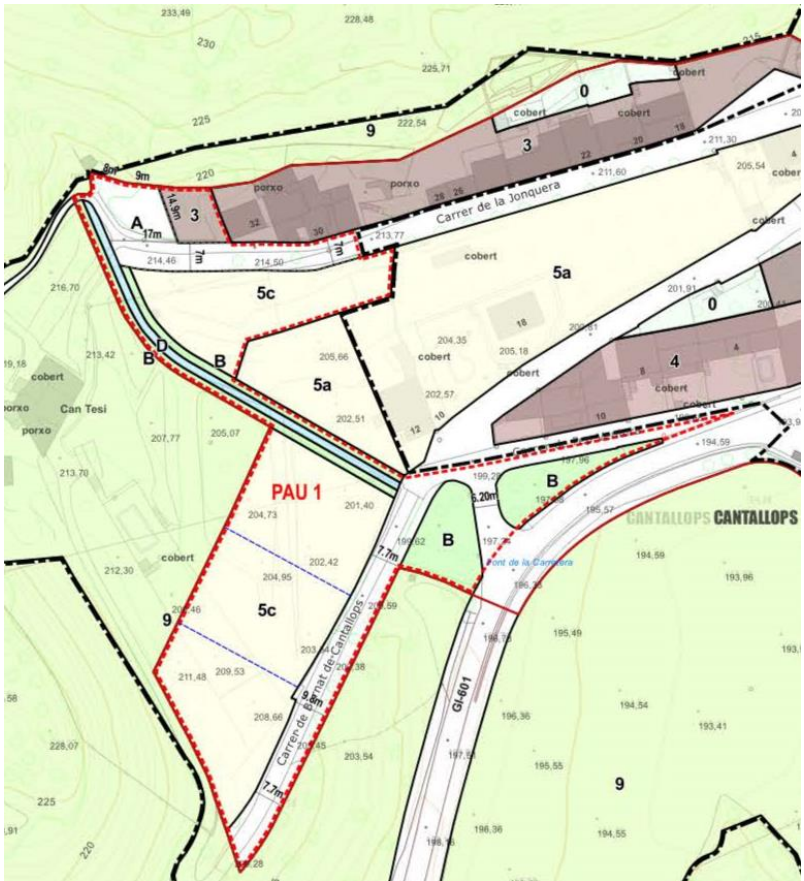


Figura 35bis Polígon de Actuació Urbanística – PAU 1.
Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.

PAU 1

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

7 v

sòl d'aprofitament		sòl	sostre potencial			
3	Urbana	175,07 m²	2,46%	525,21 m²t	3,00 m²st/m²s	3 v
5c	Ciutat jardí extensiva	3.748,05 m²	52,73%	1.686,62 m²t	0,45 m²st/m²s	4 v
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT		3.923,12 m²	55,19%	2.211,83 m²t	9,85 htg/ha	

sistemes		sòl	
A	Viari	1.928,86 m²	27,13%
	vial existent urbanitzat	407,93 m²	
	vial existent (mal estat de conservació)	449,04 m²	
	vial pendent d'executar	1.071,89 m²	
B	Parcs i jardins	1.042,11 m²	14,66%
D	Canalització i xarxa fluvial	214,52 m²	3,02%
TOTAL SISTEMES		3.185,49 m²	44,81%

total sòl àmbit transformació		7.108,61 m²
total sòl amb dret a aprofitamen		6.894,09 m² (*)
edificabilitat bruta		0,311 m²st/m²s
densitat d'habitatges		9,85 htg/ha

(*) 214,52 m² de domini públic (vial existent / hidràulic)

La zona urbana (**clau 3**) dona continuïtat a l'ordenació existent, possibilitant la construcció de 3 habitatges (150 m²t/hab), amb un sostre màxim de 525'21 m²t. La **clau 5c**, referida a la zona ciutat jardí extensiva, permet un parcel·lari amb parcel·les de 800 m² i una edificabilitat màxima de 0'45 m²t/m²s, resultant en la possibilitat de 4 habitatges aïllats. La proposta presenta, a més, un traçat indicatiu de la parcel·lació amb base en els paràmetres de la zona 5c.

Per tant, el **PAU 1** pot generar un total de **7 habitatges**, en un sostre màxim de **2.211'83m²t** amb una densitat resultant de **9'85htg/ha**.

El sistema viari (**clau A**) es configura mitjançant la consolidació dels vials existents i pel cul-de-sac que estructura el final del carrer de la Jonquera. El sistema de parc i jardins (**clau B**) consolida els jardins ja implantats i defineix una franja marginal al sistema de canalització i xarxa fluvial (**clau D**).

PAU 2

Amb un àmbit de **12.310'09 m²**, els principals objectius del **PAU 2** són concretar l'ordenació amb les qualificacions zonals pertinents i amb un traçat viari adaptat a la topografia i elements existents, además de preservar la llera de la riera de Torrelles i les seves plataformes naturals superiors.

El polígon s'estructura a través del traçat del sistema viari (**clau A**), que respecta el relleu, les connexions ja existents i les característiques irregulars i menys cartesianes dels carrers del nucli històric. També es creen 2 bosses d'aparcament al llarg d'aquest eix viari.

La superfície ocupada per l'edificació existent (**1 habitatge**) al nord del polígon es qualifica com a zona de casc antic (**clau 2**), amb un sostre de **251'00 m²t**. D'altra banda, es defineix un sistema de parcs i jardins (**clau B**) contigu al ja existent en sòl urbà consolidat, limítrof amb el polígon, amb l'objectiu de crear un corredor verd que connecti el carrer de Figueres amb la via projectada i amb la Riera i el seu parc, també qualificat com a **clau B**. La resta del polígon es defineix com a zona suburbana (**clau 4**), esponjada per espais lliures privats (**clau 0**), cosa que permet un aprofitament més intens del sòl, tenint en compte les grans superfícies destinades a sistema verd. Els paràmetres de la **clau 4** permeten un sostre de **3.109'06 m²t**, que pot generar **20 habitatges** (150 m²t/hab).

Per tant, considerant el sòl de aprofitament privat (**zones 0, 2 i 4**), el **PAU 2** pot resultar en un total de **21 habitatges**, amb un sostre màxim de **3.360'06 m²t** i una densitat de **17'06 htg/ha**.



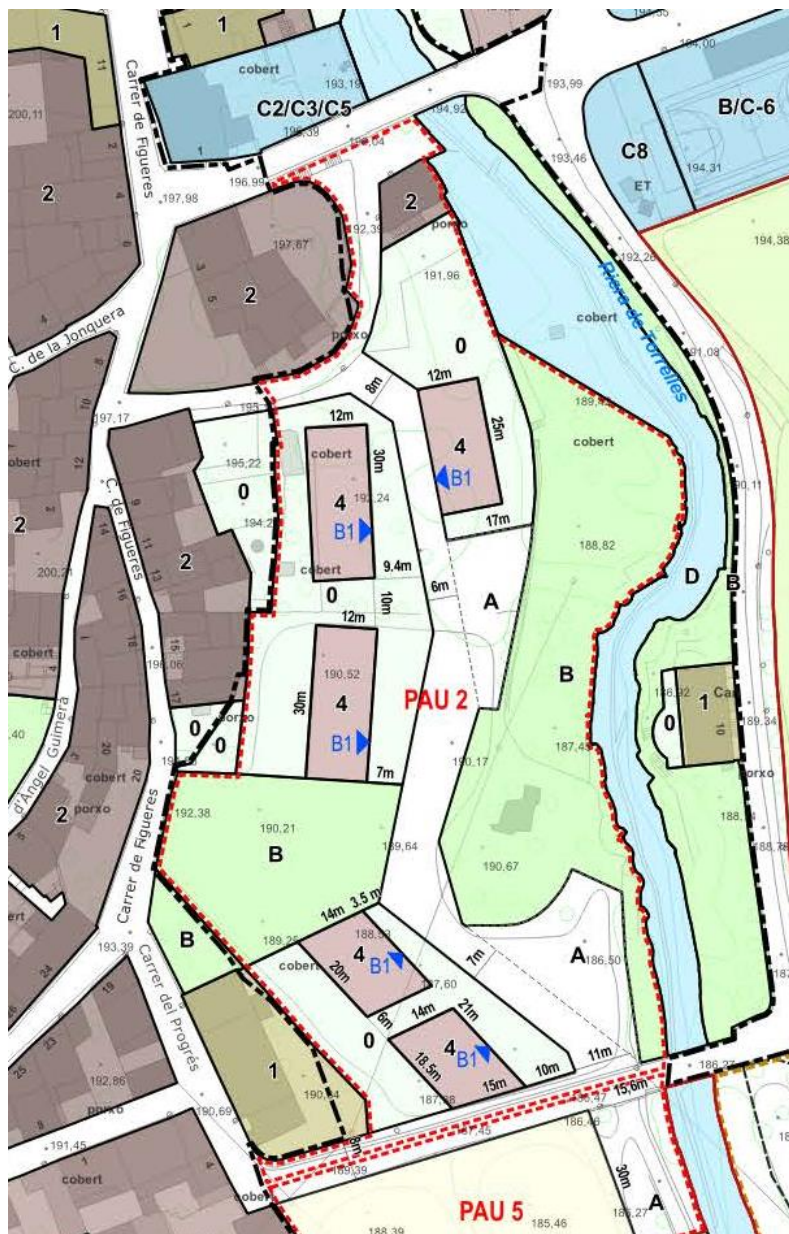


Figura 36 Polígon de Actuació Urbanística – PAU 2. Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.



Figura 36bis Imatge de l'emplaçament del PAU 2 en la plataforma inferior del nucli antic propera a la llera de la riera de Torrelles. Font: Fotografia pròpia; 2023.

PAU 2

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

21 v

sòl d'aprofitament	sòl	sostre potencial		
2 Casc Antic	156,90 m²	1,27%	251,00 m²t	existent 1 v
4 Suburbana	1.554,53 m²	12,6%	3.109,06 m²t	2,00 m²st/m²s 20 v
0 Espais lliures privats	3.309,66 m²	26,9%		0 v
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT	5.021,09 m²	40,79%	3.360,06 m²t	17,06 htg/ha

sistemes	sòl		
A Viari	3.069,71 m²	24,94%	
vial existent (estat normal conservació)	483,75 m²		838,75
vial existent (ampliació)	355,00 m²		
vial pendent d'executar	2.230,96 m²		
B Parcs i jardins	4.219,29 m²	34,28%	
TOTAL SISTEMES	7.289,00 m²	59,21%	
	12.310,09 m²		
		total sòl àmbit transformaci	12.310,09 m²
		total sòl amb dret a aprofita	11.471,34 m² (*)
		edificabilitat bruta	0,273 m²st/m²s
		densitat d'habitatges	17,06 htg/ha
		(*) 838,75 m² de domini públic (vial existent / hidràulic)	

El polígon s'estructura a través del traçat del sistema viari (**clau A**), que respecta el relleu, les connexions ja existents i les característiques irregulars i menys cartesianes dels carrers del nucli històric. També es creen 2 bosses d'aparcament al llarg d'aquest eix viari.

La superfície ocupada per l'edificació existent (**1 habitatge**) al nord del polígon es qualifica com a zona de casc antic (**clau 2**), amb un sostre de **251'00 m²t**. D'altra banda, es defineix un sistema de parcs i jardins (**clau B**) contigu al ja existent en sòl urbà consolidat, limítrof amb el polígon, amb l'objectiu de crear un corredor verd que connecti el carrer de Figueres amb la via projectada i amb la Riera i el seu parc, també qualificat com a **clau B**. La resta del polígon es defineix com a zona suburbana (**clau 4**), esponjada per espais lliures privats (**clau 0**), cosa que permet un aprofitament més intens del sòl, tenint en compte les grans superfícies destinades a sistema verd. Els paràmetres de la **clau 4** permeten un sostre de **3.109'06 m²t**, que pot generar **20 habitatges** (150 m²t/hab).

Per tant, considerant el sòl de aprofitament privat (**zones 0, 2 i 4**), el **PAU 2** pot resultar en un total de **21 habitatges**, amb un sostre màxim de **3.360'06 m²t** i una densitat de **17'06 htg/ha**.

Aquest es considera un creixement estratègic que pot millorar considerablement les relacions del nucli de població amb la llera de la riera de Torrelles, organitzant un parc urbà amb enllaç directe amb el centre i l'àrea d'equipament de l'edifici de La Concòrdia. Les volumetries de baixa altura articulades a un nivell inferior dels carrers del nucli antic no en malmeten la seva perspectiva i en milloren l'ordenació dels desnivells existents tal i com es pot observar en la imatge següent.

PAU 3

Amb un àmbit de **15.442'32 m²**, els principals objectius del **PAU 3** són materialitzar un final ordenat del conjunt del nucli urbà, consolidar l'àrea inundable como sistema verd i millorar la mobilitat del conjunt urbà, amb l'assignació d'àrea d'aparcament públic.

Al nord del polígon, es proposa una ocupació complementària a la ja existent a l'altre costat del camí vell de Requesens: zona suburbana (**clau 4**), esponjada per espais verds privats (**clau 0**). Baixant una mica més, encara a l'est del carrer de Requesens i seguint pel carrer Olivar de l'Obra, l'edificació existent anomenada Can Moles i Can Batlle passa a formar part de la zona suburbana (**clau 4**), envoltada per espai lliure privat (**clau 0**); la resta de la propietat (parcel·la), fora del polígon, passa al règim de sòl urbà no urbanitzable, qualificat com a zona agrícola-ramadera (**clau 9**), mantenint així el seu valor com a espai agrari configurador del paisatge. Baixant pel carrer Olivar de l'Obra, es defineix una franja d'ocupació menys densa a través de la zona de ciutat jardí intensiva (**clau 5a**), que tanca l'ocupació del nucli urbà en aquest extrem. La proposta presenta, a més, un traçat indicatiu de la parcel·lació basat en els paràmetres de la zona 5a.





Figura 37 Polígon de Actuació Urbanística – PAU 3.
Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.

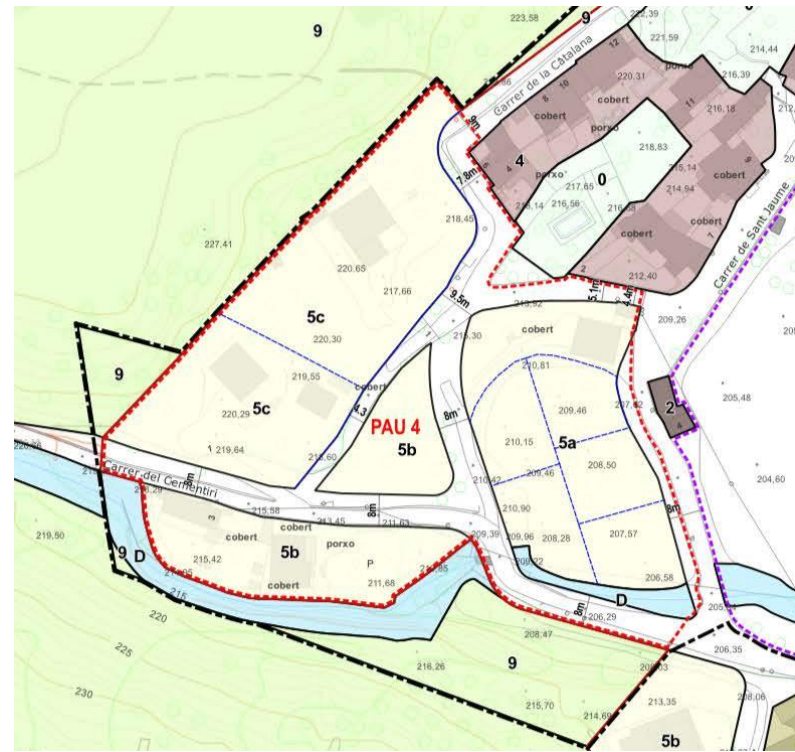


Figura 38 Polígon de Actuació Urbanística – PAU 4.
Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.

PAU 3

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

30 v

sòl d'aprofitament	sòl	sostre potencial	
4 Suburbana	2.012,87 m²	13,03%	4.025,74 m²t
5a Ciutat jardí intensiva	1.775,14 m²	11,50%	1.065,08 m²t
0 Espais lliures privats	3.863,24 m²	25,02%	
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT	7.651,25 m²	49,55%	5.090,82 m²t

19,43 htg/ha

sistemes	sòl	
A Viari	4.085,12 m²	26,45%
vial existent (estat normal conservació)	1.711,27 m²	
vial pendent d'executar (aparcament)	1.380,43 m²	
vial pendent d'executar	993,42 m²	
B Parcs i jardins	3.705,95 m²	24,00%
TOTAL SISTEMES	7.791,07 m²	50,45%

15.442,32 m²	total sòl àmbit transformació	15.442,32 m²
	total sòl amb dret a aprofitament	13.731,05 m² (*)
	edificabilitat bruta	0,330 m²st/m²s
	densitat d'habitatges	19,43 htg/ha

(*) 1.711,27 m² de domini públic (vial existent / hidràulic)

A la cruïlla del carrer de Requesens amb el carrer Olivar de l'Obra, una àrea inundable d'aproximadament 2.520 m² es qualifica com a sistema de parcs i jardins (**clau B**). A l'oest del carrer Requesens, davant del parc inundable, es destina una àrea a aparcament públic, envoltada per zona residencial (**clau 4** i **clau 0**) i per un altre sistema de parcs i jardins (**clau B**), que confronta amb les Vinyes dels Aspres i s'uneix al parc indicat en el PMU, a la vora de la Riera dels Torrelles.

A tot el polígon, la zona 4 permet un sostre de 4.025,74 m²t, el que pot generar 26 habitatges (150 m²t/hab). La zona 5a, amb la parcel·la mínima de 400 m² i una edificabilitat de 0,6 m²s/m²t, possibilita 4 habitatges en un sostre màxim de 1.210,76 m²t. Per tant, considerant el sòl d'aprofitament privat (zones 0, 4 i 5a), el PAU-3 pot resultar en un total de **30 habitatges**, amb un sostre màxim de **5.236'50 m²t** i una densitat de **19'43 htg/ha**.

PAU 4

Amb un àmbit de **12.135'94 m²**, els principals objectius del **PAU 4** són adaptar la qualificació a la realitat construïda, a la topografia i als límits de les parcel·les; ajustar el sistema de Domini Públic Hidràulic de la riera del Cementiri a la realitat topogràfica i d'ocupació del sòl; consolidar la ocupació al sud del carrer del cementiri amb el ajustament dels límits del DPH; consolidar la connexió existent entre el carrer de la Catalana i el carrer del Cementiri.

Al sud del polígon, vorejant la riera del cementiri, les dues propietats (amb **2 habitatges**) estan qualificades com a ciutat jardí semintensiva (**clau 5b**), amb paràmetres compatibles amb l'ocupació existent, amb parcel·les de 600 m² i una edificabilitat de 0'5 m²t/m²s. Al nord del carrer del Cementiri, com una illa envoltada de vial, també hi ha una parcel·la que s'enquadra en la qualificació 5b, que podrà acollir **1 habitatge**.

Confrontant amb el sòl no urbanitzable, amb façana al carrer Catalana i el seu prolongament, hi ha 2 propietats (1 habitatge existent) qualificades com a ciutat jardí extensiva (**clau 5c**), on es permeten parcel·les de 800 m² amb una edificabilitat de 0'45 m²s/m²t i un potencial de **2 habitatges**.

A l'est del polígon, hi ha una àrea qualificada com a ciutat jardí intensiva (**clau 5a**), envoltada pels carrers del Cementiri, Sant Jaume, Catalana i el carrer projectat (connexió entre Catalana i Cementiri), així com una franja de sistema hidràulic (**clau D**). Tenint en compte els paràmetres de la zona 5a, amb parcel·les de 400 m² i una edificabilitat de 0'60 m²t/m²s, és possible generar **6 habitatges**. Es presenta un traçat indicatiu de la parcel·lació.

Per tant, considerant el sòl d'aprofitament privat (zones 5a, 5b i 5c), el PAU-4 pot resultar en un total de **11 habitatges**, amb un sostre màxim de **4.601'61 m²t** i una densitat de **9'06 htg/ha**.



PAU 4

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

11 v

sòl d'aprofitament	sòl	sostre potencial		
5a Ciutat jardí intensiva	2.880,36 m²	23,73% 1.728,22 m²t	0,60 m²st/m²s	6 v
5b Ciutat jardí semintensiva	2.151,70 m²	17,73% 1.075,85 m²t	0,50 m²st/m²s	3 v
5c Ciutat jardí extensiva	3.994,55 m²	32,92% 1.797,55 m²t	0,45 m²st/m²s	2 v
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT	9.026,61 m²	74,38% 4.601,61 m²t		9,06 htg/ha

sistemes	sòl	
A Viari	2.922,98 m²	24,09%
vial existent (estat normal conservació)	680,82 m²	
vial existent (mal estat conservació/amplada)	1.557,58 m²	
vial pendent d'executar	684,58 m²	
D Canalització i xarxa fluvial	186,35 m²	1,54%
TOTAL SISTEMES	3.109,33 m²	25,62%
	12.135,94 m²	
	total sòl àmbit transformac	12.135,94 m²
	total sòl amb dret a aprofit	9.897,54 m² (*)
	edificabilitat bruta	0,379 m²st/m²s
	densitat d'habitatges	9,06 htg/ha
	* 2.238,40 m² de domini públic (viari existent, hidràulic)	

PAU 5

Amb un àmbit de **2.621'09 m²**, els principals objectius del **PAU 5** són materialitzar un final ordenat del conjunt del nucli urbà; consolidar, millorar i eliminar les mitgeres del carrer Progres; i habilitar els espais i camins paral·lels a la riera de Torrelles.

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

2 v

sòl d'aprofitament	sòl	sostre potencial		
5b * Ciutat jardí semintensiva	1.905,36 m²	72,69% 952,68 m²t	0,50 m²st/m²s	2 v
TOTAL SÒL APROFITAMENT PR	1.905,36 m²	72,69% 952,68 m²t		7,63 htg/ha

sistemes	sòl	
A Viari	715,73 m²	27,31%
vial pendent d'executar	426,01 m²	
vial existent (mal estat conservació/ampl)	289,72 m²	
TOTAL SISTEMES	715,73 m²	27,31%
	2.621,09 m²	
	total sòl àmbit transformació	2.621,09 m²
	total sòl amb dret a aprofitament	2.331,37 m² (*)
	edificabilitat bruta	0,363 m²st/m²s
	densitat d'habitatges	7,63 htg/ha
	* 289,72 m² de domini públic (vial existent)	

El sòl d'aprofitament privat està qualificada com a **clau 5b*** de nova creació, que es diferencia de la 5b per permetre edificació adossada a la cara est de l'edifici contigu, eliminant així la mitgera existent i a més permet alternativament l'ús d'habitatge o allotjament amb espais comuns complementaris.

Per la singularitat d'aquesta subclau la seva ordenació s'assimila a la de la clau 5b a excepció de la parcel·la mínima que passa a ser de 1.000 m². L'edificabilitat neta zonal es manté en 0'50 m²t/m²s.

El vial paral·lel a la riera de Torrelles (**clau A**) està dissenyat en continuïtat amb el carrer projectat al PAU-2.

Per tant, en termes generals el PAU-5 permet la construcció de **2 habitatges** amb un sostre màxim de **952'68 m²t**, resultant en una densitat de **7'63 htg/ha**.

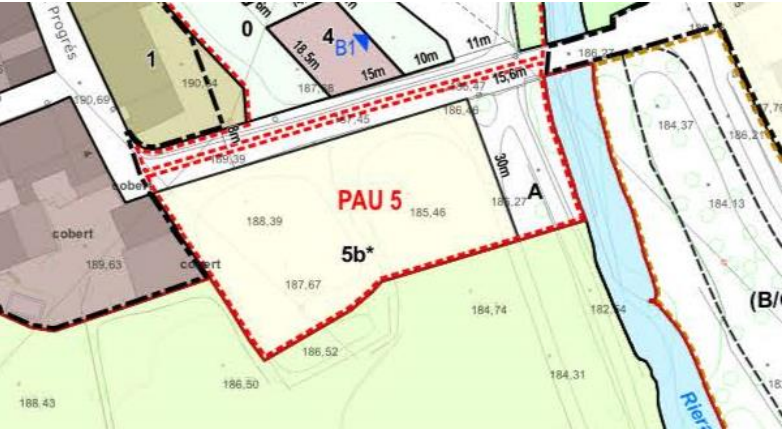


Figura 39 Polígon de Actuació Urbanística – PAU 5. Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.



Aquesta polígon és la part que resta de tot el conjunt del SUP-1 que en aquesta MpNS es desclassifica. Es tracta per tant d'una reducció molt dràstica dels aprofitaments previstos en les Normes Subsidiàries i ha requerit l'acord dels propietaris afectats que han comprovat la inviabilitat del sector delimitat. Els diferents propietaris es veuen compensats o bé per l'adscripció als polígons contigus que es reforcen, a l'increment dels potencials puntuals en l'ordenació del carrer de la Jonquera o bé, en el cas del PAU 5 per l'ordenació detallada amb baixa densitat de les finques properes al nucli i que en permeten la seva configuració final.

Dins d'aquest criteri de compensació per la pèrdua de potencial edificatori i per l'interès estratègic d'assajar noves formes d'allotjament residencial en el municipi es permetrà també en aquesta nova **clau 5b*** la possibilitat d'acollir-se alternativament a la tipologia d'**allotjaments o habitatges amb espais comuns complementaris amb la impossibilitat de divisió horitzontal** que ha estat objecte de regulació a través del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer i que modifica l'apartat 2 de l'article 100 del TRLUC. El nombre d'allotjaments s'ha de limitar als 70 m² per unitat amb un màxim de 10.

Aquest tipus de model habitacional s'escapa de tot procés especulatiu de l'habitatge, pot encaixar amb el potencial de sostre establert i ajuda a la compleció de l'entorn urbà i a l'enriquiment dels models tipològics amb les repercussions positives que pot comportar vinculades a l'economia, a la vitalitat social i a la qualitat urbana i ambiental.

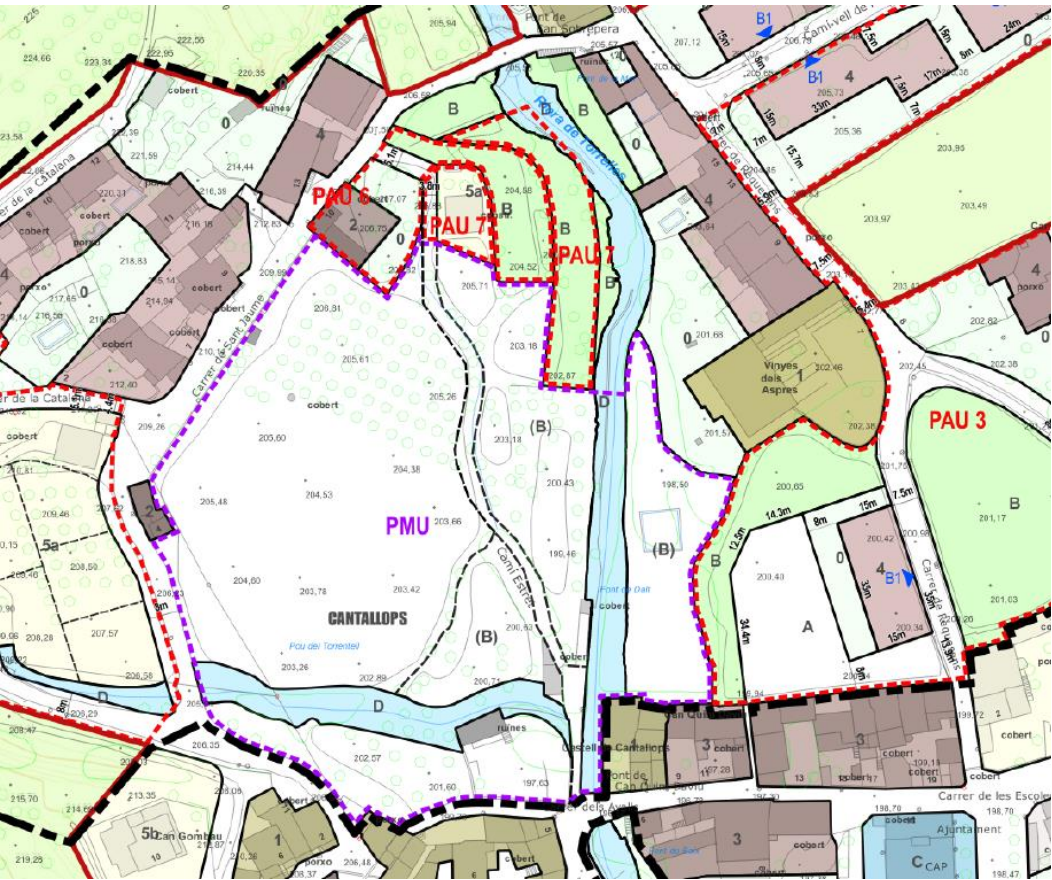


Figura 40 Pla de Millora Urbana – PMU que substitueix l'anterior PE-1 de les NNSS. La delimitació d'aquest PMU redueix l'original per tal de segregar les parts que per qüestions d'eficàcia en la gestió es converteixen en PAU d'ordenació detallada. Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.

PAU 6

L'àmbit del PAU 6 forma part de la reducció de l'antic PE-1 que per les seves dimensions i complexitat urbanística i de titularitats es proposa fragmentar-ne les parts que poden desenvolupar-se autònomament i que en garanteixen la gestió. La base de l'estratègia d'aquest PAU és la cessió del sistema de verd que ha de formar part de l'àrea de l'antic Molí de la Riera de Torrelles i que conjuntament amb la cessió de verd del PAU 7 conformen el Parc públic de la part inicial del recorregut fluvial.

El cas del PAU 6 es delimita tenint en compte la titularitat única de les finques i el fet d'existir una preexistència que a través de l'ordenació detallada es podrà acabar de consolidar ja que forma part de construccions antigues alineades al carrer Sant Jaume. El PAU 6 permet a més la urbanització de l'inici de la vialitat d'accés a la plataforma inferior i connectar amb l'anomenat camí Estret que mena fins al pont del carrer dels Avalls.

PAU 6

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

4 v

sòl d'aprofitament		sòl		sostre potencial	
2	Casc Antic	285,85 m²	20,59%	571,70 m²t	2,00 m²st/m²s
0	Espais lliures privats	350,96 m²	25,29%		
TOTAL SÒL APROFITAMENT		636,81 m²	45,88%	571,70 m²t	27,46 htg/ha

sistemes		sòl	
A	Viari	76,76 m²	5,53%
	vial pendent d'executar	76,76 m²	
B	Parcs i jardins	674,43 m²	48,59%
TOTAL SISTEMES		751,19 m²	54,12%

1.388,00 m²	total sòl àmbit transformació	1.388,00 m²
	total sòl amb dret a aprofitament	1.388,00 m²
	edificabilitat bruta	0,412 m²st/m²s
	densitat d'habitatges	27,46 htg/ha

PAU 7

L'àmbit del PAU 7, conjuntament amb el PAU 6, forma part també de la reducció de l'antic PE-1 que per les seves dimensions i complexitat urbanística i de titularitats es proposa fragmentar-ne les parts que poden desenvolupar-se autònomament i que en garanteixen la gestió. La base de l'estratègia d'aquest PAU és també la cessió del sistema de verd que ha de formar part de l'àrea de l'antic Molí de la Riera de Torrelles i que conjuntament amb la cessió de verd del PAU 6 conformen el Parc públic de la part inicial del recorregut fluvial.





Figura 41 Imatge de les ruïnes de l'antic Molí de la Riera de Torrelles que ha de formar part d'un Parc urbà de caràcter fluvial. Font: fotografia pròpia; juliol de 2023



Figura 42 Imatge de la plataforma entre el carrer Sant Jaume i la llera de la riera de Torrelles on es situa el Pla de Millora Urbana – PMU. Font: fotografia pròpia; 2023.

El cas del PAU 7 es delimita també tenint en compte la titularitat única de les finques i el fet d'existir una preexistència que a través de l'ordenació detallada es podrà acabar de consolidar ja que es tracta d'una construcció iniciada anteriorment i que no es podia acabar de consolidar pel fet que les NNSS la situaven en un àmbit de planejament derivat (PE-1) de difícil gestió. El PAU 6 permet a més continuïtat de la urbanització del vial d'accés a la plataforma inferior que connecta amb l'anomenat camí Estret que mena fins al pont del carrer dels Avalls.

En aquest cas l'ordenació s'estableix amb la clau 4 amb una edificabilitat de 1'5 m²/m² que permet la consolidació de l'edifici existent en PB i mitja planta primera o sotacoberta.

PAU 7

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS					1 v
sòl d'aprofitament		sòl		sostre potencial	
4	Suburbana	96,40 m²	7,12%	144,60 m²t	1,50 m²st/m²s
0	Espais lliures privats	223,62 m²	16,51%	0,00 m²t	
TOTAL SÒL APROFITAMENT		320,02 m²	23,62%	144,60 m²t	7,12 htg/ha
sistemes		sòl			
A	Viari	67,45 m²	4,98%		
	vial pendent d'executar	67,45 m²			
B	Parcs i jardins	892,96 m²	65,91%		
D	Canalització i xarxa fluvial	74,36 m²	5,49%		
TOTAL SISTEMES		1.034,77 m²	76,38%		
				total sòl àmbit transformació	1.354,79 m²
				total sòl amb dret a aprofitament	1.280,43 m² (*)
				edificabilitat bruta	0,107 m²st/m²s
				densitat d'habitatges	7,12 htg/ha
* 74,36 m² de domini públic (hidràulic)					

PMU

Amb un àmbit de 20.230'08 m², els principals objectius del PMU són preservar l'eix de la riera de Torrelles i els seus elements naturals i patrimonials, a més d'adaptar el sistema hidràulic a la realitat topogràfica i d'ocupació (vegis figures 40 i 42).

PMU

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS					27 v
sòl d'aprofitament		sòl		sostre potencial	
Residencial		8.109,95 m²	45,6%	4.565,76 m²t	0,56 m²st/m²s
TOTAL SÒL APROFITAMENT		8.109,95 m²	45,6%	4.565,76 m²t	15,00 htg/ha
sistemes		sòl			
A	Viari	1.777,31 m²	10,0%		
B	Parcs i jardins	5.331,94 m²	30,0%		
D	Canalització i xarxa fluvial	2.553,92 m²	14,4%		
TOTAL SISTEMES		9.663,17 m²	54,4%		
				total sòl àmbit transformació	17.773,12 m²
				total sòl amb dret a aprofitam	15.219,20 m² (*)
				edificabilitat bruta	0,300 m²st/m²s normatiu
				densitat d'habitatges	15,00 htg/ha normatiu
(*) 2.553,92 m² de domini públic (hidràulic)					

En relació al PE-1 de les NNSS actuals, aquest PMU redueix la seva dimensió al nord per la fragmentació amb els PAUs 6 i 7 i a l'est de la riera de Torrelles per la incorporació de part de la seva superfície al PAU 3.



A diferència dels PAU, en què ja s'estableix la qualificació del sòl, el PMU fixa el **percentatge mínim de sòl destinat a sistemes verd i viari**, així com els **paràmetres màxims d'edificabilitat i densitat**. A més, estableix un **traçat indicatiu** de les àrees de **parcs i jardins**, situades al marge i com a protecció de la riera de Torrelles, així com del vial que planteja la consolidació del **camí Estret** existent com a connexió entre el carrer de Sant Jaume, al nord del polígon, i el carrer dels Avalls, al sud.

En aquest sentit, el PMU defineix un percentatge mínim del **10%** del sòl destinat a **sistema viari (clau A)**, un **30%** a **sistema de parcs i jardins (clau B)**, així com un **14'4%** destinat a **sistema de canalització i xarxa fluvial (clau D)**, sobre la base dels límits establerts pels nous estudis d'inundabilitat. Això es tradueix en un **54'4%** de l'àmbit destinat a sistemes.

El **sòl destinat a ús residencial** representa el **45'6%** de l'àmbit. S'hi defineix una edificabilitat màxima de **0'30 m²t/m²s** i una densitat màxima de **15 htg/ha**, que, aplicada al sòl amb dret d'aprofitament (sòl de l'àmbit de transformació, un cop descomptat el sòl de domini públic), resulta en **4.565'76 m²t** i **27 habitatges**. Les zones previstes són **urbana (clau 3)** i **suburbana (clau 4)**, amb planta baixa + 1 pis + sobreàtic (B+1+SC), amb habitatges d'una superfície mitjana de 171 m² de sostre.

14.4 El tractament del sòl urbanitzable delimitat [SUD]

Conforma el sòl urbanitzable, dintre de l'àmbit de la MpNS, el Sector de Pla Parcial (SUDi) amb una superfície de **1'44 ha**, localitzada entre el camí de Cantallops a Sant Climent i la riera de Torrelles en uns camps anomenats “Camp Llarg”. Aquest espai té poca incidència i impacte visual sobre el nucli urbà, a més d'una posició estratègica per la seva fàcil accessibilitat a través de la carretera existent.

SUD

Núm.	ús principal	sistemes	zones	superfície	edificabilitat m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim	% st existent	st existent compatible	hab existents	hab. NOUS	m²st/htg
SECTOR DE PLA PARCIAL													
SUDi	Industrial	A; B; B/C; C8	8*	14.428,97 m²s	0,10		0 htg	1.391,49 m²st					

A continuació, es presenta el detall del polígon d'activitats econòmiques SUDi.

SUDi

Amb un àmbit de **14.428'97 m²**, els principals objectius del **SUDi** són habilitar una àrea per a activitats econòmiques necessàries per a la dinàmica econòmica del municipi, de caràcter industrial però de baixa pertorbació ambiental: i incorporar, en el punt més baix, la depuradora d'aigües residuals prevista en el planejament.

SUDI

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS						0 v
sòl d'aprofitament		sòl		sostre potencial		
8*	Industrial	4.638,30 m²	32,15%	3.710,64 m²t	0,80 m²st/m²s	
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT		4.638,30 m²	32,15%	3.710,64 m²t	0 v	
sistemes		sòl				
A	Viari	2.689,82 m²	18,64%			
B	Parcs i jardins	2.322,51 m²	16,10%			
B/C	Equipaments i Parcs i jardins	1.696,35 m²	11,76%			
C8	Equipaments comunitaris: serveis tècnics	3.081,99 m²	21,36%			
TOTAL SISTEMES		9.790,67 m²	67,85%			
total sòl àmbit transformació				14.428,97 m²		
total sòl amb dret a aprofitament				8.657,16 m² (*)		
edificabilitat bruta				0,257 m²st/m²s		
densitat d'habitatges				0,00 htg/ha		
(*) 5.771,81 m² de domini públic (vial existent / sistema C8)						

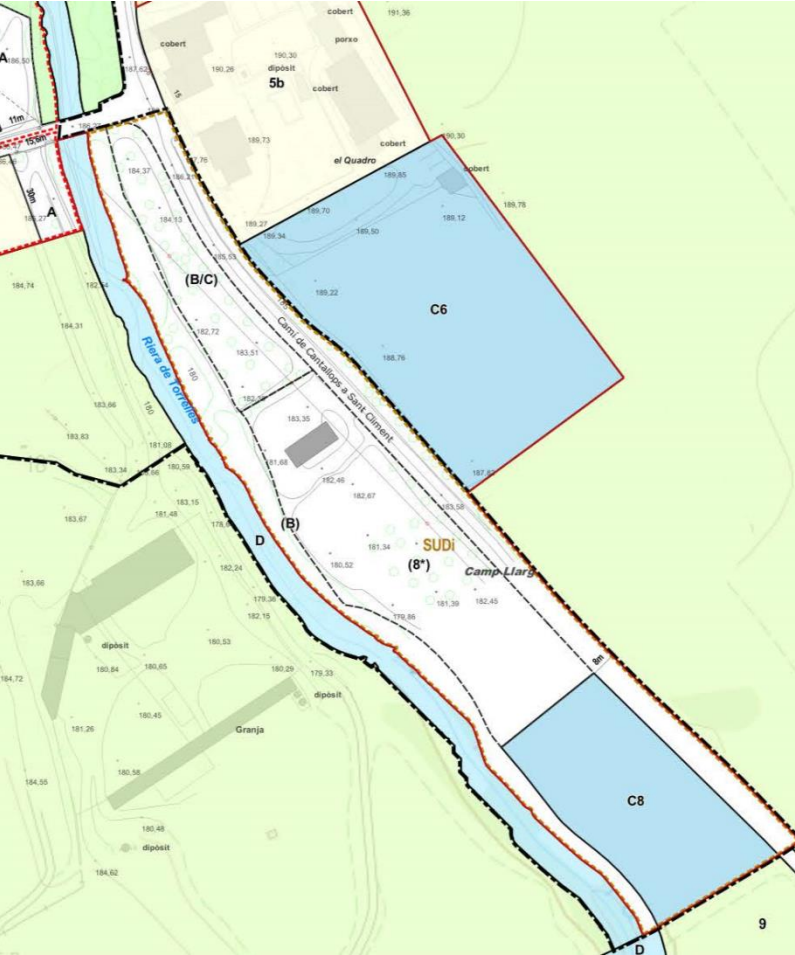


Figura 43 Sector de Pla Parcial – SUDi entre la riera de Torrelles i la carretera a Sant Climent. Font: Elaboració pròpia, retall del plànol p.01 del document de la MpNS. Planejament Proposat.



Com ja s'ha indicat anteriorment, al sud del polígon es destina una superfície de 3.081'99 m² a sistema de serveis tècnics (**clau C8**), on s'haurà d'instal·lar la depuradora d'aigües residuals. El camí de Cantallops a Sant Climent es consolida com a sistema viari (**clau A**), amb unes dimensions ajustades a la seva nova funció. Tot el marge que voreja la riera rep la qualificació de sistema de parcs i jardins (**clau B**), mentre que a l'extrem nord del polígon s'indica la qualificació com a sistema d'equipaments i/o parcs i jardins (**claus B/C**).

La resta del polígon rep la qualificació indicativa de zona industrial (**clau 8***), destinada a activitats econòmiques necessàries per a la dinàmica del municipi i amb baixa incidència ambiental. No obstant això, a diferència de la clau 8 prevista al planejament general, en aquest cas **no es preveu cap ús residencial**. El **sostre potencial industrial** és de **1.391'49 m²t**, resultat de l'aplicació de l'índex de 0'30 m²t/m²s.

14.5 El tractament del sòl urbà consolidat [SUC]

El sòl urbà consolidat, dins l'àmbit de la MpNS, està format per àrees excloses dels polígons vigents i per aquelles que han estat objecte d'ajustos per perfeccionar els límits de la qualificació urbanística i, a més, per compensar les pèrdues d'edificabilitat en els polígons i sectors de creixement suprimits.

SUC

	sistemes	zones	superfície	edificabilitat	densitat	habitatges		% st	st existent	hab	hab.	
				m2st/m2s	hab/ha	potencials	st màxim	existent	compatible	existents	NOUS	m²st/htg
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	A; B; C; D	1,2,3,4,5a	40.893,93 m²s	0,28	9	36 htg	11.531,37 m²st	79%	9.142,27 m²st	14 htg	22 htg	320 m²st/htg

A continuació, la descripció d'aquestes àrees (indicades a la Figura 44)

1. Al carrer de la Jonquera, la zona urbana (clau 3) s'ajusta a la topografia i límits de les parcel·les; la zona de clau 0 consolida els espais lliures privats al fons de les propietats.
2. Al carrer de la Jonquera, la qualificació com a zona suburbana (clau 4) esponjada per espais lliures privats (clau 0), que substitueix la clau 5a del planejament vigent, pretén compensar en part l'edificabilitat perduda en les àrees d'expansió suprimides (SUP-1).
3. A l'encreuament del carrer Aragó amb el carrer de la Jonquera, la zona urbana (clau 3) s'ajusta a la topografia i límits de les parcel·les; la zona de clau 0 consolida l'espai lliure al fons de la propietat i regularitzar una superfície de vialitat del planejament vigent, tenint en compte la realitat topogràfica.
4. Amb l'eliminació de la connexió viària entre la Plaça Pau Casals i el Carrer d'Aragó, tenint en compte la realitat topogràfica i les construccions existents, es manté l'edificació qualificada com a cas antic (clau 2), ara envoltada per espai lliure privat (0).
5. Envoltades pel carrer Catalana i Sant Jaume, la zona suburbana (clau 4) esponjada per espais lliures privats (clau 0), incloses a la UA 4 de la planificació vigent, s'ajusten a la topografia i límits de les parcel·les. Creuant el carrer Sant Jaume, les edificacions incloses al PE-1 de la planificació vigent passen a integrar el sòl urbà consolidat amb la qualificació de casc antic (clau 2).
6. Al nord del carrer Sant Jaume, l'edifici protegit (clau 1) i l'espai verd privat (clau 0) s'adapten al nou disseny del sistema de canalització i xarxa fluvial (clau D). Al sud del carrer Sant Jaume, la zona suburbana (clau 4) i l'espai lliure (clau 0) s'adapten al nou disseny del sistema hidràulic i al límit del PMU. Les Vinyes dels Aspres, incloses al PE-1 del planejament vigent, passen a integrar-se en el sòl urbà consolidat, a través de la qualificació com a zona d'edificis i conjunts protegits (clau 1).
7. Al nord del camí vell de Requesens, s'ajusta la zona suburbana (clau 4) a la topografia i límits de les parcel·les, ara esponjada per espais lliures privats (clau 0).
8. L'àrea on es troba un dipòsit cobert es qualifica com a sistema d'equipament de serveis tècnics (clau C8) i la resta de sistema de parcs i jardins (clau B), tancant la delimitació del sòl urbà en aquest extrem. Al final del carrer d'Eduard Toldrà, la quarta i darrera parcel·la passa a estar tota inclosa en la zona 6-5. Es regularitza d'aquesta manera la finca que es trobava a cavall entre dues claus i dos àmbits de gestió i que finalment va acabar formant part de la UA3-1 del planejament vigent ja executada.
9. Reordenació del traçat del Carrer d'Orient, amb l'eliminació de la seva continuïtat fins al carrer d'Eduard Toldrà per adequar-se a la realitat topogràfica. La superfície abans destinada a sistema viari passa a ser qualificada com a espais lliures privats (0) i sistema d'equipaments (C2/C3/C5). Redisseny del sistema hidràulic (clau D) i qualificació del seu marge dret com a sistema de parc i jardins (clau B).



l'àmbit de la present MpNS. Font: Elaboració pròpia



10. Redisseny del sistema hidràulic (clau D) basat en els nous estudis d'inundabilitat (vegis Annex 2 del present document) i qualificació dels seus marges com a sistema de parc i jardins (clau B), que també envolta Can Liques, edifici protegit (clau 1 i 0).
11. Fons de les parcel·les / edificacions (clau 3) amb front a la carrer de Joan Maragall, que en la ordenació vigent integren el sector SUP 1 en sòl urbanitzable, passen a la qualificació d'espais lliures privats (clau 0).
12. Part de la parcel·la inclosa al PA 1 del planejament vigent passa a ser qualificada com a zona ciutat jardí intensiva (clau A), així com la resta de la parcel·la fora de l'àmbit de la modificació.

14.6 Comparativa de la proposta de la MpNS amb el planejament vigent

Seguint els objectius d'adequació del model de creixement de Cantallops, presentats des de l'avanç, la MpNS **disminueix en un 19% l'edificabilitat** a l'àmbit de la modificació, passant del sostre potencial de 52.649'37 m²t a 42.774'66 m²t. En conseqüència, hi ha una pèrdua de 23 habitatges, que representa un 12%, passant dels 191 htg del planejament vigent als **168 htg de la proposta de modificació**.

	PLANEJAMENT PROPOSAT			PLANEJAMENT VIGENT			BALANÇ		
	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES
ÀMBIT	194.707,93 m²	42.774,66 m²st	168 htg	194.707,93 m²	52.649,37 m²st	191 htg	0,00 m²	-9.874,71 m²st -19%	-23 htg -12%

En termes generals el **comparatiu de superfícies classificades** per a cadascun dels règims urbanístics dins de l'àmbit de la present modificació de les NS de Cantallops s'expressa en el següent quadre:

COMPARATIU	PLANEJAMENT VIGENT			PROPOSTA MpNS			BALANÇ		
	superfície de sòl	% àmbit		superfície de sòl	% àmbit		superfície de sòl	%	
SÒL URBÀ [SU]	123.871,28 m²	12,39 ha	63,62%	111.888,89 m²	11,19 ha	57,46%	-11.982,39 m²	-1,20 ha	-9,67%
SÒL URBÀ CONSOLIDAT [SUC]	31.904,91 m²	3,19 ha	16,39%	41.754,93 m²	4,18 ha	21,44%	9.850,02 m²	0,99 ha	30,87%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT [SNC]	91.966,37 m²	9,20 ha	47,23%	70.133,96 m²	7,01 ha	36,02%	-21.832,41 m²	-2,18 ha	-23,74%
SÒL URBANITZABLE [SUB]	51.777,71 m²	5,18 ha	26,59%	14.428,97 m²	1,44 ha	7,41%	-37.348,74 m²	-3,73 ha	-72,13%
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]	51.777,71 m²	5,18 ha	26,59%	14.428,97 m²	1,44 ha	7,41%	-37.348,74 m²	-3,73 ha	-72,13%
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]	19.058,94 m²	1,91 ha	9,79%	68.390,07 m²	6,84 ha	35,12%	49.331,13 m²	4,93 ha	258,83%
TOTAL ÀMBIT	194.707,93 m²	19,47 ha	100,00%	194.707,93 m²	19,47 ha	100,00%	0,00 m²	0,00 ha	

El comparatiu de superfícies dins l'àmbit de la modificació ens indica clarament l'important retrocés del **sòl urbanitzable** en més del **-72%** conseqüència de la desclassificació dels sectors residencials SUP-1 i SUP-2 i compensat per la creació del sector d'activitats econòmiques (SUDi). La major part d'aquesta desclassificació ha passat al SNU (clau 9) mentre que la resta s'ha integrat al sòl urbà no consolidat amb les delimitacions del PAU-5 i del PAU-3.

El conjunt del sòl urbà (consolidat o no) ha disminuït en un total de 1'20 ha, el que representa el **-9'67%** respecte el planejament vigent. Aquesta disminució és conseqüència principalment dels ajustos en les delimitacions del PAU-1 i el PAU-4, de la desclassificació de la UA3-2 i d'alguns ajustos en l'ordenació detallada del sòl urbà consolidat de les parts perimetrals del nucli urbà. Aquests ajustos també suposen una classificació al SNU amb la clau 9 que és la que envolta tot el sòl qualificat.

El conjunt del sòl no urbanitzable augmenta com a conseqüència en un total de **+4'93ha** amb la clau 9 [Agrícola-Ramader].



Més en detall en el cas del **sòl urbà consolidat** (SUC), hi ha una ampliació del **+30'87%** de la superfície, que resulta en un augment del 83% del sostre potencial, generant la possibilitat de 37 habitatges més. L'augment de la superfície es deu a la inclusió d'àrea urbana consolidada, que pel planejament vigent està inserida en polígons d'actuació (SNC), especialment per la fragmentació de la UA-4.

QUALIFICACIÓ				PLANEJAMENT PROPOSAT			PLANEJAMENT VIGENT			BALANÇ		
				SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABITATGES
SUC				41.754,93 m²	17.564,95 m²st	66 htg	31.904,91 m²	9.574,01 m²st	29 htg	9.850,02 m² 31%	7.990,94 m²st 83%	37 htg 126%
ZONES	0	Espais lliures privats		11.557,36 m²	0,00 m²st	0 htg	925,58 m²	0,00 m²st	0 htg	-10.631,78 m²	0,00 m²st	0 htg
	1	Edificis i conjunts protegits		2.446,63 m²	2.366,00 m²st	4 htg	878,54 m²	1.572,00 m²st	4 htg	1.568,09 m²	794,00 m²st	0 htg
	2	Casc Antic		704,17 m²	932,00 m²st	4 htg	519,16 m²	567,00 m²st	2 htg	185,01 m²	365,00 m²st	2 htg
	3	Urbana		3.339,88 m²	4.038,37 m²st	19 htg	4.840,19 m²	2.368,00 m²st	8 htg	-1.500,31 m²	1.670,37 m²st	11 htg
		<i>existent</i>			2.368,00 m²st	8 htg						
		<i>nova</i>			1.670,37 m²st	11 htg						
	4	Suburbana		7.221,98 m²	9.591,56 m²st	37 htg	5.076,02 m²	3.040,00 m²st	7 htg	2.145,96 m²	6.551,56 m²st	30 htg
		<i>existent</i>		6.429,70 m²	8.007,00 m²st	26 htg						
		<i>nova</i>		792,28 m²	1.584,56 m²st	11 htg						
	5a	Ciutat jardí intensiva		757,15 m²	454,29 m²st	1 htg	3.247,21 m²	1.948,33 m²st	8 htg	-2.490,06 m²	-1.494,04 m²st	-7 htg
SISTEMES	6-5	Residencial en filera		358,64 m²	182,73 m²st	1 htg	157,36 m²	78,68 m²st	0 htg	201,28 m²	104,05 m²st	1 htg
	A	Viari		5.681,90 m²			6.708,29 m²			-1.026,39 m²		
	B	Equipaments i Parcs i jardins		3.629,38 m²						3.629,38 m²		
	B/C	Equipaments i Parcs i jardins					2.999,09 m²			-2.999,09 m²		
	C2/C3/C5	Sistema d'equipaments i dotacions		718,33 m²			645,18 m²			73,15 m²		
	C8	Equipaments i Parcs i jardins		1.070,67 m²						1.070,67 m²		
	D	Canalització i xarxa fluvial		4.268,84 m²			5.908,29 m²			-1.639,45 m²		

El **sòl urbà no consolidat** experimenta una disminució del **-24%** de la seva superfície, que es justifica per la reducció dels polígons d'actuació. El sostre potencial disminueix un -22%, el que resulta en la pèrdua de 8 habitatges.

QUALIFICACIÓ				PLANEJAMENT PROPOSAT			PLANEJAMENT VIGENT			BALANÇ		
				SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFÍCIE	SOSTRE	HABITATGES
SNC				70.133,96 m²	21.499,07 m²st	102 htg	91.966,37 m²	27.522,13 m²st	110 htg	-21.832,41 m² -24%	-6.023,06 m²st -22%	-8 htg -7%
ZONES	0	Espais lliures privats		7.747,48 m²	0,00 m²st	0 htg	2.404,04 m²	0,00 m²st	0 htg	6.821,90 m²	0,00 m²st	0 htg
	2	Casc antic		442,75 m²	967,30 m²st	6 htg	142,07 m²	251,00 m²st	1 htg	300,68 m²	716,30 m²st	5 htg
	3	Urbana		175,07 m²	525,21 m²st	3 htg				175,07 m²	525,21 m²st	3 htg
	4	Suburbana		3.663,80 m²	7.134,80 m²st	46 htg	4.013,98 m²	2.846,00 m²st	10 htg	-350,18 m²	-3.569,95 m²st	3 htg
	3/4	Urbana / Suburbana (PMU)		8.109,95 m²	4.565,76 m²st	27 htg				5.885,31 m²	4.565,76 m²st	27 htg
	5a	Ciutat jardí intensiva		4.655,50 m²	2.793,30 m²st	10 htg	2.224,64 m²	1.334,78 m²st	2 htg	2.430,86 m²	1.458,52 m²st	8 htg
		<i>PA1</i>					2.224,64 m²	1.334,78 m²st	2 htg			
	5b	Ciutat jardí semintensiva		4.057,06 m²	2.028,53 m²st	5 htg	23.999,35 m²	7.902,59 m²st	31 htg	-19.942,29 m²	1.235,53 m²st	1 htg
		<i>UA 4</i>						793,00 m²st	4 htg			
		<i>UA 3-2</i>						2.057,51 m²st	7 htg			
		<i>PA 1</i>					11.480,97 m²st	5.052,08 m²st	20 htg			
	5c	Ciutat jardí extensiva		7.742,60 m²	3.484,17 m²st	6 htg				7.742,60 m²	3.484,17 m²st	6 htg
	-	<i>PE 1</i>					29.543,94 m²	10.704,75 m²st	43 htg	-29.543,94 m²	-10.704,75 m²st	-43 htg
	M1 (UA2)	Transformació					6.399,99 m²	4.483,01 m²st	23 htg			
SISTEMES	A	Viari		14.643,92 m²			9.001,81 m²			5.642,11 m²		
	B	Parcs i jardins		15.866,68 m²			4.461,23 m²			11.405,45 m²		
	B/C	Equipaments i Parcs i jardins					1.279,73 m²					
	D	Canalització i xarxa fluvial		3.029,15 m²			8.495,59 m²			-5.466,44 m²		

El **sòl urbanitzable** es redueix en un **-72%**, ja que s'eliminen els SUPs previstos en el planejament vigent. A canvi, es crea un polígon SUDi per rebre activitats econòmiques o industrials on, a diferència del SUP 1 (zona 8), no està previst l'ús residencial, fet que causa una disminució del 100% del potencial d'habitatges.



QUALIFICACIÓ			PLANEJAMENT PROPOSAT			PLANEJAMENT VIGENT			BALANÇ		
			SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES
SUD			14.428,97 m²	3.710,64 m²st	0 htg	51.777,71 m²	15.553,23 m²st	52 htg	-37.348,74 m² -72%	-11.842,59 m²st -76%	-52 htg -100%
ZONA	7	Creixement residencial				36.466,99 m²	12.395,17 m²st	42 htg	-36.466,99 m²	-12.395,17 m²st	-42 htg
	8	Industrial	4.638,30 m²	3.710,64 m²st	0 htg	10.526,90 m²	3.158,06 m²st	10 htg	-5.888,60 m²	552,58 m²st	-10 htg
SISTEMES	A	Viari	2.689,82 m²			4.173,09 m²			-1.483,27 m²		
	B	Parcs i jardins	2.322,51 m²			610,73 m²			1.711,78 m²		
	B/C	Equipaments i Parcs i jardins	1.696,35 m²						1.696,35 m²		
	C8	Equipaments comunitaris: serveis tècnics	3.081,99 m²						3.081,99 m²		

Gran part de les àrees excloses dels polígons d'actuació vigents s'incorporen al **sòl no urbanitzable**, reflectint la disminució de l'àrea d'expansió en relació amb el planejament vigent. D'aquesta manera, en l'àmbit de la modificació, el SNU passa de 1'83 ha a 6'85 ha, creixent un total de **+4'93ha**.

QUALIFICACIÓ			PLANEJAMENT PROPOSAT			PLANEJAMENT VIGENT			BALANÇ		
			SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES	SUPERFICIE	SOSTRE	HABITATGES
SNU			68.390,07 m²	0,00 m²st	0 htg	19.058,94 m²	0,00 m²st	0 htg	49.331,13 m² 259%	0,00 m²st	0 htg
ZONA	9	Agrícola - ramader	61.511,80 m²	0,00 m²st	0 htg	10.399,13 m²	0,00 m²st	0 htg	51.112,67 m²	0,00 m²st	0 htg
	A	Viari	3.012,61 m²			792,32 m²			2.220,29 m²		
SISTEMES	B/C	Equipaments i Parcs i jardins				1.772,86 m²			-1.772,86 m²		
	C8	Equipaments i Parcs i jardins				670,25 m²			-670,25 m²		
	D	Canalització i xarxa fluvial	3.865,66 m²			5.424,38 m²			-1.558,72 m²		

15. GESTIÓ DE LA MpNS

La gestió de la MpNS dins l'àmbit dels espais situats en el **sòl urbà no consolidat** es proposa desenvolupar a través de:

- **Set polígons d'actuació urbanística (PAUs)**, en els que s'hi pugui fer efectiva la distribució equitativa d'aprofitaments i càrregues, a més de facilitar la **gestió integrada** dels serveis urbans.
 - Els **PAUs 1, 4 i 5** presenten un **grau més elevat de consolidació** dels serveis, on, a més de la reparcel·lació, cal fer ajustos d'alineació i millores en el vial existent.
 - Al **PAU 2**, el **disseny urbà** i la qualificació corresponent del sòl són nous, ja que es tracta d'una **àrea sense ocupació**. En aquest cas, a banda de la reparcel·lació, s'hi preveu l'obertura de vials i la creació de zones verdes.
 - Pel que fa al **PAU 3**, tot i estar sense ocupar, ja té la xarxa viària implantada (amb necessitat d'ajustos i millores), i la nova qualificació del sòl exigeix, a més de la **reparcel·lació, la urbanització de zones verdes i la construcció d'un aparcament públic**.
 - Els PAUs **6 i 7** es configuren en parcel·les de titularitat única el que propicia una ràpida gestió de les seves previsions ja que es troben en processos d'edificacions precedents sense consolidar.
 - Es proposa que, per a tots els PAUs, el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació en la **modalitat de compensació bàsica**.
- **Un Pla de Millora Urbana (PMU)** que, amb l'objectiu de completar el teixit urbà, establir **indicativament** el traçat de l'eix viari principal i de les zones verdes, a més de definir la predominança de l'ús residencial i les zones i l'edificabilitat possibles. El PMU requereix un desenvolupament posterior, amb l'ordenació detallada de l'àmbit, normes urbanístiques específiques i la definició dels instruments de gestió i execució

En **sòl urbanitzable**, la gestió es du a terme mitjançant un **sector de pla parcial (SUDi)**. En aquest cas, els terrenys són de titularitat única, fet que pressuposa una gestió senzilla per a la seva execució. Atès l'elevat valor estratègic que aquest àmbit representa dins del conjunt del municipi on s'hi inclou l'espai per a



l'estació de depuració, es preveu que es pugui desenvolupar mitjançant el **sistema de cooperació**, o fins i tot a través del **sistema d'expropiació**, si les circumstàncies així ho requerissin.

16. AVALUACIÓ ECONÒMICA

16.1 Viabilitat econòmica dels polígons i sectors

D'acord amb les característiques urbanístiques dels polígons d'actuació, polígon de pla de millora urbana i sector de pla parcial, es realitza un estudi econòmic de la proposta de desenvolupament per a comprovar la viabilitat econòmica de la transformació.

El valor de repercussió per metre quadrat de sostre edificable s'obté a través del mètode residual estàtic. El càlcul del valor residual s'efectua d'acord amb els criteris establerts a l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre) en funció de la formula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

En el cas de l'ús **residencial**, el valor en venda (Vv) es situa en una xifra de **2.336,91 €/m²st** i l'**industrial** en **924'07 €/m²st**, per a la mitjana de les parcel·les edificades i naus industrials actualment en venda d'acord amb la prospecció de mercat efectuada per al present document amb una ponderació de rigidesa de mercat del 0'95 i considerant l'IPC del 2024.

El coeficient K que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat que es situa en aquest cas en el 1'40 para l'uso residencial i 1'20 para l'uso industrial, d'acord amb els criteris del reglament.

Les despeses de construcció s'estableixen a través de la informació del darrer Butlletí de la Construcció (BEC del primer trimestre del 2025) per a l'habitatge unifamiliar senzilla entre mitgeres, l'habitatge plurifamiliar (PB+2), l'habitatge aïllada i la nau industrial, que inclou les despeses de seguretat i salut i els honoraris tècnics i permisos.

HABITATGE LLIURE - SENZILLA ENTRE MITGERES			
VR = (Vv / K) - Vc		novembre de 2025	
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic			
Vv = valor en venda	2.336,91 €/m²t		
K = coeficient despeses generals	1,4000		
Vc = Cc + Ch + Ca	1.274,29 €/m²t		
Cc = cost construcció + dg + bi	1.100,90 €/m²t	(BEC 1T 2025)	
Ch = seguretat i salut	22,02 €/m²t	2,00%	
Ca = honoraris tècnics i permisos	151,37 €/m²t	13,75%	
VR =		394,93 €/m²t	
homogeneïtzació		1,0000	

HABITATGE LLIURE - PLURIFAMILIAR (B+2)			
VR = (Vv / K) - Vc		novembre de 2025	
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic			
Vv = valor en venda	2.336,91 €/m²t		
K = coeficient despeses generals	1,4000		
Vc = Cc + Ch + Ca	1.112,60 €/m²t		
Cc = cost construcció + dg + bi	987,66 €/m²t	(BEC 1T 2025)	
Ch = seguretat i salut	19,75 €/m²t	2,00%	
Ca = honoraris tècnics i permisos	105,19 €/m²t	10,65%	
VR =		556,63 €/m²t	
homogeneïtzació		1,4094	

HABITATGE LLIURE - XALET SENZILL AÏLLAT			
VR = (Vv / K) - Vc		novembre de 2025	
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic			
Vv = valor en venda	2.421,26 €/m²t		
K = coeficient despeses generals	1,4000		
Vc = Cc + Ch + Ca	1.415,63 €/m²t		
Cc = cost construcció + dg + bi	1.202,74 €/m²t	(BEC 1T 2025)	
Ch = seguretat i salut	24,05 €/m²t	2,00%	
Ca = honoraris tècnics i permisos	188,83 €/m²t	15,70%	
VR =		313,84 €/m²t	
homogeneïtzació		0,7947	

NAU INDUSTRIAL			
VR = (Vv / K) - Vc		novembre de 2025	
VR = valor repercusió / mètode residual estàtic			
Vv = valor en venda	924,07 €/m²t		
K = coeficient despeses generals	1,2000		
Vc = Cc + Ch + Ca	553,41 €/m²t		
Cc = cost construcció + dg + bi	486,30 €/m²t	(BEC 1T 2025)	
Ch = seguretat i salut	9,73 €/m²t	2,00%	
Ca = honoraris tècnics i permisos	57,38 €/m²t	11,80%	
VR =		216,64 €/m²t	
homogeneïtzació		0,5486	



Entenem per tant que els valors adoptats són vàlids per a poder establir la viabilitat econòmica del conjunt de la transformació urbanística de cadascun dels polígons estudiats. Atenent a aquests coeficients d'homogeneïtzació i al sostre potencial del conjunt dels polígons i sector podem establir una hipòtesi de valor dels productes immobiliaris finals.

A aquest valor se li ha de detreure el valor de les càrregues urbanístiques de la transformació que s'estableixen en els següents conceptes, d'acord amb les previsions de la MpNS.

Per bé que els diferents vials de la urbanització ja tenen un mínim grau d'execució d'acord amb les dades de l'apartat 10.5 de la present memòria, s'ha realitzat un càlcul amb mòduls establerts al COAC de l'any 2024 per a un tipus d'urbanització normal però amb ponderacions en base al nivell actual d'execució. En aquest sentit distingim aquests diferents mòduls:

- **Vial pendent d'executar (traça de camí existent).** Es tracta de camins oberts de diferents amplàries però sense cap tipus d'element urbanitzat.
mòdul COAC: $646 \times 0'95 \times 1 \times 0'3 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = \mathbf{224'61 \text{ €/m}^2}$
- **Vial pendent d'executar (pista oberta amb vorada).** Es tracta de pistes obertes amb l'amplada nominal corresponents a les característiques de la vialitat a implantar amb elements de vorada perimetrals amb serveis d'aigua soterrats i electrificació aèria.
mòdul COAC: $646 \times 0'95 \times 1 \times 0'25 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = \mathbf{187'18 \text{ €/m}^2}$
- **Vial amb dèficits (pista oberta amb vorada i asfalt/pavimentació deteriorat).** Es tracta de pistes obertes amb l'amplada nominal corresponents a les característiques de la vialitat a implantar amb elements de vorada perimetrals i asfaltat deteriorat, amb serveis d'aigua soterrats i electrificació aèria. En aquest mòdul també s'inclouen les pistes obertes, però amb necessitat d'ajust d'amplada,
mòdul COAC: $646 \times 0'95 \times 1 \times 0'20 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = \mathbf{149'74 \text{ €/m}^2}$
- **Vial amb dèficits (pista oberta amb vorada i asfalt).** Es tracta de pistes obertes amb l'amplada nominal corresponents a les característiques de la vialitat a implantar amb elements de vorada perimetrals i asfaltat en condicions normals, amb serveis d'aigua soterrats i electrificació aèria.
mòdul COAC: $646 \times 0'95 \times 1 \times 0'15 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = \mathbf{112'31 \text{ €/m}^2}$

El sistema de parcs i jardins (clau B) correspon als espais verds de transició entre àrees naturals i/o protegides i àrees urbanes. La majoria margina les rieres, altres serveixen d'element connector entre parcs i àrees urbanes més consolidades, i un ocupa una gran àrea inundable. Atès aquestes característiques, allunyades dels parcs i jardins urbans tradicionals, s'estima un cost de 14,86 €/m² que es justifica per un nivell d'urbanització per sota del normal (0,8) amb actuació només superficial (0,1) aplicat només al 25% del conjunt

$$\text{mòdul COAC: } 646 \times 0'95 \times 0'8 \times 0'1 \times 0'25 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = \mathbf{14'97 \text{ €/m}^2}$$

Els preus unitaris utilitzats són estimatius, ja que correspondrà al projecte d'obres la concreció final del valor. Als costos estimats de les obres d'urbanització de les vies i espais verds, s'afegeix també un valor estimat de **25.000 €** de despeses tècniques corresponents als honoraris de la planificació derivada, urbanització i reparcel·lació, així com un **9%** del cost total de la urbanització, per les despeses de promoció i taxes.

El present estudi de viabilitat es completa amb la **fitxa d'avaluació econòmica i financera** de cadascun dels polígons i sectors que s'incorpora com a annex a aquest document de la memòria.

16.2 Sostenibilitat econòmica de la MpNS

Cal tenir també en compte la sostenibilitat econòmica establert a l'article 59.3 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article es determina que l'informe de sostenibilitat econòmica té com a objectiu el de "*ponderar la incidència de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*".

La sostenibilitat econòmica de l'actuació s'entén com la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses derivat del manteniment dels nous sistemes que es desenvolupen. En aquest sentit, el desenvolupament urbanístic, a banda de possibles ingressos de caràcter



extraordinari (licències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, IAE, etc.) i a la vegada suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions derivats del nou creixement residencial.

A. Objectius de l'anàlisi de sostenibilitat

Els objectius de l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica són, d'una banda analitzar i justificar els ingressos derivats del desenvolupament del sol urbà comprés dins els àmbits dels polígons d'actuació urbanística, pla de millora urbana i sector de pla parcial, destinats a usos residencials i industrial, de l'altre, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les d'altres administracions, si es dona el cas, les quals resultin responsables de les inversions a realitzar per a donar compliment als objectius del present planejament.

Pel que fa al impacte sobre les finances públiques del desenvolupament urbanístic de la MpNS, s'ha tingut en compte que l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Cantallops, després de l'execució i recepció de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis urbanístics a càrrec dels propietaris, haurà d'afrontar les despeses derivades del seu manteniment.

Per tal d'analitzar la sostenibilitat econòmica del desenvolupament urbanístic, cal identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta per tal de determinar si el balanç entre les despeses i els ingressos que es generen sobre la hisenda pública resulta positiu.

D'una part cal considerar el impacte que causarà la implantació i manteniment de les noves infraestructures viàries i espais lliures així com les despeses associades a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels usos previstos.

Pel que fa als ingressos, cal considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos sobre bens immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE) i altres impostos.

B. Estimació del impacte en les finances públiques

L'actuació urbanística prevista desenvolupar pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un relatiu als nous ingressos i despeses de capital, inversions de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i en segon lloc els ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.

Les principals despeses municipals de caràcter ordinari que es poden derivar de l'actuació urbanística són les corresponents al manteniment dels nous sistemes.

Així doncs pel que fa a les despeses corrents, els principals efectes sobre les finances municipals pel desenvolupament urbanístic dels polígons, són els que provenen del manteniment dels sistemes viari i d'espais lliures, més els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Estimació de les despeses de manteniment del sistema viari i de parcs i jardins dels àmbits de SNC i SUD

La despesa corrent derivada de l'execució dels polígons d'actuació urbanística, pla de millora urbana i sector de pla parcial es concretarà en la corresponent al manteniment del sistema viari i d'espais lliures que siguin a càrrec de l'administració local.

Les despeses de manteniment associades al desenvolupament dels polígons, s'estimen en base a les superfícies dels següents sistemes:

A	Viari	17.333,74 m²
B	Parcs i jardins	18.189,19 m²
B/C	Equipaments i Parcs i jardins	1.696,35 m²

a. Despeses de manteniment del sistema viari

El cost anual de manteniment de la xarxa viària en zones d'ús residencial s'estima entre 1,20 i 3,20 €/m², mòduls que incorporen les despeses d'enllumenat i el seu manteniment, manteniment de paviments i neteja viària.

D'acord amb les característiques de la xarxa projectada es considera adient l'estimació del cost mitjançant un mòdul unitari de 2,80 €/m²:



b. Despeses de manteniment dels sistemes de parcs i jardins

El cost anual de manteniment de les zones verdes en zones d'ús residencial s'estima entre 0,50 i 3,20 €/m2 en funció de les seves característiques.

Les característiques del espais lliures clau B que es proposen en el planejament són les pròpies de parcs i espais verds connectors i, pels quals es considera adient l'estimació del cost mitjançant un mòdul unitari de 0,60 €/m2.

c. Total de despeses anuals de manteniment dels sistemes

Despeses de manteniment de sistemes		superfície	mòdul unitari anual	cost anual
A	Viari	17.333,74 m²	2,80 €/m²	48.534,48 €/any
B	Parcs i jardins	18.189,19 m²	0,60 €/m²	10.913,51 €/any
B/C	Equipaments i Parcs i jardins	1.696,35 m²	0,60 €/m²	1.017,81 €/any
				60.465,80 €/any

Estimació dels ingressos municipals generats als àmbits de SNC i SUD

Pel que fa als ingressos derivats de l'execució del sector, cal considerar la recaptació econòmica provinent dels ingressos ordinaris en concepte d'impostos sobre béns immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE), impostos sobre vehicles de tracció mecànica (IVTM) i altres impostos extraordinaris com les taxes sobre la construcció.

La incidència dels impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes sobre la construcció, no es consideren en l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica envers l'impacte en les finances públiques, atès que no són recaptacions periòdiques, sinó recaptacions puntuals en el moment de l'execució, i per tant no es pot valorar la seva contribució al no constituir valors representatius del balanç econòmic anual de l'administració actuant.

a. Impost sobre bens immobles (IBI)

El sostre residencial màxim del polígon d'actuació urbanística és el resultat del reconeixement del sostre existent i d'aplicar a les superfícies de nova edificació el coeficient d'edificabilitat net de parcel·la assignat.

- Casc Antic (clau 2): 536,85 m²t
- Urbana (clau 3): 525,21 m²t
- Suburbana (clau 4): 7.134,80 m²t
- Ciutat jardí intensiva (clau 5a): 2.889,70 m²t
- Ciutat jardí semintensiva (clau 5b): 2.028,53 m²t
- Ciutat jardí extensiva (clau 5c): 2.639,30 m²t
- Urbana / Suburbana (claus 3/4): 4.565,76 m²t
- Industrial (clau 8): 3.710,64 m²t

El valors adoptats, en base als criteris definits en les ordenances fiscals de Cantallops, permet estimar uns ingressos anuals per aquest concepte de 131.448'43 €/any, amb una quota aproximada de 5,47 €/m²st d'acord amb el següent quadre:



Ingressos per IBI		sostre	mòdul unitari anual	ingres anual
2	Casc Antic	536,85 m²t	5,47 €/m²st	2.936,57 €/any
3	Urbana	525,21 m²t	5,47 €/m²st	2.872,90 €/any
4	Suburbana	7.134,80 m²t	5,47 €/m²st	39.027,36 €/any
5a	Ciutat jardí intensiva	2.889,70 m²t	5,47 €/m²st	15.806,66 €/any
5b	Ciutat jardí semintensiva	2.028,53 m²t	5,47 €/m²st	11.096,06 €/any
5c	Ciutat jardí extensiva	2.639,30 m²t	5,47 €/m²st	14.436,98 €/any
PMU (3/4)	Urbana / Suburbana	4.565,76 m²t	5,47 €/m²st	24.974,71 €/any
		20.320,15 m²t		111.151,23 €/any
8	Industrial	3.710,64 m²t	5,47 €/m²st	20.297,20 €/any
				131.448,43 €/any

b. Impost sobre vehicles de tracció mecànica (ITVM)

Els ingressos potencials del impost sobre vehicles de tracció mecànica es calcula tenint en compte el import mitjà per vehicle del impost de l'any en curs, de 72 € i considerant que el potencial de vehicles que es deriven del desenvolupament dels àmbits és de 1 vehicle per habitatge en les zones clau 2 i clau 3, i 2 vehicles per habitatge en les zones clau 4, 5a, 5b i 5c.

Ingressos per IVTM		vehicles	mòdul unitari anual	ingres anual
2	Casc Antic	5 vehicles	72,00 €/v	346,42 €/any
3	Urbana	3 vehicles	72,00 €/v	216,00 €/any
4	Suburbana	92 vehicles	72,00 €/v	6.624,00 €/any
5a	Ciutat jardí intensiva	10 vehicles	72,00 €/v	714,82 €/any
5b	Ciutat jardí semintensiva	10 vehicles	72,00 €/v	720,00 €/any
5c	Ciutat jardí extensiva	12 vehicles	72,00 €/v	864,00 €/any
PMU (3/4)	Urbana / Suburbana	80 vehicles	72,00 €/v	5.760,00 €/any
				15.245,23 €/any

c. Total estimació ingressos ordinaris

Impostos ordinaris Import anual

Impost sobre bens immobles (IBI)	131.448'43 €/any
Impost sobre vehicles de tracció mecànica (ITVM)	15.245'23 €/any

TOTAL: 146.693'67 €/any

C. Conclusió de l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica dels àmbits de SNC i SUD

D'acord amb les estimacions fetes, la transformació urbanística dels àmbits de SNC i SUD, a desenvolupar amb cinc polígons d'actuació urbanística, un pla de millora urbana i un sector de pla parcial, establert en la present MpNS de Cantallops, pot generar un superàvit de 71.520'71 €/anuals, en base únicament



al balanç d'ingressos i despeses ordinàries, sense tenir en compte ingressos puntuals (taxes i llicències d'obres) ni per altra banda altres despeses inherents corresponents a les parts proporcionals de personal al servei de l'administració i les despeses corrents de béns i serveis ocasionades per l'augment de la població.

Balanc anual	repercussió anual
Ingressos per IBI	131.448,43 €/any
Ingressos per IVTM	15.245,23 €/any
Despeses de manteniment de sistemes	-60.465,80 €/any
	86.227,87 €/any

Els potencials ingressos municipals anuals són superiors a les despeses associades al manteniment dels nous sistemes i serveis, per tant es pot concloure que els desenvolupament urbanístic que es proposa als àmbits de SNC i SUD de Cantallops és econòmicament sostenible i la seva repercussió en les finances municipals serà positiva. Per altra banda tot el sòl que es desclassifica i passa al règim del sòl no urbanitzable continuarà de titularitat privada i no ha de generar cap cost addicional a les finances públiques.

En definitiva la capacitat de finançament municipal es veu incrementada arran del desenvolupament dels PAUs, PMU i SUDi establerts en la MpNS amb un import que compensa la despesa anual de manteniment dels sistemes i per tant es pot concloure que **està garantida la sostenibilitat econòmica** de la present **Modificació puntual de les normes subsidiàries del planejament de Cantallops**.

17. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'article 59 del TRLUC, que defineix el contingut dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, estableix en el seu apartat 3.b que la memòria ha d'integrar la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que es recullen en els articles 3 i 9 del mateix text legal.

Els principis generals, relatius al desenvolupament urbanístic sostenible es transcriuen a continuació:

Art.3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Art.9 Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

Així, tot i que alguna de les directrius tenen sentit en el marc de formulació del planejament general i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, en general es constata que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, com també de les directrius establertes a l'article 9, del TRLUC, el qual estableix en el seu primer punt.



17.1 Perspectiva de gènere

La Llei i el Reglament de la Llei d'urbanisme (art. 69.5 del Reglament) exigeixen que en la Memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal s'inclouï una:

(...) avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

Aquesta avaluació de e l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègiques de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

Els elements clau de l'urbanisme amb perspectiva de gènere tenen a veure amb el disseny, la planificació i la gestió d'espais públics com: l'accés igualitari als espais i serveis públics; la seguretat en l'espai públic; l'accessibilitat i mobilitat; el disseny inclusiu, entre altres.

La present modificació disminueix la superfície d'expansió urbana i augmenta la superfície de sòl urbà consolidat. Es pot considerar que aquesta major concentració de l'ocupació al voltant del casc antic afavoreix l'activació de l'espai urbà, augmentant la sensació de seguretat, especialment per a les dones. D'altra banda, els polígons d'actuació urbanística, pla de millora urbana i sector de pla parcial preveuen la urbanització del sistema viari i de parcs i jardins, generant espais públics ben planificats i de qualitat, cosa que permet una major participació de les dones en la vida urbana, incloent-hi l'oci, la cultura i la participació política.

Malgrat això, el desenvolupament de l'ordenació a través dels projectes d'urbanització corresponents vinculats als PAUs, PMU i SUDi hauran de tenir en compte aquesta perspectiva de gènere amb els següents principis:

- **Seguretat:** Aquest principi posa èmfasi en la seguretat física i la percepció de seguretat, especialment per a les dones. Inclou una millor il·luminació als carrers, la creació de rutes segures per caminar, l'eliminació de zones fosques o amagades, i l'augment de la visibilitat en espais públics.
- **Accés equitatiu:** Assegurar que tothom tingui accés a l'espai públic i als serveis essencials, independentment del seu gènere. Això implica planificar zones urbanes amb serveis (comerços, escoles, centres sanitaris, etc.) properes a les àrees residencials per reduir la dependència del transport privat i facilitar la mobilitat de les dones i altres grups vulnerables.
- **Diversitat d'usos:** Promoure una varietat d'usos en els espais públics que responguin a les necessitats de tots els col·lectius. Això inclou zones verdes, espais per al joc, activitats recreatives, descans i socialització, per fomentar la inclusió de dones, infants, persones grans i altres grups.
- **Mobilitat universal:** Dissenyar sistemes de transport públic accessibles i assequibles per a tothom, amb una atenció especial a les necessitats de les dones, que sovint fan desplaçaments més curts i fragmentats (com portar nens a l'escola, anar a treballar o fer compres). El transport públic segur i fiable, així com carrils bici i voreres segures, són claus en aquest principi.
- **Participació ciutadana inclusiva:** Garantir que les dones, i altres col·lectius menys representats, participin activament en els processos de planificació i disseny urbà. Això assegura que les seves necessitats i experiències siguin tingudes en compte en les decisions urbanístiques.



- **Espais de socialització i cura:** Dissenyar espais públics que facilitin la socialització i les tasques de cura. Això inclou la creació de parcs infantils, bancs, instal·lacions accessibles per a persones grans, així com espais segurs on les dones puguin descansar o trobar-se amb altres persones.

17.2 Mesures adoptades per a facilitar la mobilitat sostenible

El Text refós de la Llei d'urbanisme requereix a l'article 59.3.c la justificació dels criteris de mobilitat sostenible i per tant cal considerar les mesures adequades en l'ordenació i urbanització de l'àmbit i entorns propers. El present document no altera les condicions que poden afectar a la mobilitat en comparació amb el que ja s'estableix al planejament vigent.

Alhora, també s'atén i recull la filosofia que es transmet en la Llei 9/2003 de Mobilitat, de 13 de juny, que té com a objectiu bàsic integrar les polítiques de desenvolupament urbà i de mobilitat en les figures de planejament, i es té en consideració la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Tal com s'esmenta a l'apartat 7.4 d'aquest document, d'acord amb l'article 3.1b) del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és necessària la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no modifica la classificació del sòl urbà o urbanitzable. Donat que la present MpNSC modifica la classificació del sòl però en el sentit de reduir la intensitat d'ús del territori i per tant de les seves necessitats de mobilitat, no serà necessari l'EAMG, ja que en tot cas la mobilitat es veurà disminuïda en relació a les previsions del planejament actual.

A continuació, les principals mesures proposades en la present MpNS que milloren els aspectes de mobilitat:

- Disminució de l'àrea d'expansió urbana i del potencial d'habitatges/sostre edificable.
- Consolidació de camins existents com a sistema viari, amb la previsió de la seva adequada urbanització.
- Perfeccionament de la urbanització de vies existents, amb ajustos d'amplada i millora de la pavimentació, compatibilitzant-les a l'ocupació prevista.
- Creació de bosses d'aparcament al PMU, cosa que descongestiona les vies projectades pel que fa al trànsit de vehicles.
- Destinació d'una gran àrea a aparcament públic en el PAU 3, que interfereix positivament en la mobilitat general del municipi.

Cantallops, novembre de 2025

per l'equip redactor

Pere Mogas, *arquitecte*



doc.II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit

L'àmbit objecte de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops (en endavant MpNS) té una superfície de 19'47 ha. Els plànols d'informació i ordenació estableixen l'àmbit gràficament sobre la cartografia digital actualitzada a l'escala 1:3000.

Article 2. Objecte

L'objectiu general de la present modificació és la remodelació dels àmbits i sectors de creixement urbanístic no desenvolupats fins a la data per tal d'adequar-los a la perspectiva social i econòmica de futur del municipi, als models urbans coherents amb les seves necessitats i característiques pròpies i al dimensionat i determinacions estratègiques establertes en el Pla territorial parcial de les comarques gironines (PTPCG).

Els objectius específics de la present modificació de les NSC es poden concretar en els següents punts:

- Dimensionar els espais de creixement urbanístic de Cantallops d'acord amb les estratègies i limitacions establertes en el PTPCG .
- Redefinir el model urbà de creixement dels àmbits i sectors implicats per a adequar-los a les necessitats reals del municipi des del punt de vista de les característiques arquitectòniques dels habitatges.
- Possibilitar la ubicació d'alguns espais limitats d'activitat industrial de baixa pertorbació ambiental per a donar sortida a les necessitats de la dinàmica econòmica i de treball del municipi.
- Redefinir la delimitació dels sectors de creixement per a possibilitar una gestió possible i àgil de la seva transformació, establint una correspondència més directa amb l'estructura de la propietat i concretant una dimensió mínima per a poder fer efectives les càrregues i reserves establertes per la legislació urbanística.
- Delimitar els àmbits de gestió que possibilitin l'ordenació urbanística prevista i que en garanteixin tant la viabilitat econòmica de la transformació com la sostenibilitat econòmica futura de l'impacte en les finances públiques.
- Impedir la dispersió dels espais edificables i el seu aïllament, tot establint una clara continuïtat amb els teixits consolidats del municipi, relligant adequadament les noves implantacions amb l'estructura viària i de sistemes del nucli urbà i la seva correcta relació amb els espais oberts del territori..
- Garantir la preservació de l'eix fluvial de la riera de Torrelles que travessa de nord a sud el nucli urbà de Cantallops establint una estructura d'espais públics de continuïtat i minimitzant els riscos de la inundabilitat.
- Retornar en la mesura del possible els àmbits de valor natural i paisatgístic al règim del sòl no urbanitzable (SNU) per tal de possibilitar la connectivitat ecològica i funcional entre les infraestructures verdes del nucli urbà i els espais exteriors, garantint l'accés als espais d'interès natural (PEIN de l'Albera).

Article 3. Marc legal

- La MpNS ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat mitjançant el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol; així com les determinacions de les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 07/06/1995 i publicades al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), de 07/07/1995.
- En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops



3. La legislació a que es fa menció concreta en aquestes Normes urbanístiques ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent, que es promulgui i que derogui l'anterior.

Article 4. Iniciativa

Aquesta Modificació puntual del MpNS de Cantallops és una iniciativa de l'Ajuntament de Cantallops.

Article 5. Contingut

1. El contingut de la MpNS compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està formada pels documents següents:

doc. I MEMÒRIA
doc. II NORMES URBANÍSTIQUES
doc. III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

doc. IV ANNEXOS

2. Tenen caràcter normatiu els següents documents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols d'ordenació

Article 6. Vigència

Aquesta MpNS entrarà en vigor a partir del dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva revisió, modificació o suspensió, d'acord amb allò que determinen els articles 94 i 106 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Article 7. Obligatorietat

Les determinacions d'aquesta MpNS obliguen per igual a l'administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 8. Interpretació

1. Les normes de la MpNS s'han d'interpretar atenent al seu contingut. Els dubtes en la interpretació de la MpNS es resoldran de conformitat amb allò establert a l'article 10 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i a l'article 7 de les Normes Urbanístiques del POUM.
2. Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà amb coherència amb els objectius i plantejament que explicitats en la Memòria i en la Normativa de la MpNS.

CAPÍTOL II

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL I ORDENACIÓ

Article 9. Règim del sòl

El sòl inclòs dins de l'àmbit de la MpNS de 19'47 ha està classificat en un 21'44% (4'18 ha) com a sòl urbà consolidat [SUC], en un 36'02% (7'01 ha) com a sòl urbà no consolidat [SNC], en un 7'41% (1'44 ha) com a sòl urbanitzable [SUD], i en un 35'12% (6'84 ha) com a sòl no urbanitzable [SNU], d'acord amb el plànol d'ordenació o.01 [Règim del sòl].



Article 10. Qualificació del sòl

Aquesta modificació qualifica el sòl en el seu àmbit territorial en sistemes i zones. La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i zones, amb expressió detallada dels seus usos, es delimiten al plànol d'ordenació o.02 [Qualificació i Gestió].

Article 11. Sistemes generals i locals

1. Els sistemes previstos en l'àmbit territorial de la modificació es delimiten al plànol d'ordenació o.02 [Qualificació i Gestió, a l'escala 3000].
2. Es mantenen els conceptes, determinacions i terminologia dels sistemes que es defineixen en les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops establerts en el Capítol Segon - Apartat Segon de les seves Normes Urbanístiques.
3. El sistemes establerts en sòl urbà i urbanitzable en l'àmbit d'aquesta modificació són els següents:
 - Sistema viari [clau **A**]; articles 13 i 14 de les NU de les NS.
 - Sistema de parcs i jardins [clau **B**]; articles 16 a 18 de les NU de les NS.
 - Sistema d'equipaments i dotacions. Serveis tècnics [clau **C8**]; articles 19 a 23 de les NU de les NS.
 - Sistema de canalitzacions i red fluvial [clau **D**]; articles 24 a 27 de les NU de les NS.

Article 12. Regulació en sòl urbà

1. La MpNS manté els conceptes, determinacions i terminologia general de les zones definides en les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops, Capítol Segon – Apartat Tercer, així com les condicions normatives que li son d'aplicació en el règim del sòl urbà. L'ordenació gràfica del sòl urbà s'estableix al plànol d'ordenació o.02 [Qualificació i Gestió, a l'escala 3000].
2. Les zones establerts en sòl urbà en l'àmbit d'aquesta modificació són els següents:
 - Zona de Espais lliures privats [clau **0**]; articles 59 a 61 de les NU de les NS.
 - Zona de Edificis i espais protegits [clau **1**]; articles 62 a 66 de les NU de les NS.
 - Zona de Casc antic [clau **2**]; articles 67 a 74 de les NU de les NS.
 - Zona Urbana [clau **3**]; articles 75 a 79 de les NU de les NS.
 - Zona Suburbana [clau **4**]; articles 80 a 84 de les NU de les NS.
 - Zona de Ciutat jardí [clau **5**]; articles 85 a 88 de les NU de les NS.
 - Zona de Residencial en filera [clau **6**]; articles 89 a 94 de les NU de les NS.
3. S'incorpora a l'article 63 les NU de les NS, el Cellar Vinyes dels Aspres, com a edificació catalogada.
4. Es crea la nova subclau **5b*** per a la zona de Ciutat Jardí en la que regiran les següents especificacions que complementen les pròpies establertes a la normativa de la NS (articles 85 a 88):

- Parcel.la mínima:	1.000 m²
- Ocupació màxima	40%
- Intensitat neta d'edificació:	0'50 m²st/m²
- Separació edificació principal a carrer:	5 metres
- Separació edificació principal a resta llandars:	3 metres
- Separació edificació auxiliar en PB:	0 metres a Zona 3 urbana i a vial, i 3 metres a la resta.
- Usos admesos:	els admesos seran els de la Zona 5 Ciutat Jardí
- En aquesta subclau s'admet alternativament l'ús residencial en la modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en el legislació aplicable en matèria d'habitatge (DL 50/2020). El nombre d'allotjaments amb espais comuns complementaris serà el que resulti de dividir el sostre	



total que s'hi vulgui destinar pel mòdul de 70 m² de sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació amb un màxim de 10 unitats. A les edificacions destinades a allotjaments amb espais comuns complementaris no s'admet la divisió horitzontal de la propietat.

5. Es substitueixen el terme *Unitat d'Actuació [UA]* per Polígon d'Actuació Urbanística [PAU], i el terme *Pla Especial [PE]* per Pla de Millora Urbana [PMU]. Es mantenen els conceptes i les determinacions generals contingudes als articles 95 a 98, en el Capítol Segon, Apartat Tercer, Subapartat 4t de les NU de les NS.
6. Queden derogats els articles 99 a 108 de les NU de Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops que fan referencia a les característiques de les Unitats d'Actuació en sòl urbà.
7. La distribució de superfícies per ús i els paràmetres de intensitat d'edificacions i densitat d'habitatges en los Polígons d'Actuació Urbanística [PAU] i en el Pla de Millora Urbana [PMU], així com altres condicions i determinacions, es troben a les fitxes que conformen l'Annex I i l'Annex II d'aquesta normativa de les MpNS.

Article 13. Regulació en sòl urbanitzable

1. La MpNS manté els conceptes, determinacions i terminologia general de les zones definides en les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops, Capítol Segon – Apartat Quart, així com les condicions normatives que li son d'aplicació en el règim del sòl no urbanitzable. L'ordenació gràfica del sòl urbanitzable s'estableix al plànol d'ordenació o.02 [Qualificació i Gestió, a l'escala 3000].
2. La zona establerta de manera indicativa en sòl urbanitzable en l'àmbit d'aquesta MpNS és la següent:
 - Zona de Polígon de tolerància industrial [clau 8]; article 123 a 128 de les NU de les NS, malgrat que el seu Pla parcial urbanístic de desenvolupament podrà establir noves claus d'acord amb els seus objectius.
3. La distribució de superfícies per ús i els paràmetres de intensitat d'edificacions en el Sector de Pla Parcial [SUDi], així com altres condicions i determinacions, es troben a les fitxes que conformen l'Annex III d'aquesta normativa de les MpNS.

Article 14. Regulació en sòl no urbanitzable

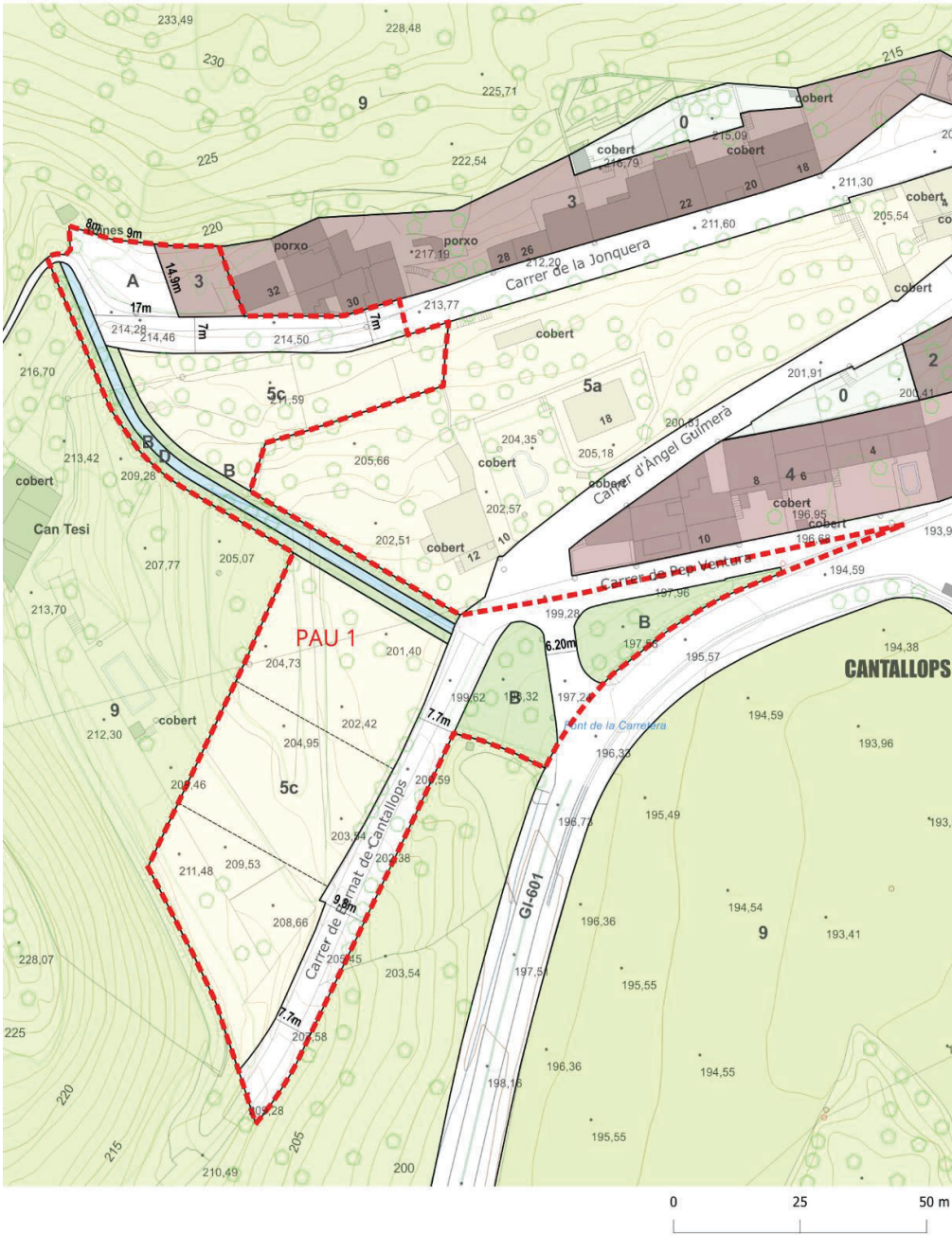
1. La MpNS manté els conceptes, determinacions i terminologia general de les zones definides en les Normes Subsidiàries del Planejament de Cantallops, Capítol Segon – Apartat Cinquè, així com les condicions normatives que li son d'aplicació en el règim del sòl no urbanitzable. L'ordenació gràfica del sòl no urbanitzable s'estableix al plànol d'ordenació o.02 [Qualificació i Gestió, a l'escala 3000].
2. La zona establerta en sòl no urbanitzable en l'àmbit d'aquesta MpNS és la següent:
 - Zona Agrícola-ramader [clau 9]; article 132 a 135 de les NU de les NS.



ANNEX I
FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE LA MpNS DE CANTALLOPS



PAU 1 Polígon d'Actuació Urbanística



PAU 1 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

- Objectiu:**
- * Definició dels límits urbans de la població en aquelles parts que la topografia ho permet.
 - * Eliminació de la via que connectaria el Carrer de la Jonquera al Carrer de Bernat de Cantallops.
 - * Consolidació de les vies i els espais enjardinats tal com estan implantats.

Paràmetres generals	Normatius	Resultants
C.E.B.		0,311 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges	7 viv	9,85 htg/ha
Sostre màxim	2.211,83 m²st	

Superfícies d'ordenació			
Àmbit		7.108,61 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		6.894,09 m²s	
Sistemes urbanístics		3.185,49 m²s	44,81%
A	Viari	1.928,86 m²s	27,13%
B	Parcs i jardins	1.042,11 m²s	14,66%
D	Canalització i xarxa fluvial	214,52 m²s	3,02%
Zones		3.923,12 m²s	55,19%
3	Urbana	175,07 m²s	2,46%
5c	Ciutat jardí extensiva	3.748,05 m²s	52,73%

Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	2.211,83 m²st	100%	7 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
- * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- * El planejament urbanístic derivat i/o el projecte d'urbanització, així com també l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives dels articles 9 ter i/o 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat.
- * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

PAU 2 Polígon d'Actuació Urbanística



Vèrtexs	X coord	Y coord
1	493957,99	4696416,65
2	493970,70	4696418,39
3	493956,48	4696420,43
4	493935,81	4696445,69
5	493919,53	4696449,64
6	493931,28	4696461,64
7	493939,18	4696487,69
8	493930,23	4696502,45
9	493922,24	4696543,65
10	493913,76	4696549,18
11	493927,13	4696549,92
12	493916,38	4696557,26

EPSG:3043 - ETRS89 / UTM zone 31N (N-E)

PAU 2 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

Objectiu: * Concreció de l'ordenació amb les qualificacions zonals pertinents i amb un traçat viari adaptat a la topografia i elements existents.
* Preservació de la llera de la riera de Torrelles i les seves plataformes naturals superiors.

Paràmetres generals	Normatius	Resultants
C.E.B.		0,27 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges	21 viv	17 hab/Ha
Sostre màxim	3.360,06 m²st	

Superfícies d'ordenació			
Àmbit		12.310,09 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		11.471,34 m²s	
Sistemes urbanístics		7.289,00 m²s	59,21%
A	Viari	3.069,71 m²s	24,94%
B	Parcs i jardins	4.219,29 m²s	34,28%
Zones		1.711,43 m²s	13,90%
0	Espais lliures privats	3.309,66 m²s	26,89%
2	Casc Antic	156,90 m²s	1,27%
4	Suburbana	1.554,53 m²s	12,63%

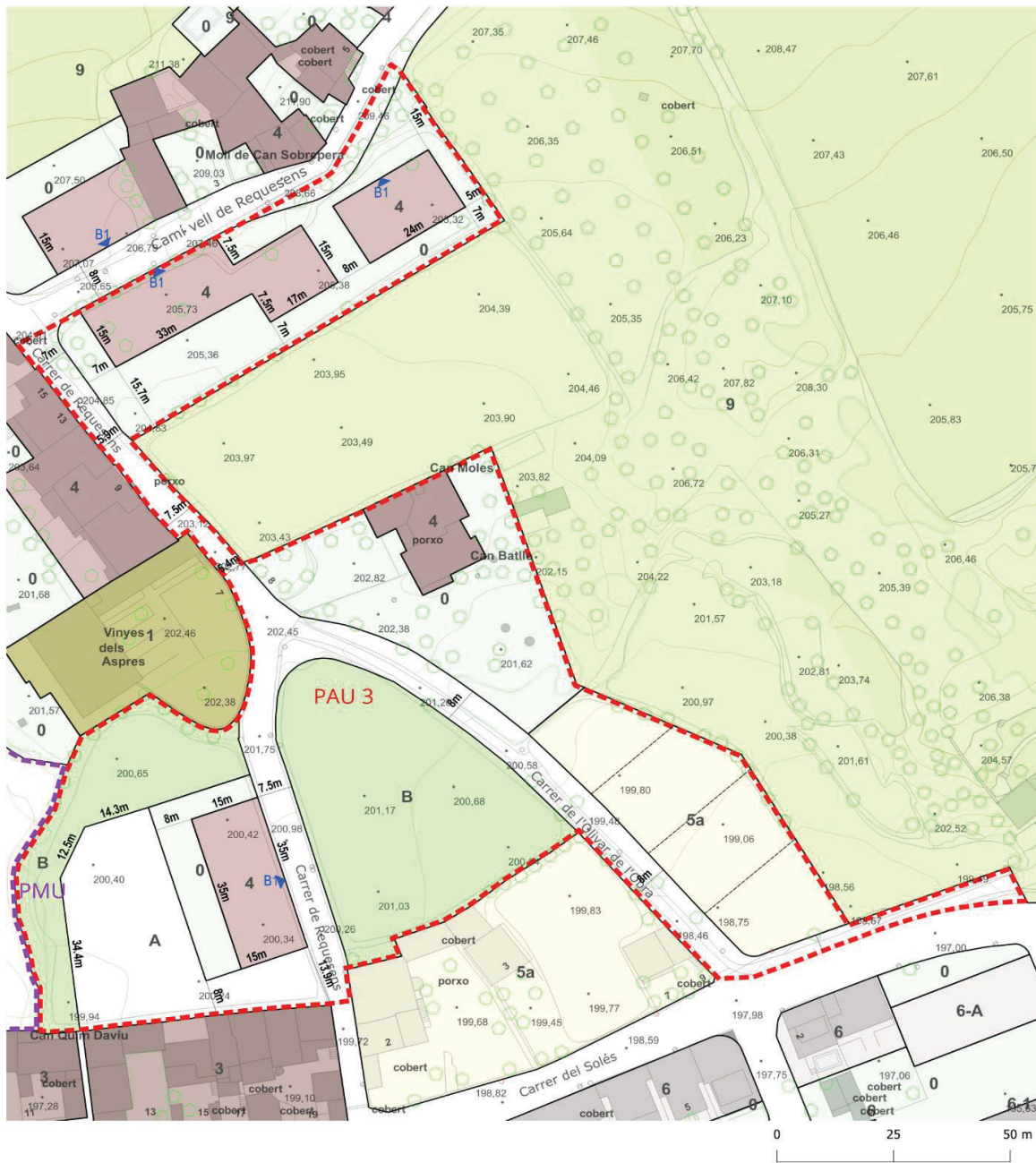
Distribució de sostre					
Sostre residencial	HRLL	3.360,06 m²st	100%	21 viv	
		HPO 0,00 m²st	exempt	0 viv	

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
- * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

PAU 3 Polígon d'Actuació Urbanística



PAU 3 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

- Objectiu:**
- * Materialització d'un final ordenat del conjunt del nucli urbà.
 - * Consolidació d'àrea inundable com a sistema verd.
 - * Millora de la mobilitat del conjunt urbà, amb l'assignació d'àrea d'aparcament públic

Paràmetres generals	Normatius	Resultants
C.E.B.		0,33 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges	30 viv	19 hab/Ha
Sostre màxim	3.109,06 m²st	

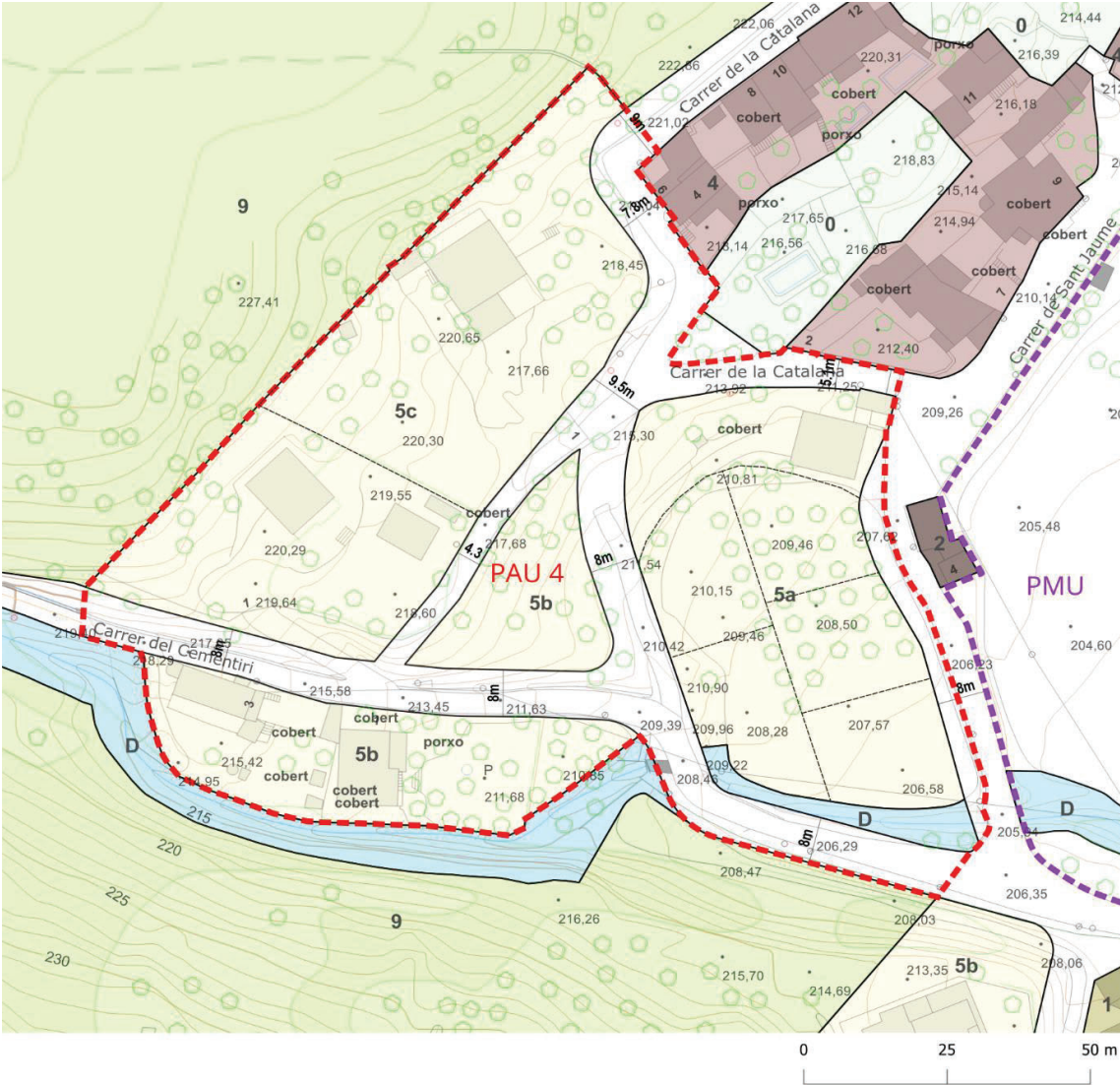
Superfícies d'ordenació			
Àmbit		15.442,32 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		13.731,05 m²s	
Sistemes urbanístics		7.791,07 m²s	50,45%
A	Viari	4.085,12 m²s	26,45%
	Parcs i jardins	3.705,95 m²s	24,00%
Zones		5.638,38 m²s	49,55%
4	Suburbana	2.012,87 m²s	13%
	Ciutat jardí intensiva	1.775,14 m²s	11%
	Espais lliures privats	3.863,24 m²s	25%

Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	3.109,06 m²st	100%	30 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

- Condicions i observacions:**
- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
 - * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
 - * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
 - * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

PAU 4 Polígon d'Actuació Urbanística



PAU 4 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

- Objectiu:**
- * Adaptació del polígon a la realitat construïda, a la topografia i als límits de les parcel·les.
 - * Ajustament del sistema de Domini Públic Hidràulic de la riera del Cementiri a la realitat topogràfica i d'ocupació del sòl.
 - * Consolidació de les edificacions al sud del carrer del Cementiri amb el ajustament dels límits del DPH.
 - * Consolidació com a vial de la connexió existent entre el Carrer de la Catalana i el Carrer del Cementiri.

Paràmetres generals	Normatius	Resultants
C.E.B.		0,38 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges	11 viv	9 hab/Ha
Sostre màxim	4.601,61 m²st	

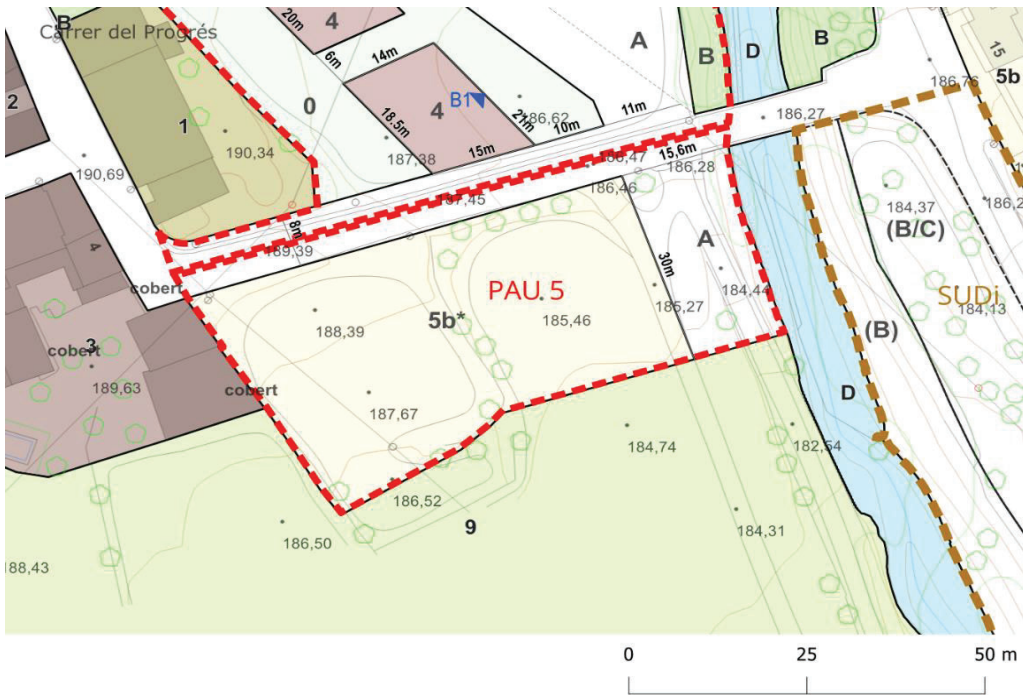
Superfícies d'ordenació			
Àmbit		12.135,94 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		9.897,54 m²s	
Sistemes urbanístics		3.109,33 m²s	25,62%
A	Viari	2.922,98 m²s	24,09%
D	Canalització i xarxa fluvial	186,35 m²s	1,54%
Zones		9.026,61 m²s	74,38%
5a	Ciutat jardí intensiva	2.880,36 m²s	23,73%
5b	Ciutat jardí semintensiva	2.151,70 m²s	17,73%
5c	Ciutat jardí extensiva	3.994,55 m²s	32,92%

Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	4.601,61 m²st	100%	11 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

- Condicions i observacions:**
- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
 - * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
 - * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
 - * El planejament urbanístic derivat i/o el projecte d'urbanització, així com també l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives dels articles 9 ter i/o 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat.
 - * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

PAU 5 Polígon d'Actuació Urbanística



PAU 5 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

- Objectiu:**
- * Materialització d'un final ordenat del conjunt del nucli urbà.
 - * Consolidació, millora i eliminació de mitgeres del carrer Progres.
 - * Habilitació dels espais i camins paral·lels a la riera de Torrelles.

Paràmetres generals	Normatius	Resultants
C.E.B.		0,36 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges	2 viv	8 hab/Ha
Sostre màxim	952,68 m²st	

Superfícies d'ordenació			
Àmbit		2.621,09 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		2.331,37 m²s	
Sistemes urbanístics		715,73 m²s	27,31%
A	Viari	715,73 m²s	27,31%
Zones		1.905,36 m²s	72,69%
5b *	Ciutat jardí semintensiva	1.905,36 m²s	72,69%

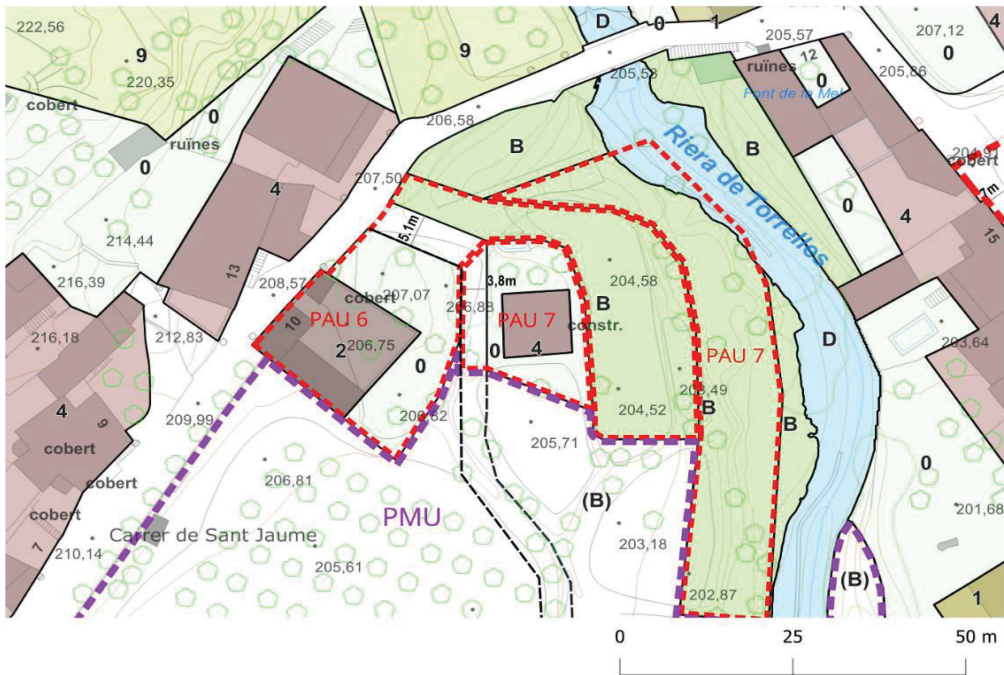
Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	952,68 m²st	100%	2 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
- * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

PAU 6 Polígon d'Actuació Urbanística



PAU 6 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

Objectiu: Obtenció de l'espai verd que ha de configurar el parc fluvial de la riera de Torrelles en el seu inici del recorregut urbà conjuntament amb el Molí.
Possibilitar la consolidació de les edificacions preexistents.

Paràmetres generals	Normalius	Resultants
C.E.B.	2 m²st/m²s	
Nombre màxim d'habitatges	4 viv	27 hab/Ha
Sostre màxim	571,70 m²st	

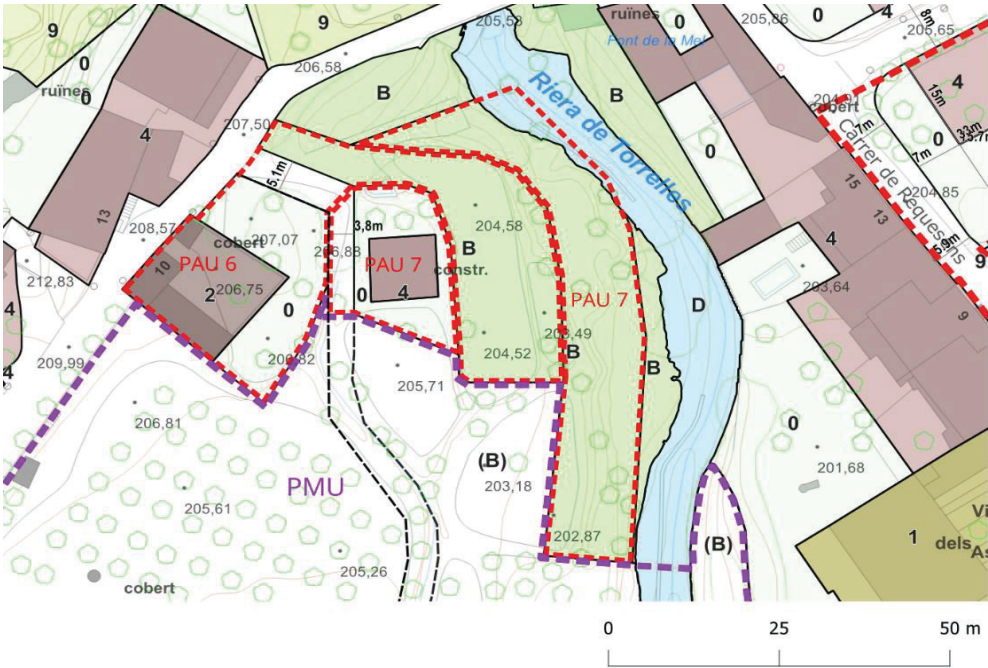
Superfícies d'ordenació			
Àmbit		1.388,00 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		1.388,00 m²s	
Sistemes urbanístics		76,76 m²s	54,12%
A	Viari	76,76 m²s	5,53%
B	Parcs i jardins	674,43 m²s	48,59%
Zones		285,85 m²s	45,88%
2	Casc Antic	285,85 m²s	20,59%
0	Espais lliures privats	350,96 m²s	25,29%

Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	571,70 m²st	100%	4 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

- Condicions i observacions:**
- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
 - * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
 - * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
 - * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

PAU 7 Polígon d'Actuació Urbanística



PAU 7 Polígon d'Actuació Urbanística

SNC Sòl urbà no consolidat

Objectiu: Obtenció de l'espai verd que ha de configurar el parc fluvial de la riera de Torrelles en el seu inici del recorregut urbà conjuntament amb el Molí.
Possibilitar la consolidació de les edificacions preexistents.

Paràmetres generals	Normalius	Resultants
C.E.B.	2 m²st/m²s	
Nombre màxim d'habitatges	1 viv	27 hab/Ha
Sostre màxim	144,60 m²st	

Superfícies d'ordenació			
Àmbit		1.354,79 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		1.280,43 m²s	
Sistemes urbanístics		67,45 m²s	76,38%
A	Viari	67,45 m²s	4,98%
B	Parcs i jardins	892,96 m²s	65,91%
D	Canalització i xarxa fluvial	74,36 m²s	5,49%
Zones		96,40 m²s	23,62%
4	Suburbana	96,40 m²s	7,12%
0	Espais lliures privats	223,62 m²s	16,51%

Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	144,60 m²st	100%	1 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

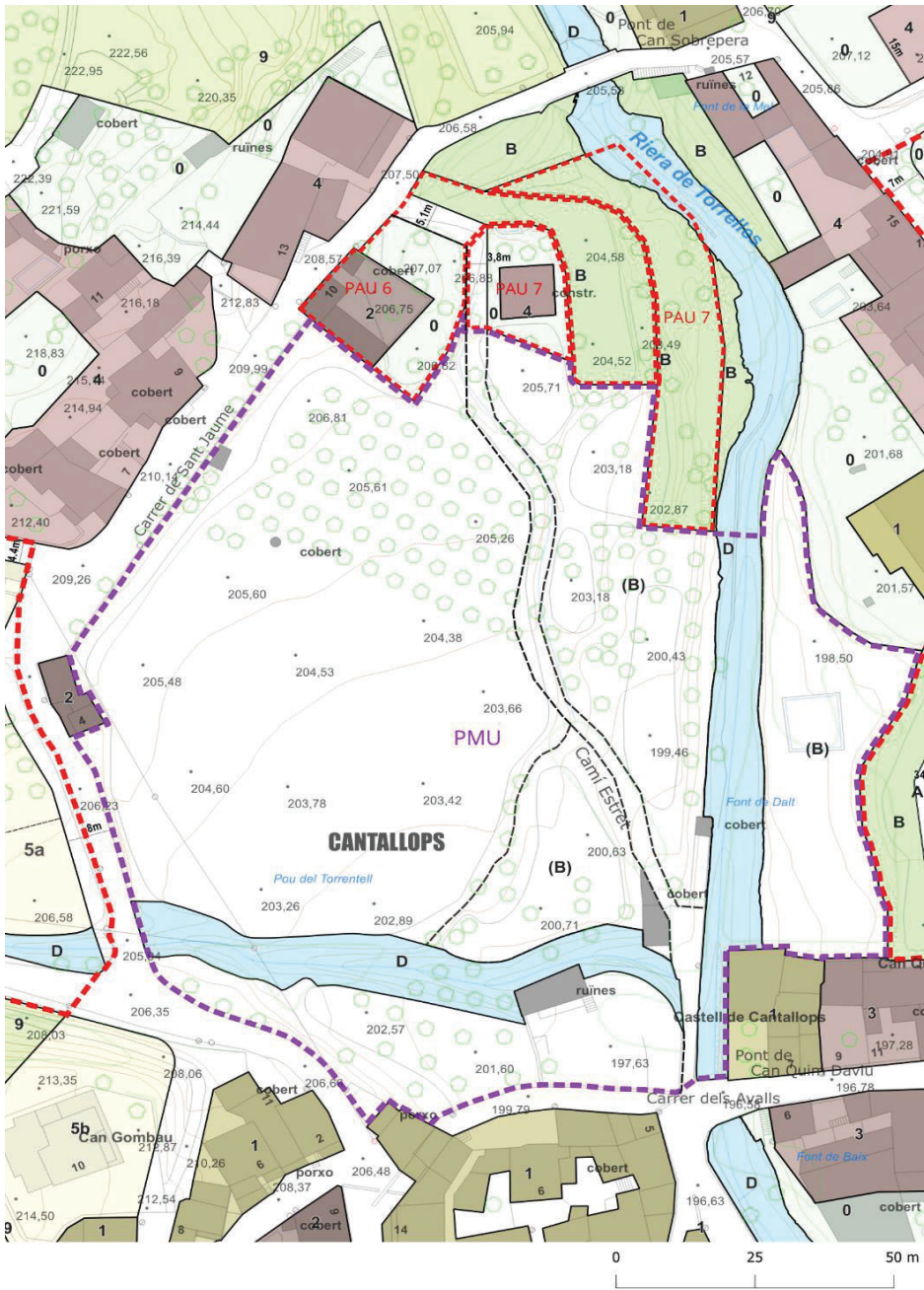
- Condicions i observacions:**
- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
 - * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
 - * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
 - * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

ANNEX II
FITXA NORMATIVA DEL PLA DE MILLORA URBANA DE LA MpNS DE CANTALLOPS



PMU

Pla de Millora Urbana



PMU

Pla de Millora Urbana

SNC

Sòl urbà no consolidat

Objectiu: * Preservació de l'eix de la riera de Torrelles i els seus elements naturals i patrimonials.
* Adaptació del sistema hidràulic a la realitat topogràfica i d'ocupació.

Paràmetres generals			
C.E.B.	0,30 m²st/m²s		
Nombre màxim d'habitatges	27 viv	15 hab/Ha	
Sostre màxim	4.565,76 m²st		

Superfícies d'ordenació			
Àmbit		17.773,12 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		15.219,20 m²s	
Sistemes urbanístics		9.663,17 m²s	54,37%
A	Viari	1.777,31 m²s	10,00%
B	Parcs i jardins	5.331,94 m²s	30,00%
D	Canalització i xarxa fluvial	2.553,92 m²s	14,37%
Zones		8.109,95 m²s	45,63%
Residencial		8.109,95 m²s	46%

Distribució de sostre				
Sostre residencial	HRLL	4.565,76 m²st	100%	27 viv
	HPO	0,00 m²st	exempt	0 viv

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

- * Residencial: zones 3 i 4; B+1+SC
- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
- * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- * El planejament urbanístic derivat i/o el projecte d'urbanització, així com també l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives dels articles 9 ter i/o 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat.
- * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS

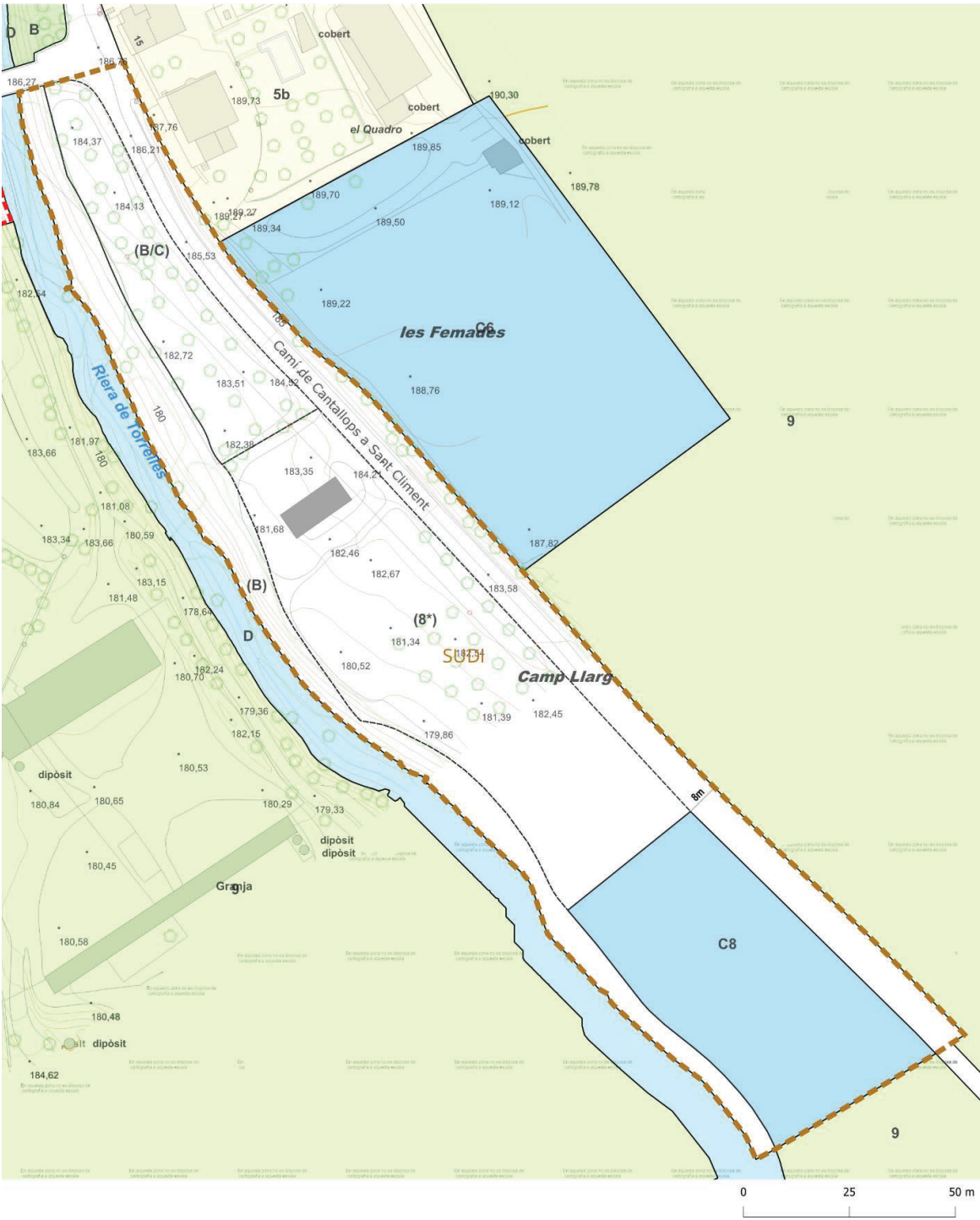
ANNEX III

FITXA NORMATIVA DEL SECTOR DE PLA PARCIAL DE LA MpNS DE CANTALLOPS



SUDI

Sector de Pla Parcial



SUDI

Sector de Pla Parcial

SUD

Sòl urbanitzable

Objectiu: * Habilitació d'àrea per a activitats econòmiques necessàries per a la dinàmica econòmica del municipi, de caràcter industrial però de baixa pertorbació ambiental.
* Incorporació en el punt més baix de la depuradora d'aigües residuals prevista en el planejament.

Paràmetres generals	Normatius	Resultants
C.E.B.		0,26 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges	0 viv	0 hab/Ha
Sostre màxim	3.710,64 m²st	

Superfícies d'ordenació			
Àmbit		14.428,97 m²s	
Sòl amb dret a aprofitament		8.657,16 m²s	
Sistemes urbanístics		5.771,81 m²s	67,85%
A	Viari	2.689,82 m²s	18,64%
B	Parcs i jardins	2.322,51 m²s	16,10%
B/C	Equipaments i Parcs i jardins	1.696,35 m²s	11,76%
C8	Equipaments comunitaris: serveis tècnics	3.081,99 m²s	21,36%
Zones		4.638,30 m²s	32,15%
8*	Industrial	4.638,30 m²s	32%

Distribució de sostre			
Sostre industrial		3.710,64 m²st	100%

Sistema d'actuació: compensació bàsica

- Condicions i observacions:**
- * Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
 - * Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
 - * Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
 - * Per al projecte d'urbanització i l'execució de l'ordenació plantejada caldrà tenir en compte les mesures ambientals establertes per a aquest àmbit en el capítol 5 de l'Estudi Ambiental Estratègic [EAE] de la MpNS