

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- APROVACIÓ INICIAL -

SETEMBRE 2023



narcís
teixidor vilà
- DNI
40292575W
(SIG)

Aprovat
inicialment per
l'Ajuntament Ple
en sessió de trenta
d'octubre de 2023.
2023.11.06
10:28:42 +01'00'

AJUNTAMENT DE

SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES

DOC. 0 –

DOCUMENT DE SÍNTESI

UTE POUM CAMALLERA

 **MERCÈ ORIOL**
arquitectura i urbanisme

MARIA MERCE
ORIOL HILARI /
num:55216-1

Firmado digitalmente
por MARIA MERCE
ORIOL HILARI /
num:55216-1
Fecha: 2023.09.25
12:56:32 +02'00'

 **TECPLAN**
Enginyeria i urbanisme

XAVIER FRIGOLA
MERCADER -
DNI 77917065B

Firmado digitalmente por XAVIER FRIGOLA
MERCADER - DNI 77917065B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=FRIGOLA MERCADER,
givenName=XAVIER,
serialNumber=IDCES-77917065B,
cn=XAVIER FRIGOLA MERCADER - DNI
77917065B
Fecha: 2023.09.25 10:17:00 +02'00'

ÍNDEX GENERAL

I. TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA	4
1 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	5
2 AVANÇ DE PLA	5
3 INFORME DE LA CTU DE GIRONA.....	5
4 APROVACIÓ INICIAL DEL POUM.....	5
II. CONTEXT.....	6
1 ESQUEMA TERRITORIAL.....	7
1.1 SISTEMA D'ESPAIS OBERTS	7
1.2 SISTEMA D'ASSENTAMENTS	7
1.3 SISTEMA DE MOBILITAT	8
2 ESQUEMA MUNICIPAL	8
3 EL PLANEJAMENT VIGENT.....	9
III. DINÀMIQUES TERRITORIALS I LOCALS.....	15
1 DINÀMIQUES ECONÒMIQUES	16
2 DINÀMIQUES DE POBLACIÓ.....	19
3 DINÀMIQUES URBANÍSTIQUES	21
IV. DETERMINACIONS DEL POUM	23
1 ESTRATÈGIES PRINCIPALS DEL POUM.....	24
2 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	25
3 QUALIFICACIÓ DEL POUM	26
3.1 CONJUNT DE SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES	26
3.2 NUCLI DE SAUS.....	27
3.3 NUCLI DE CAMALLERA	29
3.4 NUCLI DE LLAMPAIES I ELS MASOS	31
3.5 ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	33
3.6 PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE	33
4 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT ORDENATS PEL POUM	34
4.1 POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	34
4.2 PLANS DE MILLORA URBANA	36
4.3 SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	37
5 SUFICIÈNCIA DELS SISTEMES ORDENATS PEL POUM.....	38
5.1 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	38
5.2 SISTEMA D'EQUIPAMENTS.....	38
6 JUSTIFICACIÓ EN RELACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL	42
7 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	47
8 EL PAISATGE.....	48

Als efectes d'una millor comprensió del document urbanístic del POUM del municipi de Saus, Camallera i Llampaes, es presenta a continuació una síntesi dels seus continguts i determinacions bàsiques.

I. TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA

1 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El Ple de l'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampàies, en sessió celebrada el 23 de desembre de 2019, va acordar aprovar el PPC amb l'objectiu de garantir i fomentar els drets d'iniciativa i de participació dels ciutadans i ciutadanes en el procés de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2 AVANÇ DE PLA

El Ple de l'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampàies, en sessió celebrada el dia 7 de juny de 2021, va acordar aprovar l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i el Document Inicial estratègic, exposar públicament els documents i trametre'ls a l'oficina Territorial d'avaluació ambiental (OTAA) dels Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat per tal que n'emeti el document de referència, previst per l'article 86 bis del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i l'article 20 de la Llei 6/2009, i als Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat per tal que n'emeti l'informe urbanístic i territorial previst per la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009.

3 INFORME DE LA CTU DE GIRONA

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió celebrada el 7 de juny de 2021, va acordar emetre informe sobre la proposta de l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Saus, Camallera i Llampàies, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial.

4 APROVACIÓ INICIAL DEL POUM

El Ple de l'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampàies haurà d'adoptar el quòrum legalment establert i acordar:

- a) aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Saus, Camallera i Llampàies, així com l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE).
- b) exposar-lo a informació pública durant un termini de 45 dies.
- c) donar audiència als ajuntaments de l'àmbit territorial confrontant amb el terme municipal de Saus, Camallera i Llampàies.
- d) sotmetre al pla a les consultes que procedeixin de les administracions públiques afectades i del públic interessat.
- e) sol·licitar els informes preceptius als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.
- f) suspendre la tramitació dels plans urbanístics derivats i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències.
- g) aprovar un conveni urbanístic relacionat amb el POUM.

II. CONTEXT

1 ESQUEMA TERRITORIAL

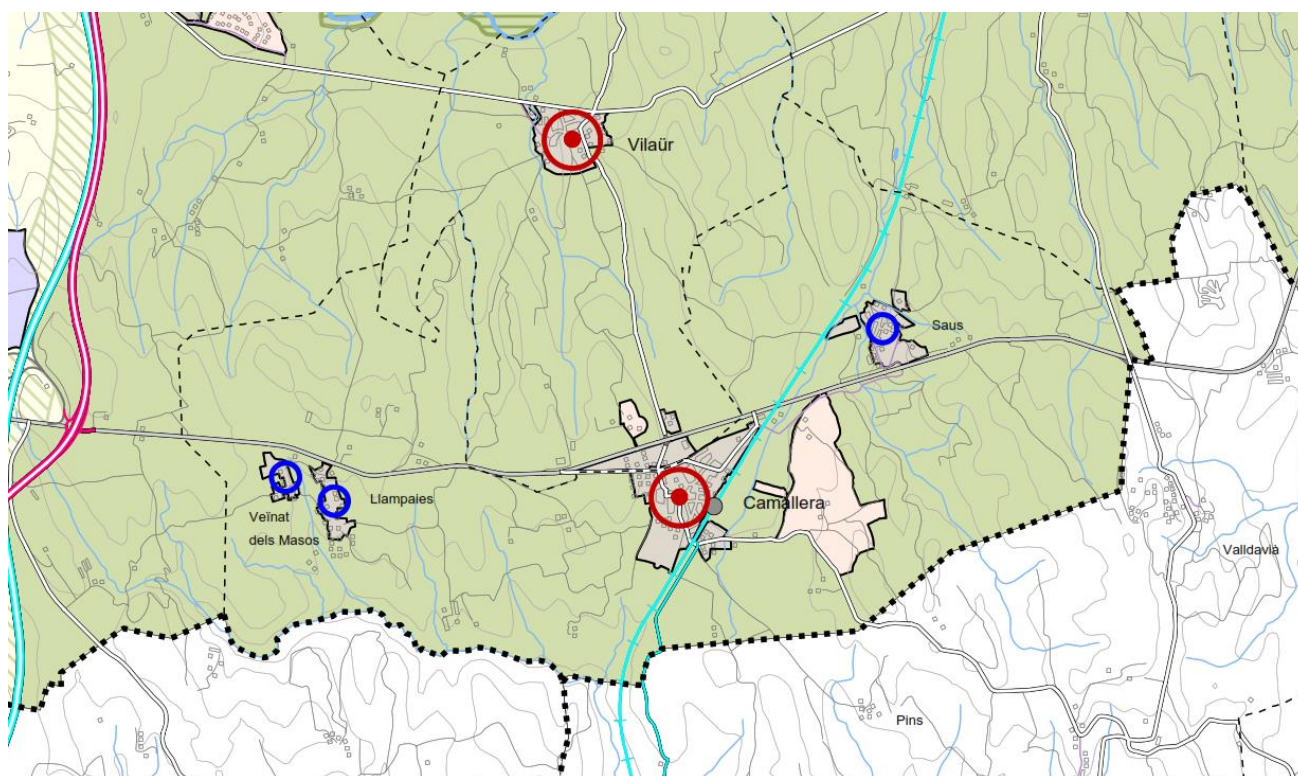


Figura 1. *Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures previstes en el PTP-CG. Municipi de Saus, Camallera i Llampàies.*

1.1 SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

El PTP-CG determina pel municipi de Saus, Camallera i Llampàies sòls de protecció especial, que comprèn aquells sòls que, per valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions. El sòl de protecció especial podria incorporar aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000, malgrat que dins del terme municipal de Saus, Camallera i Llampàies no hi ha àmbits d'aquest tipus protegits per normativa sectorial.

1.2 SISTEMA D'ASSENTAMENTS

El PTP-CG respecte el municipi de Saus, Camallera i Llampàies:

- Un creixement de tipus moderat pel nucli de Camallera. Aquesta estratègia s'aplica en aquells nuclis de 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 màxima que el POUM podrà proposar en aquests creixements serà orientativament un 30% de la superfície de l'àrea urbana existent, que correspon a la

superfície de tots els sòls consolidats o urbanitzats d'ús dominant residencial en la data d'aprovació del PTP-CG.

- Una estratègia de millora i compleció per a la resta de nuclis: Saus, Llampaias i els Masos. Aquesta estratègia s'aplica en aquells nuclis que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes. L'objectiu d'aquesta estratègia és la recuperació i millora d'aquest nucli com a patrimoni urbanístic, mitjançant el foment de la residència associada a les activitats rurals, a les activitats professionals desconcentrades, i a la segona residència de reutilització, i també als serveis turístics de qualitat i petita escala.
- D'acord amb aquesta estratègia el POUM s'ha de centrar en el manteniment, la reconstrucció i millora de les trames urbanes existents amb especial atenció al manteniment de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc. També pot determinar extensions encaminades a la compleció de l'assentament, la regularització de la franja perimetral o, en el seu cas, a ubicar correctament un nou element d'activitat econòmica o equipament.
- Pel que fa a Lluena, el PTP-CG no estableix una estratègia a seguir (dotació d'equipament, específica, reducció o extensió). El Pla tracta Lluena com una àrea especialitzada del tipus residencial.

1.3 SISTEMA DE MOBILITAT

El PTP-CG estableix un condicionament en la xarxa ferroviària i un condicionament en la xarxa viària, en relació a la via GIV-623, en el tram comprés entre el nucli de Camallera i el municipi de Gaüses.

2 ESQUEMA MUNICIPAL

El municipi té 11,36 km² de superfície i està situat al sud-oest de la comarca de l'Alt Empordà, pràcticament a la línia divisòria amb les comarques veïnes del Baix Empordà i el Gironès, que és divisòria a la vegada de les aigües que tributen al Fluvià i les que flueixen cap a la conca del Ter.

Limita amb els municipis de Bàscara, Vilaür, Sant Mori, Vilopriu i Viladasens, és a dir, amb 5 municipis, fet significatiu a l'hora de la verificació de Delimitació Municipal que ha d'incloure el nou POUM.

El terme municipal inclou els nuclis consolidats de Saus, Camallera i Llampaias. També cal considerar el sector de Lluena, actualment sense una ordenació clara ni funcional. El nou POUM ha de posar en valor cadascuna de les peculiaritats que diferencien els seus nuclis per tal de proposar el millor en cada cas. Un dels punts determinants també és la comunicació entre ells i el tractament de les zones que els separen.



El nou planejament urbanístic ha de revisar l'ordenació i els usos del sòl, seguint les directrius que actualment fomenten les NNSS i les que determina l'Agenda 21 de l'Alt Empordà, a més dels objectis i propòsits que fixi el Consistori per a la seva redacció.

El planejament urbanístic vigent al municipi de Camallera-Saus-Llampaies es basa en les Normes Subsidiàries aprovades definitivament per la Direcció General d'Urbanisme en data 03-05-1995 i publicades al DOGC en data 26-06-1995.



Figura 2. *Plànol O-1 de Classificació i estructura general (NNSS 1995).*

Pel que fa al sòl urbà les NNSS/95 el delimita i el classifica en sectors, corresponent a èpoques de creixement que conformen unitats amb un estil singular i coherència arquitectònica. També es defineixen unitats d'actuació en àrees perimetrals als nuclis urbans per a la seva consolidació i incorporació a la trama urbana.

En el sòl apte per urbanitzar s'hi inclouen aquelles àrees de creixement espontani que cal reconduir i/o organitzar, principalment de tipologia de ciutat jardí, amb els corresponents vials, camins, places, equipaments, etc.

El tercer dels règims, és el sòl no urbanitzable, aquell que no té aptitud per poder-se urbanitzar. L'estudi de paisatge permet desgranar aquest sòl amb una sèrie de fàcies que estructurin i composen un territori integral. L'agricultura es troba en regressió i això provoca una inevitable transformació del paisatge amb tendència al traspàs d'un paisatge antròpic a un paisatge biòtic.

En resum, hi apareixen delimitades 12 unitats d'actuació (alguna ja desenvolupada, altres estan iniciades i algunes no s'ha començat el seu procediment) i 1 Sòl apte per urbanitzar (SAU) situat a Camallera (es troba pendent a desenvolupar, es va iniciar la redacció del pla parcial urbanístic, però sense arribar a finalitzar la tramitació)

Saus-Camallera-Llampaies, no té redactat el Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals. El nou planejament urbanístic haurà d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

A nivell gràfic, les NNSS/94 inclouen plànols d'ordenació per a cadascun dels nuclis.



Figura 3. Plànol O-2 d'Ordenació del nucli de Saus (NNSS 1995).



Figura 4. Plànol O-3 d'Ordenació del nucli de Camallera (NNSS 1995).

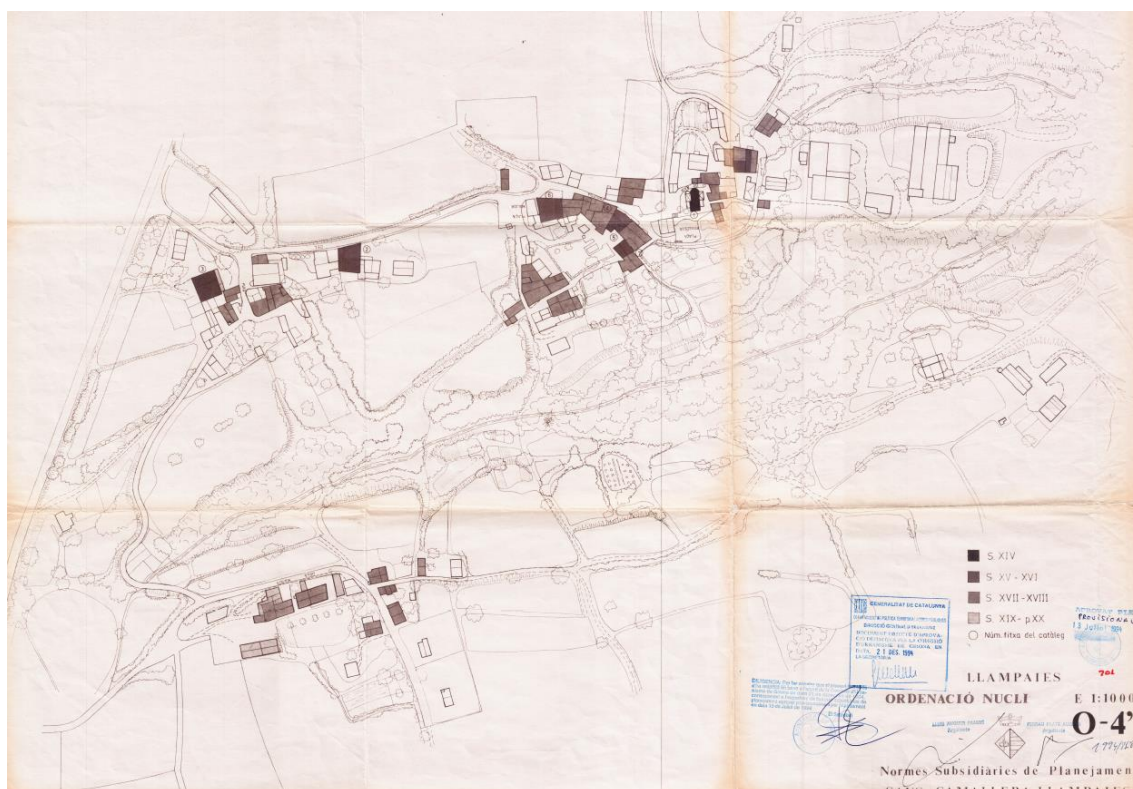


Figura 5. Plànol O-4 d'Ordenació del nucli de Llampaias (NNSS 1995).

En el període de vigència de les NNSS s'han efectuat diverses modificacions puntuals del planejament general:

- Modificació Normes subsidiàries: modificació puntual de les NNSS de la zona del c/ Santiago Rusiñol- c/ Sant Sebastià (2000).
- Modificació Normes subsidiàries en la unitat d'actuació 2 (1999).
- Modificació puntual Modificació Normes subsidiàries en el tram del carrer Nou i carrer Santiago Rusiñol (1998).

Les NNSS classifiquen el 4,35% de la superfície del municipis en règim de sòl urbà, el 3,88% com a sòl apte per urbanitzar i la resta com a sòl no urbanitzable.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL NNSS/95	m2	%
Sòl urbà	500.404,52	4,35
Saus	123.556,34	1,08
Camallera	282.684,77	2,46
Llampaias	93.722,45	0,82
Sòl apte per urbanitzar	446.161,52	3,88
Camallera	53.091,03	0,46

	Lluena *	393.070,49	3,42
Sòl no urbanitzable		10.544.268,34	91,77
TOTAL		11.490.393,42	100

Figura 6. Dades extretes de la medició sobre la base cartogràfica digitalitzada de l'ICGC.

*Tot i que és cert que les NNSS el classifiquen com a SNU, també és cert que dins la normativa permet transformar-lo en zona residencial. No es pot oblidar que es va desenvolupar un PPU, per tant es considera com a Sòl apte per urbanitzar.

Les superfícies de sòl classificades per les NNSS en el seu document refós, segons medició tècnica del refós que s'ha realitzat per la redacció d'aquest avanç, és:

NUCLI	SUC	%	SUNC	%	TOTAL SÒL URBÀ	%
Camallera	252.889,21	89,46	29.795,56	10,54	282.684,77	100
Llampaies	71.365,25	76,15	22.357,20	23,85	93.722,45	100
Saus	87.893,65	71,14	35.662,69	28,86	123.556,34	100
TOTAL	412.148,11		87.815,45		499.963,56	

Figura 7. Dades extretes de la medició sobre la base cartogràfica digitalitzada de l'ICGC.

S'adjunta una taula del desglossat de superfícies (m²) per a cadascun dels sistemes i zones en cada nuclis:

	SAUS	CAMALLERA	LLAMPAIES	TOTAL
SISTEMES	33.831,88	69.466,82	15.835,35	119.134,05
Viari i de Comunicacions	20.154,86	60.925,46	14.828,87	95.909,19
Serveis tècnics	34,58	106,15	9,97	150,70
Espais Verds	11.792,72	-	-	11.792,72
Equipaments comunitaris	1.849,72	8.435,21	996,51	11.281,44
ZONIFICACIÓ	89.724,46	213.217,95	77.887,10	380.829,51
Casc Antic	11.405,06	18.451,53	11.357,56	41.214,15
Eixample	-	10.422,95	-	10.422,95
Residencial	57.983,17	131.462,48	46.033,50	235.479,15
Espai lliure privat	20.336,23	52.880,99	20.496,04	93.713,26
TOTAL SÒL URBÀ	123.556,34	282.684,77	93.722,45	499.963,56

Figura 8. Dades extretes de la medició sobre la base cartogràfica digitalitzada de l'ICGC.

En relació al sòl no urbanitzable, amb l'amidament sobre base digitalitzada de l'ICGC, resulten les següents superfícies de zones:

Zones	Clau	Superfície Ha
Zona Agrícola	SA	576,62
Zona Forestal	SF	358,83
Zona de Valls i rieres	SVR	78,50
Zona de Protecció Paisatgística	SPP	40,48
TOTAL SNU *		1.054,43

Figura 9. Taula del SNU segons les NNSS.

*Tot i que és cert que les NNSS classifiquen Lluena com a SNU, també és cert que dins la normativa permet transformar-lo en zona residencial. No es pot oblidar que es va desenvolupar un PPU, per tant es considera com a Sòl apte per urbanitzar.

III. DINÀMIQUES TERRITORIALS I LOCALS

1 DINÀMIQUES ECONÒMIQUES

DADES GENERALS ECONÒMIQUES

DADES ECONÒMIQUES	Saus, Camallera i Llampàies	Alt Empordà	Catalunya
Afiliacions al règim general de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Per sectors. 2021.			
Agricultura	0	178	9.908
Indústria	27	4.794	444.312
Construcció	7	2.765	142.734
Serveis	60	28.027	2.211.677
Total	94	35.764	2.808.631
Afiliacions al règim d'autònoms de la S.S. segons ubicació del compte de cotització. Per sectors. 2020.			
Agricultura	5	767	22.139
Indústria	9	752	38.158
Construcció	11	2.062	69.567
Serveis	69	8.886	425.848
Total	94	12.467	555.712
Per grandària del centre 2021.			
Fins a 50 treballadors	94	25.705	1.229.666
De 51 a 250 treballadors	-	6.558	650.657
De 251 i més treballadors	-	3.501	928.308
Total	94	35.764	2.808.631
Comptes de cotització. 2020.			
Total	21	5.614	242.787
Pensions contributives de la Seguretat Social. Desembre 2019.			
Total	178	25.574	1.720.098
Pensió mitjana (euros)	854,89	870,32	1041,97
Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals. 2020.			
Agricultura	1,2	380,2	9.381,9
Indústria	3,6	554,3	48.483,1
Construcció	4	722,3	35.505,6
Serveis	24,4	6.471,8	339.775,8
Sense ocupació anterior	2,3	529,2	28.272,9
Total	35,5	8.657,8	461.419,2
Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals. 2021.			
Homes	203	30.661	1.783.332
Dones	166	25.068	1.568.749
Total	369	55.729	3.352.081

Figura 10. Dades econòmiques del municipi. Font: Idescat.

L'activitat principal es concentra en el sector serveis, i en segon lloc en la indústria, ocupant la construcció i l'agricultura un paper molt secundari.

L'HISENDA MUNICIPAL

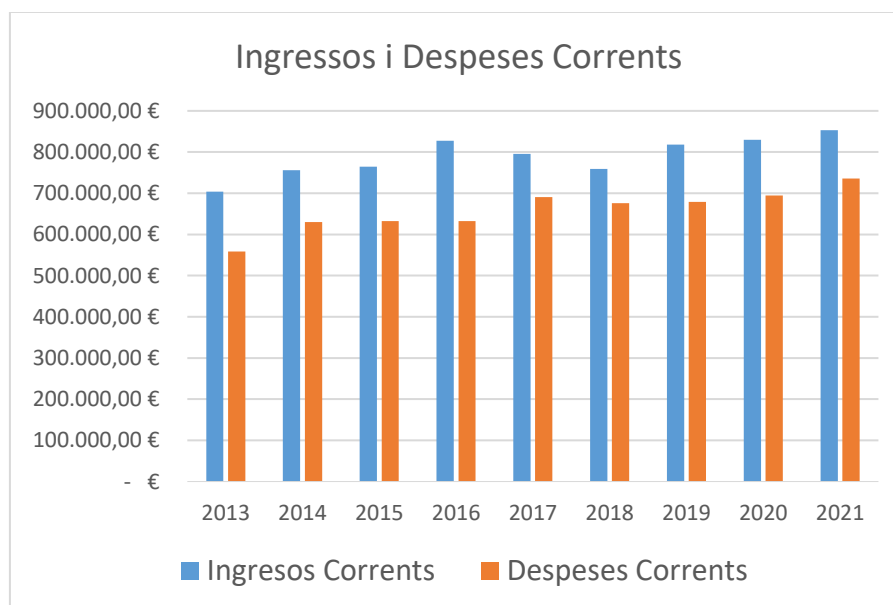


Figura 11. Comparatiu ingressos corrents – despeses corrents. Font Tecplan amb dades Municat.

Pel que fa a l'economia municipal s'ha de tenir en compte que SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES és un nucli petit que compta amb unes finances bastant sanejades, que en els darrers anys ha anat reduint significativament el deute.

LA CONSTRUCCIÓ

Ritme de construcció d'habitatges al municipi:

Any	Habitatges amb certificat final d'obra	Habitants	Habitatges/any cada 1000 habitants	Producció Habitatges per quinquis
1991	2	705	2,84	
1992	1	705	1,42	
1993	1	699	1,43	14
1994	2	697	2,87	
1995	8	686	11,66	
1996	2	703	2,84	
1997	3	694	4,32	
1998	1	688	1,45	12
1999	1	702	1,42	
2000	5	688	7,27	
2001	1	681	1,47	
2002	4	719	5,56	
2003	4	708	5,65	30
2004	8	713	11,22	
2005	13	733	17,74	
2006	12	737	16,28	
2007	9	760	11,84	
2008	7	761	9,20	52
2009	22	768	28,65	
2010	2	765	2,61	
2011	0	780	0,00	
2012	0	807	0,00	
2013	0	781	0,00	0
2014	0	815	0,00	
2015	0	830	0,00	
2016	0	842	0,00	
2017	0	839	0,00	
2018	0	848	0,00	4
2019	3	837	3,58	
2020	1	856	1,17	
mitjana	4,3		5,82	

Figura 12. Taula Producció d'habitatge i transaccions immobiliàries. Font Tecplan. Dades del Padró i del Departament d'Habitatge.

L'HABITATGE

Amb els planejaments que han portat a definir les característiques bàsiques de creixement del POUM de Saus, Camallera i Llampaiés, fomentant el manteniment de les estructures urbanes existents i els creixements compactes, podem afirmar que s'ha contribuït a mantenir l'equilibri en relació a la capacitat d'absorbir els creixements urbanístics proposats en el conjunt del municipi i les propòsits i objectius de sostenibilitat plantejats inicialment i ja exposats en l'Avanç de Pla.

	1991		2001		2011	
	Habitatges	%	Habitatges	%	Habitatges	%
Principals	229	83%	275	77%	314	71%
Secundaris	15	5%	8	2%	75	17%
Buits	31	11%	75	21%	56	13%
TOTAL	275	100%	358	100%	445	100%

Figura 13. Comparació tipologies habitatges per anys. Font Tecplan. Dades Idescat.

Capacitat de creixement de les NNSS

De les dades obtingudes de la quantificació del potencial d'edificació de les NNSS en el sòl urbà i del grau d'execució del mateix, es conclou:

Potencial habitatges segons planejament vigent

Sòl no inclòs en àmbits de desenvolupament	Parcel·les	Habitatges
Camallera		
UA 1, UA 2, UA 3, UA 4, SAU	121	121
Saus		
UA 5, UA 6, UA 7, UA 8, UA 9	38	38
Els Masos		
UA 10, UA 11	22	22
Llampaies		
UA 12	12	12
Lluena		
	36	36
TOTAL	229	229

Figura 14. Habitatges potencials segons planejament vigent a Saus, Camallera i Llampaies. Font Tecplan

Aquest anàlisi identifica un potencial per edificar d'aproximadament 229 nous habitatges com es mostra en la taula.

En total, el potencial pendent d'executar suposarien un creixement de 520 habitants, en percentatge, un increment del 60,11% de la població actual.

Si considerem el sòl urbà i urbanitzable de forma conjunta, s'arriba a un potencial de 229 habitatges, que donarien cabuda a 573 habitants més al municipi (un increment del 66,18% de la padró actual).

Capacitat de creixement del POUM

De les dades obtingudes de la quantificació del potencial d'edificació del POUM en el sòl urbà i del grau d'execució del mateix, es conclou:

	NOM SECTOR	NUCLI	SUPERFÍCIE (m²)	Densitat
PAU 01	Carrer de les Arenes	Camallera	2.718	5
PAU 02	Avinguda de Saus	Camallera	16.393	0
PAU 03	Travessera de la Talaia	Camallera	2.652	4
PAU 04	Compleció Aparcament FFCC	Camallera	6.598	12
PAU 05	Compleció Barri Cases Noves	Camallera	11.474	16
PAU 06	Compleció Camí de Ventalló	Saus	9.090	4
PAU 07	Can Juanola	Saus	5.948	4
PAU 08	Dipòsit	Saus	8.452	1
PAU 09	Compleció Safareig	Saus	2.814	4
PAU 10	Compleció Carrer de les Eres	Saus	1.456	1
PAU 11	Compleció accés Llampàies	Llampàies	3.679	3
PAU 12	Carrer del Rentador	Llampàies	3.175	2
PMU 01	Can Valls	Camallera	7.584	7
PMU 02	Can Ribot	Camallera	6.512	12
PMU 03	Compleció c/ Nou i c/ Migdia	Camallera	23.663	24
SUD 01	Lluena	Lluena	362.415	78
TOTAL PAU			74.449	56
TOTAL PMU			37.759	43
TOTAL SUD			362.415	78
TOTAL SECTORS			474.623	178

Figura 15. Habitatges potencials segons POUM en el terme municipal de Saus, Camallera i Llampàies.

2 DINÀMIQUES DE POBLACIÓ

Les dades del padró continu d'habitants en el període de vigència de les NNSS es pot veure un creixement sostingut en tot el període. Amb petits decreixements al llarg del temps, com entre els anys 1996-1999, o el període entre 2012-2013, i el període entre 2016-2017 i 2018-2019. En tots els decreixements l'impacte és mínim, ja que la variació és mínima, i ràpidament, la població es recupera.

En el període de vigència, 1995-2020, el municipi de Saus, Camallera i Llampàies s'ha passat de 686 habitants a 856. Aquest fet representa un increment de 170 persones, que representa un creixement del 19,86%, representat en increment interanual, aquest és del 0,79%.

En aquests moments ja es poden veure els efectes de la pandèmia en els pobles o nuclis petits com Saus, Camallera i Llampàies. Des de l'Abril de 2020 el creixement es sostingut amb una gran demanda.

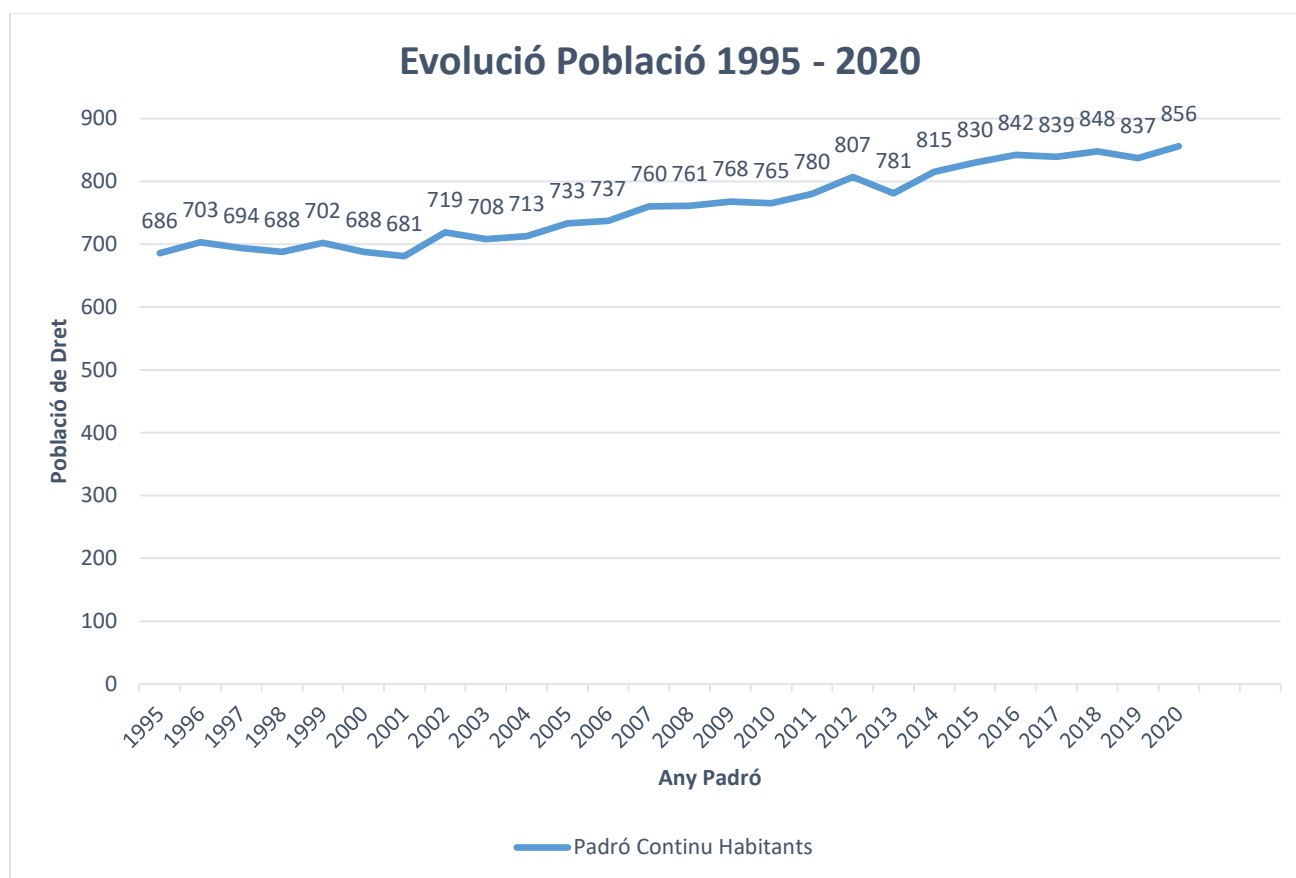


Figura 16. *Evolució Padró Continu Saus-Camallera-Llampaies (1995 – 2020) . Font Tecplan a partir de dades Idescat.*

En la vigència de les NNSS (1995 – 2021) s'ha passat de 686 habitants a 856 habitants i per tant hi ha hagut un creixement de 170 habitants el que suposa un percentatge de creixement del **20 %**.

Aquestes dades poden ésser molt variables i durant els propers anys hi poden haver períodes d'expansió i períodes de contracció. L'efecte COVID, però, es preveu que duri un temps llarg i que encara continuï pujant, de manera ràpida, la població.

El present POUM es redacta per un període de vigència de com a mínim 3 sexennis a partir de la seva aprovació (2022). Per altra banda una vegada finalitzat el termini de l'agenda del POUM es preveu un termini mínim de 6 anys fins que no es redacti un nou POUM. Això suposa que la vigència efectiva del POUM als efectes de futurs creixements és 24 anys a partir del 2022. Per tant el termini de vigència del POUM finalitzaria el 2046. Així l'horitzó de creixement que s'ha de prendre en aquests moments i considerant que l'efecte COVID encara tindrà repercussions els propers 2 anys és de 26 anys.

Per tant hom considera que es del tot possible que en els propers 26 anys plantejar dos escenaris de creixement per el cas de SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES i donada la forta demanda de residència en nuclis petits en aquesta zona que hi ha en aquests moments.

ESCENARI 1 - Creixement Alt segons projecció demogràfica 2018.

Encara que les projeccions d'IDESCAT treballin amb diferents escenaris (Baix, Mig i Alt) s'ha pogut comprovar que en el cas de les Comarques Gironines, Alt Empordà i Saus, Camallera i Llampàies sembla que la tendència, en aquests moments, és a un creixement Alt.

Això suposa un creixement del **28 % (22 % x 25 anys/ 20 anys)** per un període de 25 anys des del moment de la redacció del present document. Aquest ràtio s'obté extrapolant les previsions de tota la comarca de l'Alt Empordà al municipi de Saus, Camallera i Llampàies i tenint en compte que el ràtio és per 25 anys i no per 20 anys.

En cas de contemplar una previsió de creixement a 25 anys del **28 %** tal i com estableixen les projeccions d'Idescat de l'any 2018 per la comarca de l'Alt Empordà i tenint en compte l'horitzó del POUM a 25 anys el creixement previst podria ésser de $856 \times 28 \% = 240$ **persones** resultant una població per l'any 2046 de $856 + 240 =$ **1.096 persones**.

ESCENARI 2 - Creixement Alt segons històric de creixement període 1991 - 2021

En aquest cas, tot i que el creixement de les antigues NNSS ha estat del **20%** es preveu que aquest va associat a processos demogràfics que no sembla que s'hagin de tornar-se a donar al nostre país i també per l'excés d'oferta de sòl. Les presents NNSS es redacten per un període de 3 sexennis i a més es preveu que la nova normativa tardi un sexenni més entre que es planteja i s'aprova. Per tant en aquest cas es preveu un creixement també de fins al **20% en un període 25 anys (2024 – 2048)**.

En aquesta hipòtesis de creixement segons les dades reals en el període de vigència de les NNSS però aplicant un cert atenuament per causa d'un menor creixement demogràfic segons projeccions futures el creixement previst podria ésser de $856 \times 20 \% = 171$ **persones** resultant una població per l'any 2048 de $856 + 171 =$ **1.027 persones**.

3 DINÀMIQUES URBANÍSTIQUES

Les NNSS, i el conjunt de les modificacions aprovades fins el present moment de redacció del POUM, ordenen un total de dotze unitats d'actuació (U.A.) amb 229 habitatges.

L'evolució urbanística del municipi ha estat escassa i les poques actuacions. De les dotze UA s'han desenvolupat un total d'una, i se n'han iniciat cinc més.

CAMALLERA:

- UA1- Iniciada
- UA2- Desenvolupada
- UA3- No iniciada
- UA4- No iniciada

SAUS:

- UA5- Iniciada
- UA6- Iniciada (només falta algun document per acabar)
- UA7- Iniciada amb divisió poligonal. Un polígon es troba desenvolupat.
- UA8- No iniciada
- UA9- No iniciada

LLAMPAIES:

UA10- No iniciada
UA11- No iniciada
UA12- Iniciada

Figura 17. *Taula de la relació de les Unitats d'Actuació segons desenvolupament.*

El POUM manté algunes de les U.A. ordenades en les NNSS:

- PAU-01, que correspon a part de la UA 1 desenvolupada parcialment.
- PAU-02, que correspon a part de la UA 3, no desenvolupada.
- PAU-04, que correspon a la UA 4, no desenvolupada.
- PMU-01, que correspon a part de la UA 2, desenvolupada parcialment.
- PAU-06, que correspon en part a la UA 7, desenvolupada parcialment.
- PAU-07, que correspon a l'antiga UA 8, no desenvolupada.

I ordena Polígons d'Actuació i Polígons Millora Urbana nous:

a. al nucli de Camallera

- PAU-03, que reordena situacions urbanes.
- PAU-05, que ordena nous habitatges.
- PMU-02, que reordena situacions urbanes no consolidades i ordena nous habitatges.
- PMU-03, que ordena nous habitatges en part de l'àmbit de l'antic SAU.

b. al nucli de Saus

- PAU-08, que permet regularitzar un habitatge.
- PAU-09, que ordena nous habitatges de compleció del nucli.
- PAU-10, que permet ordenar un nou habitatge completant l'entrada del nucli.

c. al nucli de Llampaes i els Masos

- PAU-11, que permet eliminar una edificació antiga d'una activitat, i completar l'entrada del nucli.
- PAU-12, que permet ordenar nous habitatges de compleció del nucli.

d. Lluena. Permet delimitar un sector per iniciar, de nou, la regularització del Veïnat.

IV. DETERMINACIONS DEL POUM

1 ESTRATÈGIES PRINCIPALS DEL POUM

Els principals objectius del POUM son:

- Objectiu 1: Adaptació a la legislació vigent
- Objectiu 2: Adaptació del POUM al planejament territorial
- Objectiu 3: Incorporació antecedents, modificacions NNSS i adaptació topogràfica.
- Objectiu 4: Prioritzar model de creixement compacte.
- Objectiu 5: Revisar els creixements extensius de les NNSS vigents
- Objectiu 6: Ordenar espais frontera entre classes de sòl.
- Objectiu 7: Revisar qualificacions existents en sòl urbà
- Objectiu 8: Continuitat de les trames existents.
- Objectiu 9: Millorar oferta de sòl públic.
- Objectiu 10: Sòl per habitatge protegit.
- Objectiu 11: Sectors d'activitat econòmica.
- Objectiu 12: Urbanització i arquitectura de qualitat
- Objectiu 13: Ordenar la xarxa hídrica del Municipi
- Objectiu 14: Minimitzar risc inundacions
- Objectiu 15: Mesures de protecció dels aqüífers
- Objectiu 16: Ordenar la xarxa viària bàsica i local.
- Objectiu 17: Potenciar xarxa de camins i senders
- Objectiu 18: Potenciar mobilitat sostenible en l'ordenació urbana.
- Objectiu 19: Reforçar el sistema local d'espais lliures.
- Objectiu 20: Relacionar espais lliures amb el sistema hidràulic i espais oberts.
- Objectiu 21: Connectivitat entre nuclis a través dels espais lliures.
- Objectiu 22: Estudiar ampliació equipaments existents.
- Objectiu 23: Promoure nous equipaments pel municipi.
- Objectiu 24: Ordenar serveis tècnics ambientals necessaris.
- Objectiu 25: Promoure l'adequació i soterrament dels serveis urbans.
- Objectiu 26: Renovació i rehabilitació del teixit urbà.
- Objectiu 27: Fomentar la mixticitat d'usos.
- Objectiu 28: Estudiar les vores del sòl urbà per millorar la integració paisatgística.
- Objectiu 29: Reconsiderar polígons no desenvolupats.
- Objectiu 30: Ordenació de polígons d'actuació relligar teixits urbans consolidats
- Objectiu 31: Creixement com extensió urbana del nucli.
- Objectiu 32: Sectors viables tècnicament i econòmicament.
- Objectiu 33: Criteris d'imatge urbana dels nous sectors.

- Objectiu 34: Protecció espais naturals.
- Objectiu 35: Compatibilitzar valors naturals amb activitats existents.
- Objectiu 36: Concretar ordenació espais oberts PTPCG
- Objectiu 37: Catalogació de Béns Protegits, Masies i Cases Rurals, Jaciments, Patrimoni natural
- Objectiu 38: Conservar i millorar la qualitat del paisatge rural
- Objectiu 39: Millora de la imatge urbana.
- Objectiu 40: Gestió del paisatge. Protecció elements d'interès.

2 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La classificació del sòl es planteja en termes de sostenibilitat, d'acord amb els propòsits del POUM i del Document Ambiental.

Es prioritza un model de creixement compacte, que signifiqui una millora i compleció dels diversos nuclis, seguint els propòsits i directrius establerts pel PTPCG.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL		
	Superfície (Ha)	Percentatge (%)
TOTAL SÒL URBÀ	50,66 Ha	4,41%
Consolidat	39,24 Ha	3,41%
No Consolidat	11,22 Ha	0,98%
TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	36,24 Ha	3,15%
TOTAL SÒL NO URBANITZABLE	1.062,36 Ha	92,44%
TOTAL	1.149,26 Ha	100,00%

Figura 18. Quadres de classificació del sòl.

3 QUALIFICACIÓ DEL POUM

3.1 CONJUNT DE SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES

NNSS	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Viari i de Comunicacions	V	95.909,19	19,18%
Serveis tècnics	ST	150,70	0,03%
Espais Verds	EV	11.792,72	2,36%
Equipaments comunitaris	EC	11.281,44	2,26%
Total Sistemes		119.134,05	23,83%
Zona del Casc Històric	S U H	41.214,15	8,24%
Zona d'Eixample	S U E	10.422,95	2,08%
Zona Residencial	S U R	235.479,15	47,10%
Espai lliure privat	-	93.713,26	18,74%
Total Zones		380.829,51	76,17%
Total nucli urbà		499.963,56	100,00%

Figura 19. Qualificació en el conjunt dels nuclis, segons NNSS.

POUM	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Espais lliures	SV	38.703,62	7,64%
Equipaments	SE	12.774,02	2,52%
Comunicacions - Vialitat	SV	100.473,75	19,83%
Comunicacions - Ferroviari	SF	755,00	0,15%
Serveis Tècnics	ST	753,63	0,15%
Total Sistemes		153.460,02	30,28%
Urbà Tradicional	R2	116.536,00	22,99%
Ordenació tancada	R3	9.210,39	1,82%
Ordenació oberta	R4	1.670,90	0,33%
Habitatges en filera	R5	22.991,84	4,54%
Habitatges aïllats	R6	182.140,83	35,94%
Industrial	A1	20.793,02	4,10%
Total Zones		353.342,98	69,72%
Total nucli urbà		506.803,00	100,00%

Figura 20. Qualificació en el conjunt dels nuclis, segons POUM.

3.2 NUCLI DE SAUS

NNSS	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Viari i de Comunicacions	V	20.154,86	16,31%
Serveis tècnics	ST	34,58	0,03%
Espais Verds	EV	11.792,72	9,54%
Equipaments comunitaris	EC	1.849,72	1,50%
Total Sistemes		33.831,88	27,38%
Zona del Casc Històric	S U H	11.405,06	9,23%
Zona d'Eixample	S U E	-	0,00%
Zona Residencial	S U R	57.983,17	46,93%
Espai lliure privat	-	20.336,23	16,46%
Total Zones		89.724,46	72,62%
Total nucli urbà		123.556,34	100,00%

Figura 21. Taula de qualificació de les NNSS pel nucli de Saus.

POUM	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Espais lliures	SV	15.381,62	14,65%
Equipaments	SE	2.234,17	2,13%
Comunicacions - Vialitat	SV	17.951,63	17,10%
Comunicacions - Ferroviari	SF	-	0,00%
Serveis Tècnics	ST	453,37	0,43%
Total Sistemes		36.020,79	34,30%
Urbà Tradicional	R2	24.660,32	23,48%
Ordenació tancada	R3	-	0,00%
Ordenació oberta	R4	-	0,00%
Habitatges en filera	R5	-	0,00%
Habitatges aïllats	R6	44.328,89	42,21%
Industrial	A1	-	0,00%
Total Zones		68.989,21	65,70%
Total nucli urbà		105.010,00	100,00%

Figura 22. Taula de qualificació del present POUM pel nucli de Saus.



Figura 23. Planta d'Ordenació del nucli de Saus.

3.3 NUCLI DE CAMALLERA

NNSS	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Viari i de Comunicacions	V	60.925,46	21,55%
Serveis tècnics	ST	106,15	0,04%
Espais Verds	EV	-	0,00%
Equipaments comunitaris	EC	8.435,21	2,98%
Total Sistemes		69.466,82	24,57%
Zona del Casc Històric	S U H	18.451,53	6,53%
Zona d'Eixample	S U E	10.422,95	3,69%
Zona Residencial	S U R	131.462,48	46,50%
Espai lliure privat	-	52.880,99	18,71%
Total Zones		213.217,95	75,43%
Total nucli urbà		282.684,77	100,00%

Figura 24. Taula de qualificació de les NNSS pel nucli de Camallera.

POUM	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Espais lliures	SV	21.107,02	6,69%
Equipaments	SE	9.556,47	3,03%
Comunicacions - Vialitat	SV	68.987,47	21,86%
Comunicacions - Ferroviari	SF	755,00	0,24%
Serveis Tècnics	ST	290,28	0,09%
Total Sistemes		100.696,24	31,90%
Urbà Tradicional	R2	59.288,20	18,78%
Ordenació tancada	R3	5.288,15	1,68%
Ordenació oberta	R4	1.670,90	0,53%
Habitatges en filera	R5	18.887,79	5,98%
Habitatges aïllats	R6	105.073,46	33,29%
Industrial	A1	24.715,26	7,83%
Total Zones		214.923,76	68,10%
Total nucli urbà		315.620,00	100,00%

Figura 25. Taula de qualificació del present POUM pel nucli de Camallera.



Figura 26. Planta d'Ordenació del nucli de Camallera.

3.4 NUCLI DE LLAMPAIES I ELS MASOS

NNSS	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Viari i de Comunicacions	V	14.828,87	15,82%
Serveis tècnics	ST	9,97	0,01%
Espais Verds	EV	-	0,00%
Equipaments comunitaris	EC	996,51	1,06%
Total Sistemes		15.835,35	16,90%
Zona del Casc Històric	S U H	11.357,56	12,12%
Zona d'Eixample	S U E	-	0,00%
Zona Residencial	S U R	46.033,50	49,12%
Espai lliure privat	-	20.496,04	21,87%
Total Zones		77.887,10	83,10%
Total nucli urbà		93.722,45	100,00%

Figura 27. Taula de qualificació de les NNSS pel nucli de Llampaias i els Masos.

POUM	Clau	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Espais lliures	SV	2.214,98	2,57%
Equipaments	SE	983,38	1,14%
Comunicacions - Vialitat	SV	13.534,65	15,71%
Comunicacions - Ferroviari	SF	-	0,00%
Serveis Tècnics	ST	9,98	0,01%
Total Sistemes		16.742,99	19,43%
Urbà Tradicional	R2	32.587,48	37,82%
Ordenació tancada	R3	-	0,00%
Ordenació oberta	R4	-	0,00%
Habitatges en filera	R5	4.104,05	4,76%
Habitatges aïllats	R6	32.738,48	37,99%
Industrial	A1	-	0,00%
Total Zones		69.430,01	80,57%
Total nucli urbà		86.173,00	100,00%

Figura 28. Taula de qualificació del present POUM pel nucli de Llampaias i els Masos.

Figura 29. *Planta d'Ordenació del nucli de Llampaiés i els Masos.*

3.5 ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

El sòl no urbanitzable del POUM del municipi de Saus, Camallera i Llampàies es qualifica d'acord amb els espais oberts establerts pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTP-CG) i el Pla.

Total Sistemes		77.650,00	0,73%
Interès Agrícola	N3a	5.884.028,64	55,39%
Interès Forestal	N3b	3.672.546,00	34,57%
Protecció Rieres	N3c	657.295,00	6,19%
Protecció Paisatgística	N3d	331.817,00	3,12%
Total Zones		10.545.686,64	99,27%
Total Sòl No Urbanitzable		10.623.336,64	100,00%

Figura 30. Quadre de superfícies del Sòl No Urbanitzable.

3.6 PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE

El POUM ordena un pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable, el PEU-01, anomenat Estany de Camallera.

Aquest PEU es situa en els terrenys situats entre el nucli de Camallera, el veïnat de Lluena al sud de la Carretera GI-623 actualment dedicada al conreu de regadiu, concretament d'horta.

4 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT ORDENTATS PEL POUM

4.1 POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Els Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada. El present Pla delimita i ordena dotze Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), tots ells en sòl urbà no consolidat. A continuació es precisen els objectius que persegueix el Pla per a cada un dels Polígons establerts:

PAU-01 – CARRER DE LES ARENES

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el centre-oest del nucli. Amb els següents objectius:

- Finalitzar l'obertura del carrer de les Arenes
- Enderroc de granges existents
- Obertura d'un pas d'equipament entre l'escola i la zona esportiva.

PAU-02 – AVINGUDA DE SAUS

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el nord-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Ordenar un creixement Industrial
- Completar la urbanització de l'Avinguda de Saus.
- Treure una línia elèctrica aèria fora del nucli urbà, mitjançant un creuament sota vies del ferrocarril.

PAU-03 – TRAVESSERA DE LA TALAIA

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el centre-oest del nucli. Amb els següents objectius:

- Continuar la Travessera de la Talaia fins al carrer Banyoles.
- Ordenar una placeta que permeti el gir dels vehicles de bombers.
- Ordenar un creixement en un buit del municipi.

PAU-04 – COMPLECIÓ APARCAMENT FERROCARRIL

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el sud-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Compleció del creixement de les Cases Noves.
- Desenvolupament d'un àmbit ja previst en les NNSS 1995.
- Desviar part del trànsit del carrer Hortes per causa de poca amplada, per facilitar la implantació d'un carril bici d'accés a l'aparcament del ferrocarril.
- Cessió de Zona Verda adjacent a l'aparcament i costat del rec existent.
- Ordenar un àmbit per implantació d'habitatges destinats a polítiques socials.
- Desenvolupament municipal en virtut de cessió per conveni urbanístic.

PAU-05 – COMPLECIÓ CASES NOVES

Polígon situat al nucli de Camallera, concretament en el sud-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Completar el creixement del barri de les Cases Noves.
- Ordenar un vial que faciliti l'accessibilitat a la Travessera de Gaüses.
- Cessió d'espais de zona verda en l'entorn del rec.
- Implantar habitatges aparellats amb accés al vial de compleció.

PAU-06 – COMPLECIÓ CAMÍ DE VENTALLÓ

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en el sud-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Completar el Polígon 2 de l'Antiga UA-7.
- Obtenció d'un espai d'aparcament/plaça.
- Urbanització d'una vorera arbrada en una de les entrades del nucli.
- Cessió d'una zona verda que permeti integrar la imatge del nucli des de la carretera GI-623.

PAU-07 – CAN JUANOLA

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en el centre del nucli. Amb els següents objectius:

- Completar un vial existent.
- Obtenció d'un espai de plaça.
- Facilitar l'accés a una edificació existent.
- Reobertura d'un passatge existent als límits de Cal Sastre i Can Juanola.

PAU-08 – DIPÒSIT

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en l'est del nucli. Amb els següents objectius:

- Urbanitzar un vial que doni accés a un habitatge.
- Facilitar l'accés al dipòsit municipal.
- Ordenar un talús de la zona boscosa davant del dipòsit municipal.

PAU-09 – COMPLECIÓ SAFAREIG

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en el nord-oest del nucli. Amb els següents objectius:

- Compleció del nucli al nord
- Obertura de vial de connexió amb el carrer de la Font.
- Facilitar l'accessibilitat al nucli antic.

PAU-10 – COMPLECIÓ CARRER DE LES ERES

Polígon situat al nucli de Saus, concretament en el sud-oest del nucli. Amb els següents objectius:

- Compleció del nucli al sud.
- Compleció del Sistema d'Espais Lliures enfront de la carretera GI-623.
- Facilitar accés al nucli de Saus, facilitant el gir en el camí provinent de Camallera.

- Urbanització d'una vorera en una de les entrades del nucli.

PAU-11 – COMPLECIÓ ACCÉS LLAMPAIES

Polígon situat al nucli de Llampaes, concretament en el nord-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Cessió de zona verda en la façana de la carretera GI-623.
- Obtenció d'espai per a aparcament en l'entrada del nucli.
- Ampliació del vial d'accés a Llampaes.
- Ampliació del camí de Llampaes a Camallera.

PAU-12 – CARRER DEL RENTADOR

Polígon situat al nucli de Llampaes, i més concretament en els Masos de Llampaes, en el sud-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Cessió d'una zona verda per completar la plaça del nucli.
- Ampliació del vial d'interconnexió amb Llampaes.
- Obertura d'un vial pel pas de vehicles de bombers.

4.2 PLANS DE MILLORA URBANA

Els Plans de Millora Urbana (PMU) son els instruments que permeten realitzar operacions urbanístiques de millora, de reforma o regeneració del teixit urbà. El present Pla delimita i ordena tres Plans de Millora Urbana, tots ells en sòl urbà no consolidat.

Els Plans de Millora Urbana que determina el present Pla:

PMU-01 CAN VALLS

Sector situat al nucli de Camallera, més concretament en el nord-est del nucli. Amb els següents objectius:

- Completar el carrer de les Arenes fins a connectar amb l'Avinguda de Saus.
- Cessió de zona verda per formar un espai de lleure en aquesta entrada al nucli.
- Ordenar una instal·lació hotelera existent.
- Continuació de la vorera arbrada de l'avinguda de Saus fins a l'entrada del nucli.
- Continuació del pas peatonal intermig fins a l'avinguda de Saus.

PMU-02 CAN RIBOT

Sector situat al nucli de Camallera, més concretament en el centre-nord del nucli. Amb els següents objectius:

- Ordenació d'un vial d'accés a l'entrada fins a la Plaça de la Vila.
- Obtenció d'una ampliació de la Plaça de la Vila
- Ordenació d'una connexió verda ample, de 8 metres d'amplada, entre l'ajuntament i la zona verda.

PMU-03 COMPLECIÓ CARRER NOU I CARRER MIGDIA

Sector situat al nucli de Camallera, més concretament en el sud-oest del nucli. Amb els següents objectius:

- Compleció sud del municipi amb un vial de tancament del nucli urbà, que connecti al carrer Migdia amb el carrer Nou i el carrer del Cementiri.
- Urbanització del carrer Migdia.
- Obtenció d'un espai de cessió de zona verda davant de l'ermita de Sant Sebastià.
- Implantació d'una zona verda com a porta d'accés en el Sòl No Urbanitzable.
- Ordenació de l'edificació en l'entorn del carrer Migdia.

4.3 SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Els Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) es considera que han d'ésser desenvolupaments urbanística amb caràcter prioritari i en fixa les condicions de transformació i àmbit espacial, que denomina sector.

En el cas del municipi de Saus, Camallera i Llampiaes el SUD que determina el present Pla ha de permetre actualitzar i donar resposta urbanística a les edificacions i usos existents en l'àrea situada a Lluena.

El veïnat de Lluena és un àmbit afectat per sentència dictada al 18/12/2015 per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el recurs d'apel·lació número 62/2013.

SUD-01 LLUENA

Sector residencial situat en l'est del nucli de Camallera. Amb els següents objectius:

- Àmbit que s'ordena a partir de l'antiga ordenació de l'àmbit.
- La nova ordenació haurà de tenir en compte les edificacions legalment implantades en aquest àmbit en processos urbanístics anteriors.
- Implantació d'una zona especialitzada d'ús residencial reconeguda al PTP-CG.
- Cessió del 15% d'aprofitament mig en compliment de l'article 45.1 del DL 1/2010.
- Acumulació parcial de la superfície de Sistema d'Equipaments al Sistema d'Espais Lliures segons l'article 64 del DL 1/2010.
- Cessió de Zones Verdes i Equipaments.
- Constitució d'una entitat de conservació per un període de 5 anys.
- La constitució de la Junta de Conservació pot ésser prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de cinc anys més, si a la seva finalització no s'ha arriat al grau de consolidació de l'edificació de 2/3 parts de l'edificació.
- Totes les parcel·les tindran accés directe al vial.
- Ordenar un itinerari de connexió entre el Veïnat de Lluena i el nucli de Camallera.
- L'ordenació haurà de preveure les franges de 25 metres de protecció contra incendis.

5 SUFICIÈNCIA DELS SISTEMES ORDENATS PEL POUM

5.1 SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

El POUM ordena com a sistema d'espais lliures un total de 97.690,10 m² distribuïts de la següent forma:

ESPAIS LLIURES	NNSS superfície (m ²)	POUM AP superfície (m ²)
Sòl urbà consolidat	7.248,71	10.013,00
Sòl urbà no consolidat		79.261,10
Sòl no urbanitzable -		7.722,00
Total	7.248,71	97.690,10

Figura 31. Distribució dels espais lliures, en les NNSS i en el POUM – Aprovació Inicial.

- en el conjunt del sòl urbà consolidat 10.013 m² que suposen un increment de 72,39 %, en relació a l'ordenació d'aquest sistema en sòl urbà de les NNSS.
- en el conjunt del sòl urbà no consolidat, el present POUM ordena 79.261,10 m².
- en sòl no urbanitzable preveu una àrea d'espais lliures de protecció ambiental a la perifèria del nucli de Camallera, dins l'àmbit del Pla Especial – 01 (PEU-01), anomenat Estany de Camallera, amb una superfície de 7.722 m²

L'art. 58.1f del TRLUC determina que el conjunt del sistema d'espais lliures ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

Conseqüència de l'ordenació del POUM resulta:

1. Sostre total ordenat pel POUM:

- Sòl urbà: 211.499 m²
- Sòl urbanitzable delimitat: 23.557 m²

2. Sostre total residencial ordenat pel POUM:

- Sostre residencial total en sòl urbà: 180.910 m²
- Sostre residencial sòl urbà Camallera 116.552 m²

- Sostre residencial sòl urbà Saus	32.192 m ²
- Sostre residencial sòl urbà Llampaias	32.167 m ²
- Sostre residencial PAU:	18.038 m ²
- Sostre residencial PMU:	12.550 m ²
- Sostre residencial SUD:	23.557 m ²

3. Sostre residencial total no inclòs en sectors de planejament: 180.910 m²

	Sostre	SV mín (20m ² ZV/100m ² sostre residencial)	SV ordenada	SV excès/defecte
Polígons i sectors				
PAU	18.038	3.608	17.319	13.711
PMU	12.550	2.510	11.204	8.694
SUD	23.557	50.738	50.738	-
Sòl Urbà (SU)	180.910	36.182	10.013	- 26.169
Sistema Espais Lliures mínim dins PEU-01			7.722	7.722
Comprovació Compliment Art. 58.1.f				3.958

Figura 32. Taula justificació compliment art. 58.1.f LUC.

4. Sòl ordenat pel conjunt del sistema d'espais lliures: 40.140 m²

- Sòl urbà consolidat:	10.013 m ²
- Sòl urbà – escriu PAU (*):	13.711 m ²
- Sòl urbà – escriu PMU (*):	8.694 m ²
- Sòl urbanitzable delimitat – escriu (*):	0 m ²
- Sòl no urbanitzable (**):	7.722 m ²

(*) Superfície de sòl qualificat dins el sistema d'espais lliures un cop deduïda la reserva mínima de 20 m²sl/100 m²st residencial que correspondria al PAU, PMU o SUD.

(**) Superfície de sòl que el POUM ordena en el sòl no urbanitzable i que qualifica dins el sistema d'espais lliures.

5. Reserva mínima sistema d'espais lliures:

m² sostre residencial (no inclòs sectors planejament) / 100x20 m² =

180.910 m² / 100 x 20 = 36.182 m² de sòl sistema espais lliures

6. Superfície en m² de sòl del sistema d'espais lliures per 100 m² sostre residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic: **22,19 m² > 20 m²**

La població de Saus, Camallera i Llampasies l'any 2022 era de 865 habitants (Idescat) el que suposava que dels espais lliures ordenats pel planejament vigent representaven una ràtio, pel conjunt dels tres nuclis urbans, de 8,38 m² per habitant, mentre que en la proposta del POUM en l'horitzó del Pla (2046) i per una població estimada de 1.096 habitants, la ràtio es situa en 89,13 m² per habitant.

Saus, Camallera i Llampasies, per la situació de Lluena, fa que NO es consideri un municipi amb poca població i d'escassa complexitat urbanística. El POUM ha procurat per tal que el sistema general d'espais es distribueixi pels tres nuclis urbans i respongui, en quanties mínimes, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, tal i com marca la LUC.

La superfície total de sòl destinat a espais lliures prevista en el POUM és de 40.140 m², el que suposa, per cada 100 m² de sostre edificable admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, una proporció de **22,19 m²**, que supera la mínima aconsellable establerta per a municipis de major complexitat urbanística i de major població.

5.2 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Pel que fa a les superfícies de sòl ordenades pel POUM com a sistema d'equipaments, el POUM qualifica en termes absoluts un increment de 1.302,03 m² de sòl (augment del 11,54% en sòl urbà).

Superfícies de sòl del sistema d'equipaments, dins T.M. de Saus, Camallera i Llampasies

	Superfície (m²)
NNSS 1995 EN SÒL URBÀ	11.281,44
REFÓS NNSS - AVANÇ DE PLA EN SÒL URBÀ	11.889,73
SÒL URBÀ	12.583,47
POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ	0
SECTORS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ	0
TOTAL SÒL URBÀ	12.583,47
TOTAL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT*	0
TOTAL SISTEMA EQUIPAMENTS	12.583,47

**(es preveu acumular la cessió d'un 4% d'equipaments com a zona verda en compliment de l'article 54 de la LUC). L'altra 1% s'acumula com a Serveis tècnics.*

Figura 33. Taula càlcul superfície sistema d'equipaments.

En el sòl urbà les superfícies de sòl qualificades com a sistema d'equipaments s'incrementen en relació a la situació urbanística recollida en el refós, elaborat en la fase d'Avanç de Pla. Les ampliacions provenen del desenvolupament del sòl urbanitzable que aporta les cessions obligatòries que han de permetre cobrir les necessitats de dotacions destinades a equipaments escolars i esportius. Amb la proposta dels equipaments ordenats pel POUM el conjunt dels sòls urbà i urbanitzables, en l'horitzó del Pla i per una població estimada de 1.096 habitants, la ràtio es situa en 11,48 m² per habitant.

Cal tenir en compte que el municipi de Saus, Camallera i Llampàies disposa d'equipaments en un altra terme municipal. En concret dins del terme municipal de Vilaür, on disposa del camp de futbol, així com un poliesportiu i la deixalleria. Així doncs, la ràtio seria superior a la que s'ha calculat en el paràgraf anterior.

A continuació, es pot observar com la ràtio de superfície d'equipament en relació a la població augmenta:

EQUIPAMENTS	NNSS	POUM AP
	superfície (m ²)	superfície (m ²)
Sòl urbà - Saus, Camallera i Llampàies	11.281,44	12.583,47
Sòl urbà - Vilaür	16.957,00	16.957,00
Sòl no urbanitzable	1.349,77	1.349,77
Total	29.588,21	30.890,24

Figura 34. Taula comparativa equipaments titularitat de Saus, Camallera i Llampàies.

La població de Saus, Camallera i Llampàies l'any 2022 era de 865 habitants (Idescat) el que representava que dels equipaments ordenats pel planejament vigent, representava una ràtio, pel conjunt dels tres nuclis urbans de 34,91 m² per habitant, mentre que en la proposta del POUM, en l'horitzó del Pla (2046) per una població estimada de 1.096 habitants, la ràtio es situa en 28,18 m² per habitant.

6 JUSTIFICACIÓ EN RELACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL

El planejament urbanístic municipal ha d'adoptar les premisses de planejament que a escala local es concreten en criteris (de caràcter qualitatiu) per al tractament dels diversos components de les propostes d'ordenació, i hipòtesis (de caràcter quantitatiu) que s'ajustin als futurs escenaris econòmics i demogràfics que l'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampalles planteja en el procés de revisió del POUM, als quals aquesta proposta d'ordenació dona resposta.

Aquests criteris i hipòtesis s'han de plantejar en coherència amb aquells que a escala regional i comarcal es proposen des del Programa de Planejament Territorial de la Generalitat de Catalunya, concretament des del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTP-CG) en vigència des de l'any 2010, especialment pel que fa als sistemes d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat.

Cal un equilibri entre les demandes locals, basades en exigències de preservació de valors, convivència d'usos i sostenibilitat, i les opcions territorials, per escenaris econòmics i demogràfics.

Així el POUM ha posat especial atenció en adequar-se al que dicta el planejament territorial al que està subjecte, recollint com a guia i propòsit les determinacions que afecten al sistema d'espais oberts, sistema d'infraestructures de mobilitat i sistema d'assentaments, que dicta el referit Pla territorial.

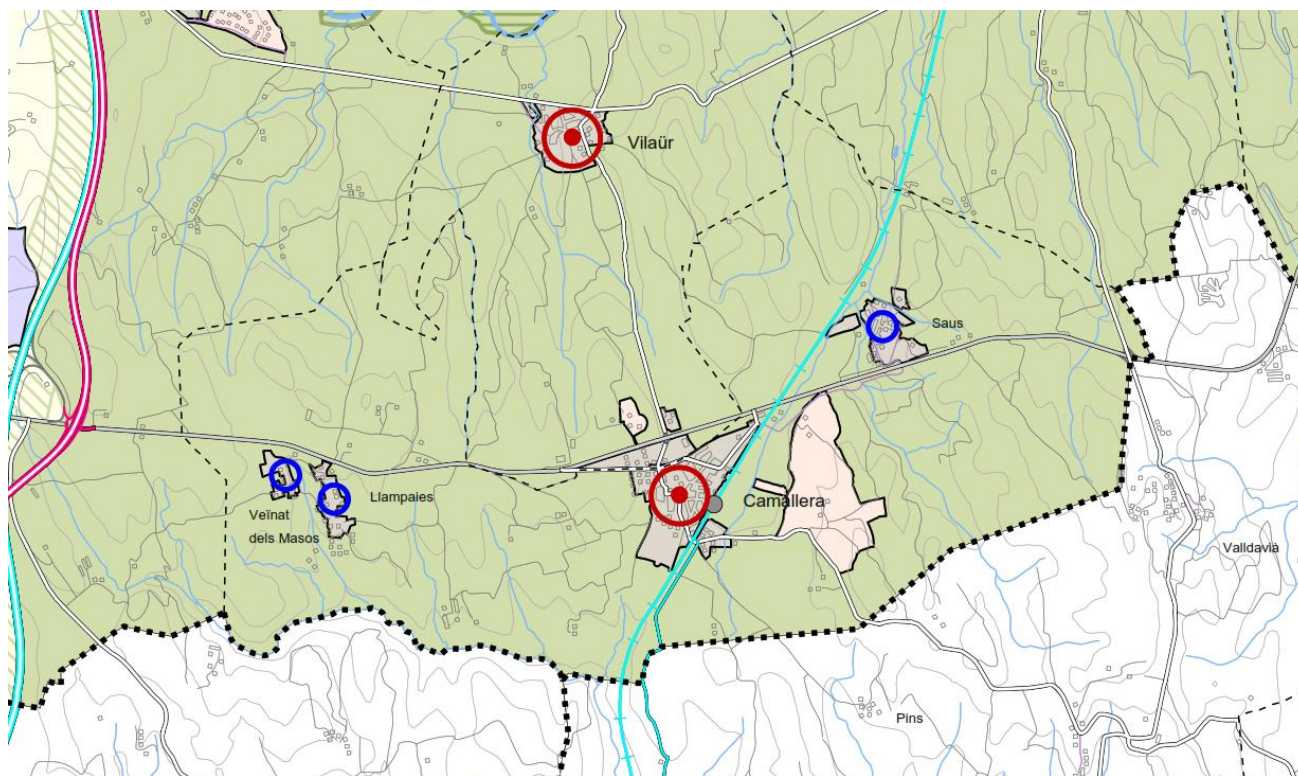


Figura 35. Estratègies d'assentaments del PTP-CG. Municipi de Saus, Camallera i Llampalles.

En relació al sistema d'assentaments, el PTP-CG determina:

a) Estratègia de creixement de tipus moderat

Aquesta estratègia s'aplica en aquells nuclis de 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 màxima que el POUM podrà proposar en aquests creixements serà orientativament d'un 30% de la superfície de l'àrea urbana existent, que correspon a la superfície de tots els sòls consolidats o urbanitzats d'ús dominant residencial en la data d'aprovació del PTP-CG.

Nucli	Camallera
Tipus Creixement	Moderat
Factor de Creixement	30%
Àrea Urbana existent (A)	25,29
Factor correcció nuclis petits (f)	1,32
Extensió Urbana Admissible - E	10,04

Figura 36. Taula de càlcul del nucli de Camallera, segons PTP-CG.

A continuació es mostra el quadre de la superfície d'aquesta àrea urbana, coincident amb la que ordenen les NNSS és de 252.889,21 m² com a Sòl Urbà Consolidat (SUC), així com el Sòl Urbà No Consolidat (SUNC), que en les NNSS es preveïen d'una superfície de 29.795,56 m². El PTP-CG admetria un creixement màxim de 100.400,00 m², aplicant la fórmula del creixement moderat que estableix el Pla Territorial Parcial. El present POUM pretén ordenar un decreixement del nucli de Camallera de 14.863,21 m² de Sòl Urbà Consolidat (SUC), i una superfície de 47.798,44 m² de Sòl Urbà No Consolidat. Per tant, el POUM estableix un creixement del nucli de Camallera de 32.935,23 m².

I la superfície resultant del nucli de Camallera pel que fa al SUC quedaria en una superfície de 238.026,00 m², i pel que faria al SUNC, d'una superfície de 77.594,00 metres quadrats.

NUCLI DE CAMALLERA

	NNSS		POUM		Diferència	
	Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)
Superfície sòl urbà consolidat (SUC)	252.889,21	89%	238.026,00	75%	-14.863,21	-6%
Superfície sòl urbà no consolidat (SUNC)	29.795,56	11%	77.594,00	25%	47.798,44	160%
Superfície total Sòl Urbà	282.684,77	100%	315.620,00	100%	32.935,23	12%

Figura 37. Quadre de superfícies del nucli de Camallera.

La diferència de superfície entre les NNSS i el POUM pel que fa al sòl urbà consolidat es deu al necessari ajustament de la nova base cartogràfica de l'ICGC, i a la incorporació dels sectors desenvolupats durant l'època de vigència de les NNSS.

b) Estratègia de millora i compleció

Aquesta estratègia afecta als nuclis de Saus i Llampàies. S'aplica en aquells nuclis que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes. L'objectiu d'aquesta estratègia és la recuperació i millora d'aquest nucli com a patrimoni urbanístic, mitjançant el foment de la residència associada a les activitats rurals, a les activitats professionals desconcentrades, i a la segona residència de reutilització, i també als serveis turístics de qualitat i petita escala.

D'aquesta manera, el POUM s'ha de centrar en el manteniment, la reconstrucció i millora de les trames urbanes existents amb especial atenció al manteniment de la tipologia arquitectònica dominant en el lloc, com també la delimitació de noves extensions encaminades a la compleció de l'assentament, la regularització de la franja perimetral o, en el seu cas, a ubicar correctament un nou element d'activitat econòmica o equipament.

Nucli de Saus

A continuació es mostra el quadre de la superfície d'aquesta àrea urbana, coincident amb la que ordenen les NNSS és de 87.893,65 m² de Sòl Urbà Consolidat, i de 35.662,69 m² de Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El PTP-CG, com s'ha comentat, admet creixements de millora i compleció del nucli. El present POUM pretén ordenar un decreixement del nucli de Saus de 10.643,65 m² de Sòl Urbà Consolidat (SUC), i un decreixement d'una superfície de 7.902,69 m² de Sòl Urbà No Consolidat. Per tant, el POUM estableix un creixement negatiu del nucli de Saus de 18.546,34 m². Així doncs, s'estableix pel nucli de Saus una superfície de Sòl Urbà Consolidat de 77.250,00 m² i una superfície de Sòl Urbà No Consolidat de 27.760,00 m².

NUCLI DE SAUS

	NNSS		POUM		Diferència	
	Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)
Superfície sòl urbà consolidat (SUC)	87.893,65	71%	77.250,00	74%	-10.643,65	-12%
Superfície sòl urbà no consolidat (SUNC)	35.662,69	29%	27.760,00	26%	-7.902,69	-22%
Superfície total Sòl Urbà	123.556,34	100%	105.010,00	100%	- 18.546,34	-15%

Figura 38. Quadre de superfícies del nucli de Saus.

La diferència de superfície entre les NNSS i el POUM pel que fa al sòl urbà consolidat es deu al necessari ajustament de la nova base cartogràfica de l'ICGC, i a la desclassificació de sectors que es proposaven en les NNSS.

Nucli de Llampalles i els Masos

A continuació es mostra el quadre de la superfície d'aquesta àrea urbana, coincidint amb la que ordenen les NNSS és de 71.365,25 m² de Sòl Urbà Consolidat, i de 22.357,20 m² de Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

El PTP-CG, com s'ha comentat, admet creixements de millora i compleció del nucli. El present POUM pretén ordenar un creixement del nucli de Llampalles i els Masos de 7.952,75 m² de Sòl Urbà Consolidat (SUC), i un decreixement d'una superfície de 15.503,20 m² de Sòl Urbà No Consolidat. Per tant, el POUM estableix un creixement negatiu del nucli de Llampalles de 7.550,45 m². Així doncs, s'estableix pel nucli de Llampalles i els Masos una superfície de Sòl Urbà Consolidat de 79.318,00 m² i una superfície de Sòl Urbà No Consolidat de 6.854,00 m².

NUCLI DE LLAMPAIES I ELS MASOS

	NNSS		POUM		Diferència	
	Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)	Superfície (m ²)	Percentatge (%)
Superfície sòl urbà consolidat (SUC)	71.365,25	76%	79.318,00	92%	7.952,75	10%
Superfície sòl urbà no consolidat (SUNC)	22.357,20	24%	6.854,00	8%	-15.503,20	-69%
Superfície total Sòl Urbà	93.722,45	100%	86.172,00	100%	-7.550,45	-9%

Figura 39. Quadre de superfícies del nucli de Llampalles i els Masos.

La diferència de superfície entre les NNSS i el POUM pel que fa al sòl urbà consolidat es deu al necessari ajustament de la nova base cartogràfica de l'ICGC, i a la desclassificació de sectors que es proposaven en les NNSS.

c) Àrea especialitzada d'ús residencial

Dins del terme municipal de Saus, Camallera i Llampalles existeix una àrea especialitzada d'ús residencial que es determina en el PTP-CG, es tracta del Veïnat de Lluena.

En aquest cas, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines no en determina l'estratègia a seguir (dotació d'equipament, específica, reducció o extinció, extensió). En aquest àmbit es preveu el manteniment de l'àrea especialitzada.

Pel que fa a les àrees especialitzades el PTP-CG estableix en el seu article 3.3 que es tracta d'àrees que s'han de tractar de manera independent i que es tracta d'àrees que constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

1. En els plànols del Pla es distingeixen, d'una banda, amb la denominació de nuclis històrics i les seves extensions, els assentaments de naturalesa complexa que inclouen usos i teixits diversos i que s'han format a partir d'un nucli originari per les seves extensions per continuïtat al llarg del temps i, d'altra

banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, les que són resultat d'iniciatives per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris, equipaments, sovint en localitzacions separades de l'àrea urbana principal.

2. 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. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

El POUM delimita un àmbit de Lluena, reduint la superfície respecte el previst en el PTP-CG.

	Àmbit PTP-CG	POUM	Diferència	
	Superfície (m²)	Superfície (m²)	Superfície (m²)	Percentatge (%)
Superfície total Sòl Urbà	393.070,34	362.415,00	- 30.655,34	-8%

Figura 40. Quadre de superfícies del SUD-D1 de Lluena.

Es preveu reduir el sòl urbanitzable delimitat (SUD), en uns 30.655,34 m² de la superfície total de l'àmbit.

7 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

El POUM de Saus, Camallera i Llampàies incorpora el Catàleg de Masies i Cases rurals i altres construccions en Sòl No Urbanitzable, document urbanístic que té per objecte identificar construccions en el sòl rústic que puguin ser susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i alhora, justificar les raons històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials que en determinen la preservació i la recuperació en el municipi.

D'acord amb el que s'estableix en el Text Refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, i estableix les condicions d'ús i d'ordenació de l'edificació per poder recuperar-les o preservar-les.

De forma més concreta, el POUM persegueix amb aquest catàleg específic les masies i cases rurals i d'altres construccions:

- Possibilitar la recuperació o reconstrucció de masies i cases rurals que formen el patrimoni rural històric del municipi.
- Identificació de les edificacions d'acord amb el seu valor arquitectònic, mediambiental, històric, social o paisatgístic.
- Establir els criteris per a la seva rehabilitació o reconstrucció, de manera individualitzada i compatible amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Complementàriament, els objectius del Catàleg son:

- Recollir dades i característiques físiques (volum edificat, materials i elements singulars) i les condicions d'emplaçament de les edificacions a catalogar. A més, d'identificar les possibles situacions de risc (inundabilitat, geològics, incendi, i d'altres).
- Si és el cas, determinar en quines edificacions es pot admetre la divisió horitzontal de l'edificació, amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

La intervenció sobre les diferents masies, cases rurals i d'altres construccions en sòl no urbanitzable catalogades al municipi de Saus, Camallera i Llampàies, està directament vinculada a la custòdia de la finca a on es troben emplaçades aquestes construccions, amb l'objectiu de contribuir a preservar els valors del paisatge d'aquest municipi de Terraprim.

8 EL PAISATGE

El planejament territorial, pel fet que estableix regulacions que afecten als sistemes bàsics del territori, intervé en l'evolució del paisatge i estableix normes (Objectius de qualitat paisatgística i Directrius) encaminades a regular directament els fenòmens de transformació de la matriu biofísica del territori i en conseqüència sobre la percepció que tindrem del mateix, sobre el paisatge.

El POUM concreta i desenvolupa aquests criteris territorials i les normes que faran possible la protecció del paisatge com a bé patrimonial intangible, i a l'hora procura per la protecció dels elements amb valor històric, simbòlic i social que permeten la seva lectura i interpretació, tant del que es sustenta en la morfologia i estructura del medi natural (físic o biòtic), com la que es produeix al medi urbà o rural a partir de la addició i successiva modificació de les seves estructures per la implantació de multitud d'activitats sobre el medi primigeni que aporten valors històrics i en conseqüència "memòria social".

En el procés de traspàs de les directrius de paisatge del planejament territorial a l'escala pròpia del planejament urbanístic municipal el POUM de Saus, Camallera i Llampàies procura aportar criteris d'actuació i recomanacions en les propostes d'intervenció en el sòl urbà i en el no urbanitzable.

Així el POUM atén especialment:

- La matriu territorial i les visuals escèniques.
- Els usos del sòl i la matriu agrícola.
- La protecció del sòl als espais d'interès natural i connector.
- El patrimoni construït.

En definitiva el POUM de Saus, Camallera i Llampàies procura actuar amb la intenció de remarcar els valors paisatgístics del territori, escènics i ambientals, sense en cap cas pretendre que les propostes de conservació i millora que es plantegen provoquin fossilitzar el territori, sinó més aviat ens ofereixin una forma complementària de copsar-lo i avançar en la comprensió del seu caràcter evolutiu, i amb l'objectiu que els seus valors estiguin presents en la ordenació urbanística del seu terme municipal, i a l'hora ajudin i es complementin amb els valors paisatgístics que ofereix Terraprimis, més enllà de l'estricta delimitació administrativa.