

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL VERGES**

## **RESUM COMPRESIU**

juliol 2021



## RESUM COMPRESIU del POUM de VERGES

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

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

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

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

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

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

### 2. Contingut del POUM

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

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

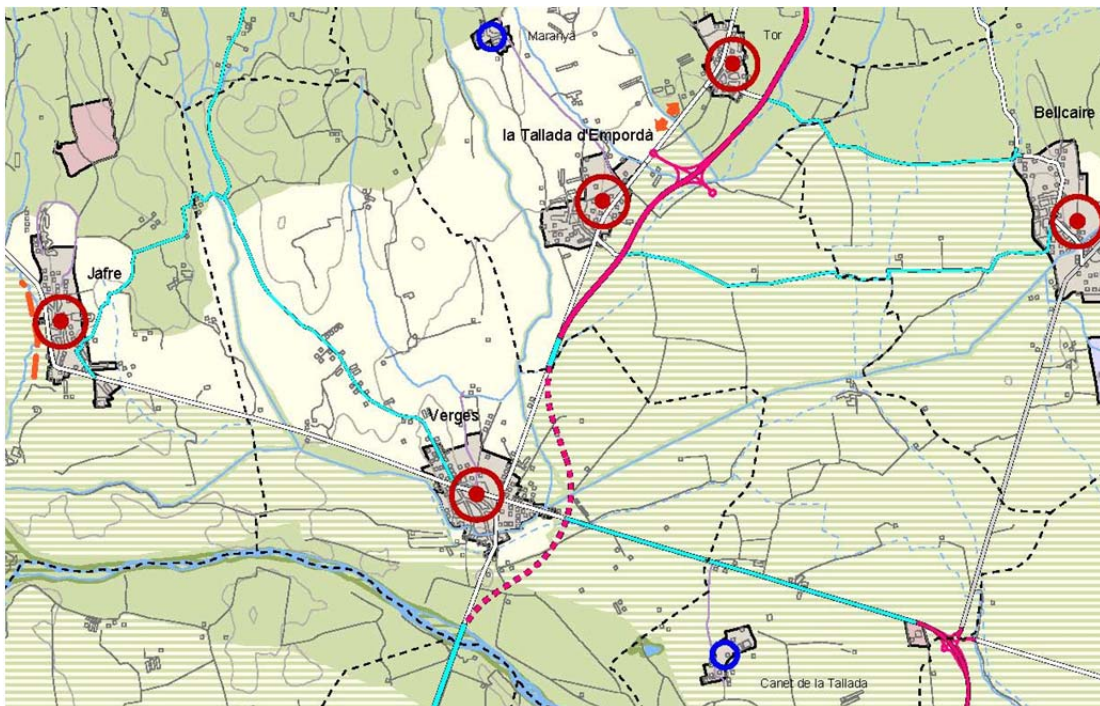
### 3. Adequació a l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

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

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

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

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



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

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

El POUM preveu en aquest cas, un total de 8,06 has de sòl qualificat de nou dins el sòl urbà i urbanitzable del municipi.

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

El Pla territorial proposa a més com a sòls de protecció especial, un 60 % del terrenys del terme municipal, mentre que un 26 % queda acollit al règim de protecció territorial per motius d'interès agrari i/o paisatgístic, i el 10 % restant sota protecció preventiva, segons les categories establertes pel propi PTPCG.

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

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

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

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

## 5. Línies estratègiques del POUM

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

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

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

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

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

## 6. LES PROPOSTES DEL PLA

### 6.1 Règim de sòl

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

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

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

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

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

<b>QUADRE 1 - Règim de sòl</b>			
			<b>POUM VERGES</b>
			<b>Sup (Ha)</b>
Sòl urbà			<b>35,64</b>
Sòl urbanitzable			<b>5,75</b>
Sòl urbanitzable no delimitat			<b>2,18</b>
Sòl no urbanitzable			<b>926,43</b>
<b>Terme Municipal</b>			<b>970,00</b>

### 6.2 SÒL URBÀ

#### 6.2.1 Els diferents àmbits residencials.

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

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

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

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

### **6.2.2 La preservació del recinte emmurallat i els eixamples històrics.**

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

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

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

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

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

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

Per l'àmbit més deteriorat d'aquesta zona urbana tradicional, el POUM estableix la necessitat de redactar un Pla de millora urbana (PMU), per a la renovació d'aquest creixement fora muralles del carrer Ponent, que per la seva traça viària, parcel·lació i edificació, manté unes característiques de major obsolescència amb parcel·les o edificacions fora d'ús o infrautilitzades.

El PMU fixarà l'ordenació específica i detallada d'aquest àmbit, preveient la transformació de la part central més degradada, per possibilitar la incorporació d'una petita plaça central i la reordenació de l'edificació per a habitatges al seu entorn, a partir de les parcel·les en desús o més obsoletes. El PMU destinarà a plaça o espai públic, un mínim del 10% de la superfície actualment ocupada per les parcel·les.

L'ordenació de l'edificació procurarà facilitar un mínim assolellament per a tots els habitatges, que assoliran una alçada màxima de PB+2 P.Pis.

### 6.2.3 Els nous creixements residencials.

#### El sector SUD 1 Mas Nou.

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

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

L'àmbit que ocupa aquest sector, ja havia estat qualificat per les anteriors Normes subsidiàries amb tipologia d'edificació unifamiliar aïllada (tipus xalet), encara que no s'havia desenvolupat mai.

Sòl urbanitzable delimitat	Sostre total residencial	Sostre resid. hab. Lliure	Sostre resid. hab. HPP	núm. hab. Lliures	núm. hab. HPP	hab. totals
SUD 1 Mas Nou	10.623,86	7.117,98	3.505,87	58	26	84

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

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

Sòl urbanitzable delimitat	Superf. total m2	espais lliures	equipaments	edif. Bruta	Sostre total m2
SUD 1 Mas Nou	42.495,43	24%	6%	0,25 m2/m2	10.623,86

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

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

Donada la importància i situació d'aquests espais lliures que conformaran en bona part la nova imatge de l'encreuament de carreteres, la seva ordenació cuidarà especialment la configuració i tractament del paisatge resultant, i es sistematitzarà amb arbres per assegurar una òptima qualitat urbana i ambiental, i facilitar la seva funcionalitat com a nova fita urbana del municipi.

El pla parcial podrà preveure el seu desenvolupament per subsectors i/o per fases.

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

També les previsions i tipologies dels polígons de sòl urbà, s'han adaptat a les característiques del seu entorn més immediat, per assolir una oferta més adaptada a la demanda i necessitats actuals.

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



nom	Sup. m2 polígon	edif. Bruta	total sostre residencial	St. resid. Hab. Lliure	St. resid. HPP	Hab. Lliures	HPP	totals
PAU 1 Industrial C/ del Pedró	3.215,88		--	--	--	--	--	--
PAU 2 C/ Girona	3.802,59		742,39	742,39	0	3	0	3
PAU 3 C/ de la Pau 1	4.417,12		787,83	787,83	0	4	0	4
PAU 4 Sala de festes (disc)	9.221,03		3.627,43	2.539,20	1.088,23	8	4	12
PAU 5 C/ de la Pau 2	2.435,10		958,00	958,00	0	6	0	6
PAU 6 Camí vell de Bellcaire	1.536,41		--	--	--	--	--	--
PAU 7 C/Ter	1.547,33		0	0	0	0	0	0
PAU 8 Rec de l'Estany	2.488,13		733,15	733,15	0	6	0	6
PAU 9 Industrial Nord	2.317,26		--	--	--	--	--	--
PAU 10 c/ dels Valls	1.324,04		540,00	540,00	0	3	0	3

#### 6.2.4 Les activitats econòmiques i industrials

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

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

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

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

L'àmbit principal per facilitar la implantació de noves activitats industrials es el sector urbanitzable delimitat SUD2 Camí del Puig. L'àmbit ocupa els terrenys situats al costat nord-est de la benzineria, a on actualment hi ha l'edifici d'una antiga granja amb diverses activitats.

El pla parcial ordenarà el sector amb la previsió d'una nova rotonda d'accés des de la benzineria.

L'ordenació reservarà per a espais lliures l'àmbit més proper a la carretera C-31, que farà a més, funcions de filtre paisatgístic en aquesta entrada al municipi.

Sòl urbanitzable delimitat	Sup. total m2	espais lliures	equipaments	edif. Bruta	sostre total
SUD 2 Camí del Puig	15.069,50	10%	5%	0,55	8.288,23

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

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

<b>Sectors i polígons activitats econòmiques</b>						
<b>Polígons actuació urbanística</b>		Sup. m2 polígon	ús	règim	edif. Bruta	sostre total
nom						
PAU 1 Industrial C/ del Pedró		3.215,88	industrial	no consolidat		4.502,23
PAU 6 Camí vell de Bellcaire		1.536,41	serveis	consolidat	1,00	1.018,42
PAU 9 Industrial Nord		2.317,26	industrial	consolidat		2.571,09
<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>						
SUD 2 Camí del Puig		15.069,50	industrial	urbanitzable	0,55	8.288,23
<b>TOTAL</b>		<b>22.139,05</b>				<b>16.379,96</b>

### 6.2.5-Equipaments

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

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

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

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

### 6.2.6 Equipaments esportius

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

El municipi disposa d'un camp d'esports i d'un pavelló esportiu, qualificats específicament com a equipaments esportius, als que s'han d'afegir les pistes esportives del nou institut, les dos pistes esportives de l'escola Francesc Cambó i la pista esportiva al costat del CAP encara que totes aquestes darreres no es quantifiquen específicament com a equipaments esportius.

En la taula comparativa següent hi ha les superfícies qualificades com a Equipaments comunitaris esportius en les Normes Subsidiàries i en el nou POUM.

En la proposta del nou POUM es manté la qualificació com a equipaments esportius, del camp d'esports i del pavelló esportiu.

#### **Quadre comparatiu entre les NNSS (text refós) i el POUM de zones qualificades com a Equipament amb ús Esportiu:**

<b>Equipaments esportius</b>	Sup. NNSS	Sup. POUM
Camps d'esports municipal	11.760 m2	11.760 m2
Pavelló esportiu	2.160 m2	2.160 m2
	13.920 m2	13.920 m2

### 6.2.7 Equipaments religiosos

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

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

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

### 6.2.8- Espais lliures

D'acord amb la legislació urbanística vigent a Catalunya, el POUM ha de reservar un mínim de 20 m<sup>2</sup> d'espais lliures públics per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre potencial del sòl urbà.

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

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

El càlcul del sostre potencial màxim dins el sòl urbà consolidat de l'àrea urbana, no inclòs dins de polígons d'actuació urbanística, es de 210.450 m<sup>2</sup> de sostre, mentre que les previsions d'espais lliures de sistemes generals qualificats en el POUM es de 31.774 m<sup>2</sup>

Classe de sòl		Sostre pot.	Sistema SV
Sòl urbà	Residencial		
	R1 Nucli antic	18.200	
	R2 Urbà tradicional	71.116	
	R3 Ordenació tancada	14.484	
	R4 Ordenació oberta	7.321	
	R5 Habitatges en filera	1.470	
	R6 Habitatges aïllats	97.859	
Espais lliures (fora sectors)			31.774
<b>TOTAL</b>		<b>210.450</b>	<b>31.774</b>

Aquesta superfície prevista d'espais lliures de sistemes generals de 3,17 has., equival a 28,22 m<sup>2</sup> d'espais lliures per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial potencial del POUM.

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

Sòl urbanitzable delimitat	Superf. total m <sup>2</sup>	espais lliures	espais lliures m <sup>2</sup>	Sostre total m <sup>2</sup>	Espais lliures/sostre
SUD 1 Mas Nou	42.495,43	24%	10.199	10.623,86	96 m <sup>2</sup> /100 hab.

La previsió total de superfície d'espais lliures públics dins aquest nou sector residencial, representa 96 m<sup>2</sup> de sòl d'espais lliures per cada 100 m<sup>2</sup> de nou sostre potencial.

El POUM permetrà disposar d'espais lliures, amb una disponibilitat dins la trama urbana de 28,22m<sup>2</sup> de superfície d'espais lliures públics per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial potencial (per sobre dels 20m<sup>2</sup> mínims exigits a la Llei d'urbanisme), i en el nou sector de desenvolupament residencial, hi ha previst un estàndard de 96m<sup>2</sup> d'espais lliures per cada 100m<sup>2</sup> de sostre.

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

### **6.2.9-Usos**

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

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

### **6.2.10-El paisatge urbà i l'arbrat**

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Gestió del sòl urbà

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

#### 6.3.1 Els Plans de Millora Urbana

El POUM determina dins el sòl urbà, la zona en que es considera necessària la seva rehabilitació, i preveu la seva ordenació a través del corresponent Pla de Millora Urbana (PMU).

El Pla estableix la necessitat de redactar el pla de millora urbana PMU C./ PONENT, per a la renovació de l'àmbit del carrer Ponent, que per la seva traça viària, parcel·lació i edificació, manté unes característiques de major obsolescència amb parcel·les o edificacions fora d'ús.

El pla de millora urbana ha de fixar l'ordenació específica i detallada d'aquest àmbit, preveient la transformació de la part central més degradada, per possibilitar la incorporació d'una petita Plaça central i la reordenació de l'edificació per a habitatges al seu entorn, a partir de les parcel·les en desús o més obsoletes.

El PMU destinarà a plaça o espai públic, un mínim del 10% de la superfície actualment ocupada per les parcel·les.

L'ordenació de l'edificació procurarà facilitar un mínim assolellament per a tots els habitatges. L'alçada màxima de l'edificació regulada pel PMU serà de PB+2 P.Pis.

#### 6.3.2 Els Polígons d'actuació urbanística

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

La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PAU.1 Industrial c/ Pedró
- PAU.2 c/ Girona
- PAU.3 c/ de la Pau
- PAU.4 Sala de festes
- PAU.5 c/ de la Pau 2
- PAU.6 Camí vell de Bellcaire
- PAU.7 c/ Ter
- PAU.8 Rec de l'Estany
- PAU 9 Industrial Nord
- PAU 10 c/ dels Valls

				Habitatges nova implantació				
Polígons residencials				Sup. m2 polígon	total sostre residencial	Hab. Lliures	HPP	totals
nom								
PAU 2 C/ Girona				3.802,59	742,39	3	0	3
PAU 3 C/ de la Pau 1				4.417,12	787,83	4	0	4
PAU 4 Sala de festes (disc)				9.221,03	3.627,43	8	4	12
PAU 5 C/ de la Pau 2				2.435,10	958,00	6	0	6
PAU 7 C/Ter				1.547,33	0	0	0	0
PAU 8 Rec de l'Estany				2.488,13	733,15	6	0	6
PAU 10 c/ dels Valls				1.324,04	540,00	3	0	3
				<b>25.235,34</b>	<b>7.388,78</b>	30	4	<b>34</b>

<b>Sectors i polígons d'activitats econòmiques</b>					
<b>Polígons actuació urbanística</b>		<b>Sup. m2 polígon</b>	<b>ús</b>	<b>edif. Bruta</b>	<b>sostre total</b>
<b>nom</b>					
PAU 1 Industrial C/ del Pedró		3.215,88	industrial		4.502,23
PAU 6 Camí vell de Bellcaire		1.536,41	serveis	1,00	1.018,42
PAU 9 Industrial Nord		2.317,26	industrial		2.571,09

## 6.4 SÒL URBANITZABLE.

### 6.4.1 Sectors de sòl urbanitzable delimitat.

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

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

<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>	<b>ús</b>	<b>Superf. total m2</b>	<b>espais lliures</b>	<b>equipaments</b>	<b>edif. Bruta</b>	<b>Sostre total m2</b>
SUD 1 Mas Nou	Residencial	42.495,43	24%	6%	0,25 m2/m2	10.623,86
SUD 2 Camí del Puig	Industrial	15.069,50	10%	5%	0,55 m2/m2	8.288,23

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

### 6.4.2 Sòl urbanitzable no delimitat

El POUM preveu un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials, als terrenys situats al costat del nou Institut i del camp d'esports, per tal de possibilitar un nou àmbit de desenvolupament residencial de baixa densitat, que quedarà en reserva fins que estigui desenvolupat el sector delimitat SUD 1 Mas Nou, i les circumstàncies socioeconòmiques del municipi ho aconsellin

El programa d'actuació urbanística, o el pla parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, a partir de que s'hagi consolidat per l'edificació el sector delimitat SUD1 Mas Nou, i la necessitat de disposar de nou sòl per assolir la demanda de nous habitatges al municipi, i en fixarà les condicions específiques.

## 6.5 EL SÒL NO URBANITZABLE

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

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

Sòl de protecció especial:

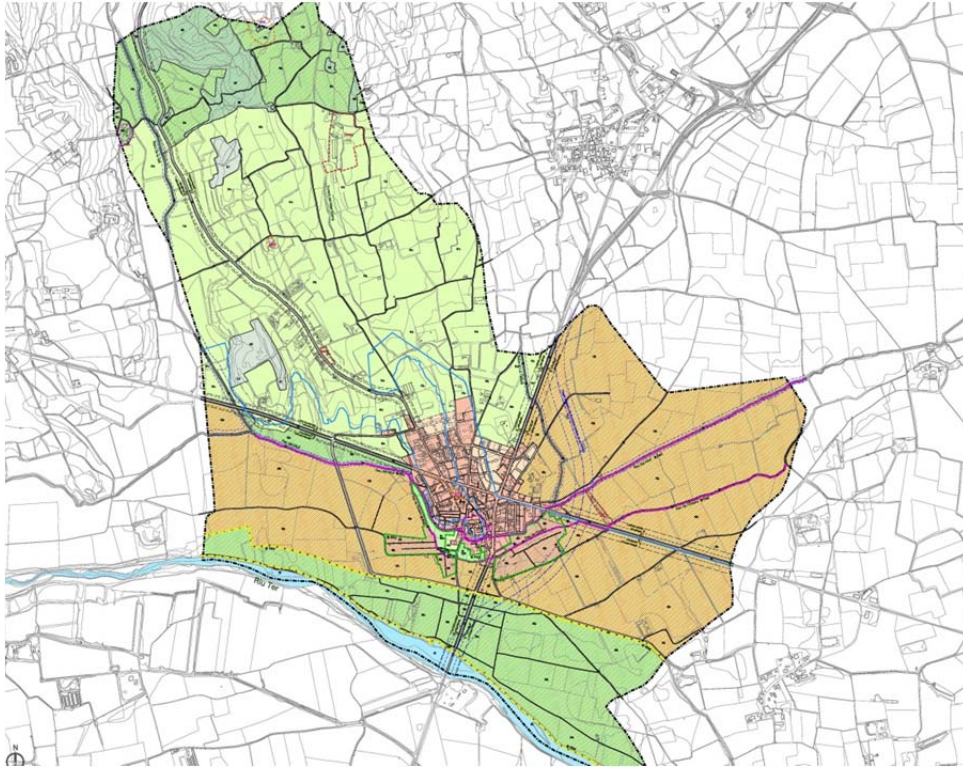
- Riberals-Xarxa Natura 2000 (clau N3r)
- Agrícola de protecció especial (clau N3a)
- Forestal de protecció especial (clau N3f)

Sòl de protecció territorial:

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

Sòl de protecció preventiva:

Agrícola (clau N1a)  
Forestal (clau N1f)



### 6.5.1 SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

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

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

#### **Riberals (Xarxa Natura 2000) (clau N3r)**

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

#### **Forestal de Protecció especial (Clau N3f)**

D’acord amb l’article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya, el POUM qualifica com a sòl forestal, el sòl rústic poblat d’espècies arbòries o arbusts, matolls i herbes; els erms situats en

els límits dels boscos que siguin necessàries per a la protecció d'aquests i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació.

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

#### **Agrícola de protecció especial (clau N3a)**

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

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

### **6.5.2 SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**

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

#### **Agrícola de protecció territorial (clau N3b)**

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

#### **Horts (clau N3h)**

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

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

### **6.5.3 SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA**

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

#### **Agrícola (Clau N1a)**

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

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



### **Forestal (clau N1f)**

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

#### **6.5.4- Usos admesos en el sòl no urbanitzable**

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

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

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

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

### **7. ESTUDI D'INUNDABILITAT. Mesures de prevenció.**

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

L'objectiu de l'estudi és determinar, les zones inundables dels cursos fluvials que discorren per lleres naturals, per als períodes de retorn de màxima crescuda ordinària (mco), 100 i 500 anys. Aquestes delimitacions permeten establir el domini públic hidràulic, la zona de servitud, la zona de policia, la zona de flux preferent i la zona inundable, tal i com estableix el RDPH.

Pel que respecta al riu Ter, l'estudi recull el projecte de "Planificació d'espais fluvials de Catalunya del riu Ter "(PEFCAT Ter, 2003) de l'Agència Catalana de l'Aigua, que inclou els límits inundables del Ter al seu pas per el municipi de Verges, els calats d'inundació per als períodes de retorn de màxima crescuda ordinària (mco), 100 i 500 anys. També estableix el domini públic hidràulic, la zona de servitud i la zona de policia.

Zona de flux preferent: La zona de flux preferent no afecta a l'àrea urbana actual, i el POUM no qualifica nous àmbits ni sectors que estiguin afectats per la zona de flux preferent.

Sòl urbà afectat per la zona inundable : Pel que respecta a la zona inundable del riu Ter, aquesta afecta a les parts de cota més baixa de l'àrea urbana actual, afectant les parcel·les unifamiliars situades al sud del rec del Molí, i per damunt d'aquest afecta principalment a àmbits d'edificació unifamiliar aïllada situats entre el rec del Molí i la carretera de Torroella de Montgrí, i els terrenys més baixos situats al nord de la carretera de Jafre, ocupats també per habitatges unifamiliars o zona d'equipaments municipals (camp de futbol, institut, ...).

Tot aquest àmbit situat al nord del rec del Molí i afectat per la zona inundable del Ter, d'acord amb l'informe de l'ACA d'abril de 2015 per a la construcció d'un centre docent (nou IES), es pot

considerar que és una zona lateral en relació amb el flux principal d'aigua del riu Ter, per la qual cosa, els riscos hidrològics previsibles es limiten a la possibilitat d'inundació per elevació de la lamina d'aigua i no son de preveure danys addicionals asocials directament a la velocitat del corrent de l'aigua.

L'informe assenyalava que caldrà considerar com a prescripcions condicionants de les futures edificacions, l'adopció d'unes mesures de protecció passiva, com poden ser les relatives a l'elevació de la rasant dels accessos i les zones practicables dels edificis, i les corresponents a la tipologia i el dimensionament de la fonamentació d'acord amb les dades d'inundabilitat segons els documents de planificació del Espai Fluvial de la zones del Baix Ter.

#### Sòl urbanitzable afectat per la zona inundable:

La zona inundable del riu Ter afecta també en part al sòl qualificat en el POUM, com a sòl urbanitzable SUD 1 Mas Nou.

Aquest àmbit està situat al nord-est de la cruïlla de carreteres. Donada la seva posició de buit urbà envoltat en bona part per l'àrea urbana consolidada ja existent, estava qualificat com a sòl urbà per les anteriors Normes subsidiàries vigents. La part més propera a la cruïlla de carreteres son terrenys erms, que s'utilitzen per aparcament, mercat o altres activitats similars, des de fa anys.

La part inundable abasta els terrenys més baixos per on discorre el rec d'escorrentia innominat, i a on es preveuen els espais lliures del sector.

En aquest cas, l'afectació per inundabilitat es considera també part d'aquest reflux del riu Ter que afecta als terrenys de cota més baixa, i en els que l'elevació d'aquests terrenys, i/o dels vials i l'edificació futura, permetria evitar aquest efecte d'inundabilitat sense afectar al curs natural del riu Ter, ni tindria cap efecte significatiu respecta a altres àmbits propers.

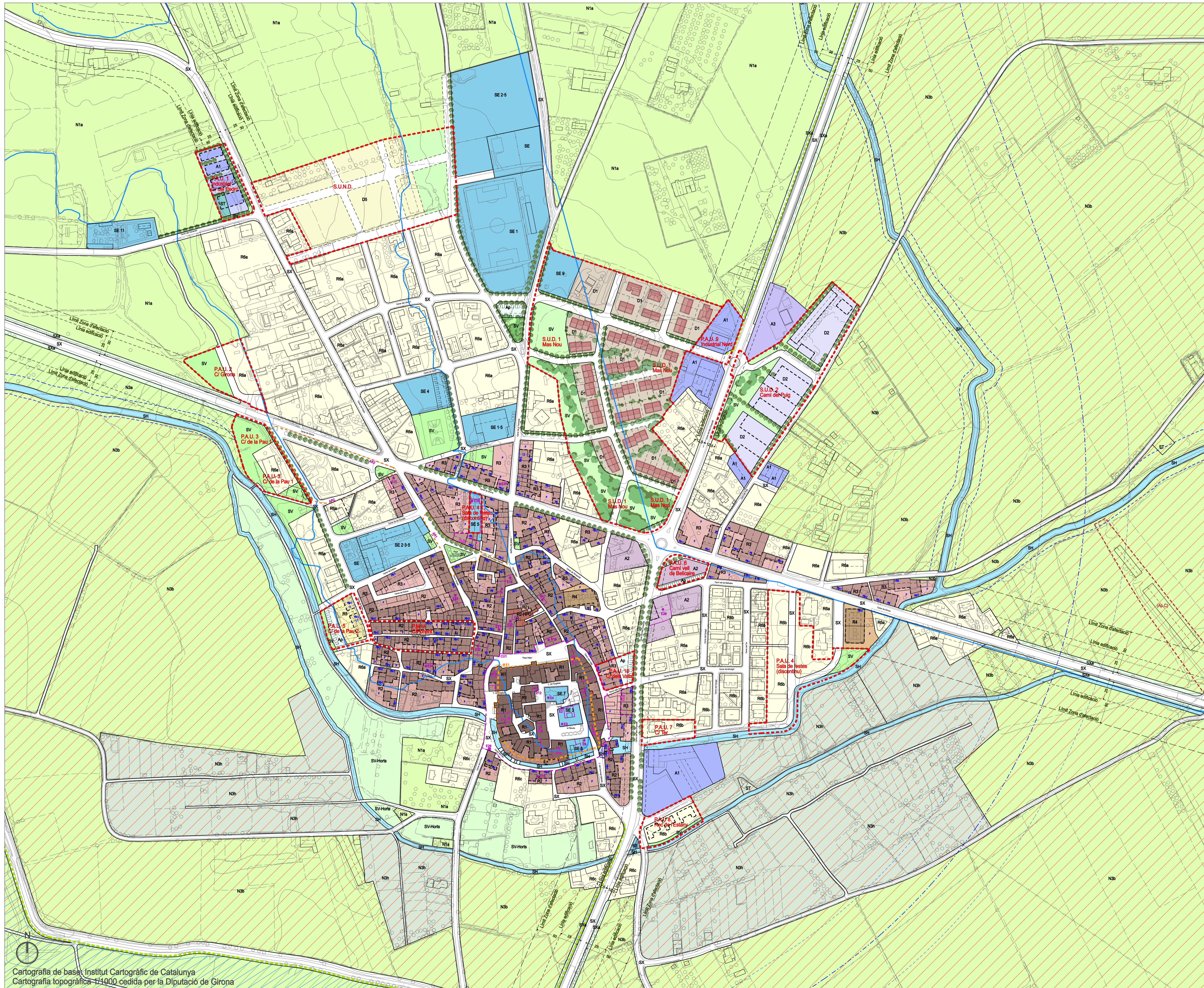
En el moment de realitzar el Pla parcial, s'haurà d'efectuar una delimitació més afinada de l'àmbit afectat per inundabilitat, i l'establiment de les cotes i nivells més idonis per a la vialitat i l'edificació futura, que permetin evitar aquesta afectació, tot mantenint com a espais lliures a cota mes baixa, els terrenys situats en el límit est del sector, per facilitar l'escorrentia natural de tots aquests terrenys.

Pel que respecta aquestes zones urbanes i urbanitzables afectades per la zona d'inundable del riu Ter, degut als calats que es podrien assolir en aquests terrenys baixos, el POUM incorpora les mesures i limitacions d'usos que estableix l'article 14bis de l'esmentat Reglament del Domini Públic Hidràulic (R.D.P.H.).

## **8. PLÀNOLS**

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

Esteve Corominas i Noguera – Joan Carles i Roqué  
LAND Urbanisme i Projectes SLP  
Verges, juliol 2021



**DELIMITACIONS**

- Delimitació municipal
- Àmbits de gestió i sectors de planejament
- Àmbit afectat pel període de retorn 500 anys (Q500)
- Àmbit de Flux Preferent
- Protecció carreteres - LÍNIA AFECTACIÓ
- Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ

**SISTEMES GENERALS**

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

**EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

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

**SU (Sòl urbà)**

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

**SUD (Sòl urbanitzable delimitat)**

- D1 Ús habitatge
  - D2 Activitat econòmica
- SUND (Sòl urbanitzable no delimitat)**
- D5

**SNU (Sòl no urbanitzable)**

- SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL**
- N3a Agrícola de protecció especial
  - N3f Forestal de protecció especial
- Xarxa Natura 2000
- SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**
- N3b Agrícola de protecció territorial
  - N3h Horts
- SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA**
- N1a Agrícola
  - N1f Forestal

**Bens a Protegir**

- CATÀLEG DE PATRIMONI**
- Patrimoni arquitectònic
- E1 Antigues muralles
  - E2/E36 Edificis
  - CU1/CU4 Conjunts urbans
- Patrimoni arqueològic
- AR1/AR2

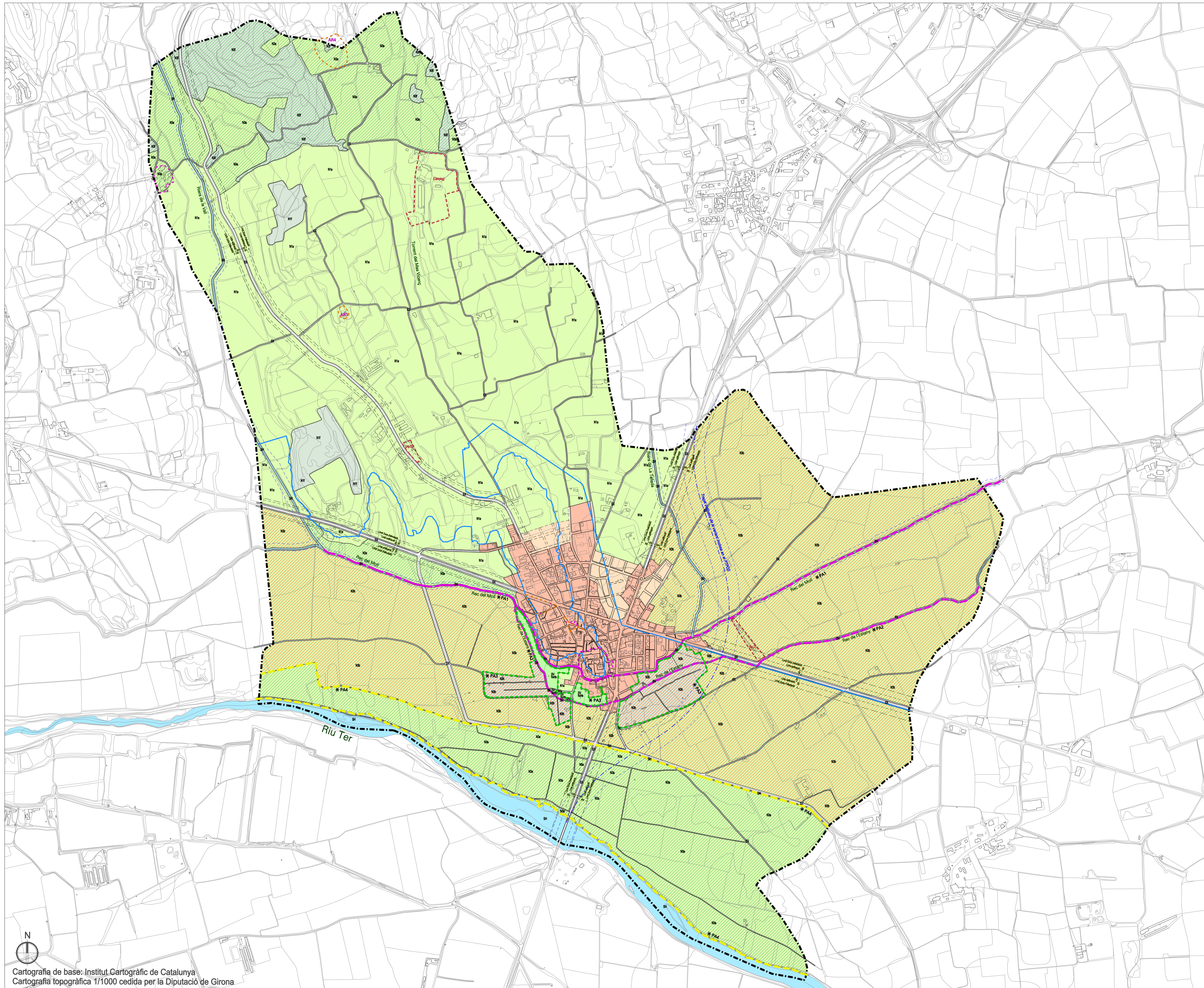


Plànol normatiu

**n-4**

**Zonificació del Sòl Urbà i Urbanitzable**

escala: A1 1/2.000 - A3 1/4.000



**DELIMITACIONS**

Delimitació municipal

Àmbit afectat pel període de retorn 500 anys (Q500)

Protecció carreteres - LÍNIA AFECTACIÓ  
Protecció carreteres - LÍNIA EDIFICACIÓ

**SISTEMES GENERALS**

COMUNICACIONS

SX Viari SXa Viari

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

SE Equipaments

ST Serveis Tècnics

ESPAIS LLIURES PÚBLICS

SV Espais Lliures

SV Horts

SH Hidràulic

**RÈGIM DE SÒL**

Sòl Urbà

Sòl Urbanitzable

**SNU** (Sòl no urbanitzable)

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

N3a Agrícola de protecció especial

N3f Forestal de protecció especial

Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

N3b Agrícola de protecció territorial

N3h Horts

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

N1a Agrícola

N1f Forestal

Activitats en sòl No Urbanitzable

(Càmping) Càmping

(Ap.C) Aparcament caravanes

**Bens a Protegir**

CATÀLEG DE PATRIMONI

Patrimoni Paisatgístic i Mediambiental

\* PA1 Rec del Molí

\* PA2 Rec de l'Estany

\* PA3 Zona Horts

\* PA4 Ribera Riu Ter

Patrimoni Arqueològic

AR3/AR4



juny 2021

Plànol normatiu

**n-3**

**Zonificació del Sòl No Urbanitzable**

escala: A1 1/8.000 - A3 1/16.000

land | up ESTEVE COROMINAS - Arquitecte

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