

**PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA
SERRA DE RODES I ENTORNS**

Aprovació inicial CTUG 01/06/06 (DOGC 03/07/06)

Aprovació provisional CTUG 26/10/06

MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

OCTUBRE 2006

MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

ÍNDIX

1. Objectius, propòsits generals i instruments

- 1.1. Finalitats i objectius específics
- 1.2. Concreció dels objectius en la ordenació
- 1.3. Normativa de compliment obligatori

2. Escenaris socioeconòmics i demogràfics

- 2.1. Prognosis poblacional
- 2.2. Escenari socioeconòmic

3. Ordenació territorial

- 3.1. Directrius per a la coordinació de la ordenació urbanística
- 3.2. Infraestructures territorials
- 3.3. Mesures de protecció del sòl no urbanitzable
- 3.4. Mesures de protecció del paisatge
- 3.5. Tractament del sòl urbanitzable no urbanitzat

4. Pre-catalogació d'elements patrimonials

- 4.1. Béns culturals d'interès nacional (BCIN)
- 4.2. Elements d'interès arquitectònic
- 4.3. Dolmens i construccions megalítiques
- 4.4. Altres elements d'interès arqueològic
- 4.5. Arquitectura de la pedra seca
- 4.6. Fonts
- 4.7. Camins històrics
- 4.8. Camins ramaders

MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

1. Objectius, propòsits generals i instruments

1.1. Finalitats i objectius específics

Els objectius específics del Pla director urbanístic desenvolupen per aquest àmbit els objectius generals territorials exposats en l'apartat primer de la Memòria de la Informació, i apunten a les següents finalitats agregades:

a) La consolidació de la estructura dels espais oberts i del paisatge

El primer grup d'objectius del pla director té com a finalitat la preservació i consolidació de la estructura dels espais oberts i del paisatge de l'àmbit de treball. Aquesta estructura es caracteritza per la presència dels parcs naturals que delimiten al nord i al sud la faixa de terrenys on se situen la totalitat dels nuclis urbans, urbanitzacions i usos i activitats sobre el territori. Es tracta del Parc natural de la serra de Rodes i cap de Creus, al nord (juntament amb el massís de l'Albera, que arriba a tocar el nucli urbà de Garriguella), i el Parc natural dels aiguamolls de l'Empordà, al sud.

La estructura dels espais oberts que cal preservar i consolidar es complementa, per un costat, amb la sèrie de connectors transversals, amb valor ecològic i paisatgístic, que assegurin la connexió biològica entre els dos Parcs naturals i, per un altre, amb el reconeixement dels valors agrícoles, forestals i paisatgístics de determinats sòls que han de mantenir-se permanentment com a no urbanitzables

El model territorial propugnat pel Pla, en relació a aquesta primera finalitat, s'ha de concretar en base a l'assoliment dels següents objectius específics:

a-1. Protecció dels espais naturals

Concreció i delimitació detallada dels espais oberts de protecció especial i de protecció territorial, segons el Pla director territorial de l'Empordà i de conformitat amb les determinacions dels parcs naturals presents en l'àmbit de planejament, així com dels connectors territorials entre ambdós o de caràcter comarcal, i resolució dels conflictes existents per superposició de sòls aptes per urbanitzar o urbanitzables, amb o sense planejament derivat desenvolupat, previstos pel planejament urbanístic municipal.

a-2. Regulació del sòl no urbanitzable o no urbanitzat

Concreció i delimitació detallada de la xarxa d'espais oberts amb valor agrícola, forestal o d'altres de valor patrimonial o interès específic, en sòls de protecció preventiva segons el Pla director territorial de l'Empordà: corresponen fonamentalment als espais forestals i rurals a les vessants de la serra de Rodes i els espais agrícoles a la plana, que han de classificar-se com a sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic municipal.

a-3. Identificació de les unitats paisatgístiques

La identificació de les unitats paisatgístiques homogènies és un objectiu específic instrumental que ha de permetre controlar les constants paisatgístiques que defineixen la vessant meridional de la serra de Rodes i les planes a peu de muntanya i demés entorns de l'àmbit de planejament i gestionar-les, establint directrius per a la seva regulació i, eventualment, programant accions concretes.

b) La definició d'un model territorial pels assentaments urbans

La segona finalitat global del Pla director és la definició d'un model global de posició territorial dels nuclis urbans i les seves extensions residencials, capaç d'establir uns criteris generals objectius, basats en l'aptitud dels sòls (altitud, orientació, pendent), la idoneïtat per a l'urbanització (continuitat física, compacitat, consum de sòl) i la compatibilitat amb altres usos territorials (sòls amb valors ecològics, connectors, agrícoles, forestals, paisatgístics). A aquesta finalitat s'orienten els següents objectius específics en l'àmbit de planejament:

b-1. Definició del sistema d'assentaments

Reconeixement del sistema actual d'assentaments urbans i extensions residencials que no entren en contradicció amb la finalitat de com a finalitat de preservació i consolidació de la estructura dels espais oberts i del paisatge a que s'ha fet referència en l'apartat a) anterior, i delimitació genèrica dels espais de compatibilitat dels usos urbans

b-2. Establiment d'una estratègia urbanística compartida

L'anàlisi de les dinàmiques poblacionals, socioeconòmiques i urbanístiques recents ha de permetre la elaboració d'una prognosi de la evolució futura, a l'horitzó establert pel planejament territorial i l'establiment d'una estratègia urbanística compartida.

b-3. Definició d'elements urbanístics comuns

Els elements d'abast territorial en matèria d'infraestructures de comunicació i serveis, però també relatives a la complementarietat de les funcions urbanes de caràcter residencial, turístic o econòmic en cada municipi, poden ser incorporades al planejament director urbanístic pel seu desenvolupament posterior en l'àmbit municipal

c) L'establiment de directrius per la coordinació de l'ordenació urbanística

Les directrius pel planejament urbanístic municipal constitueixen una de les finalitats prioritàries del present Pla director, en la mesura en que el compliment dels objectius relacionats en els apartats a) i b) anteriors precisen de l'establiment de mesures concretes per coordinar els plans d'ordenació urbanística municipals i els seus desenvolupaments.

Aquestes directrius hauran de ser incorporades als plans municipals mitjançant la revisió, modificació o adaptació dels mateixos al planejament director.

Els objectius específics són els següents:

c-1. Assegurar la coherència de les opcions de desenvolupament urbà

Les opcions municipals de desenvolupament urbà han de ser coherents amb els elements definitoris de la estructura territorial i a la estratègia compartida abans definides. El planejament director estableix alguns paràmetres relatius a la continuïtat urbana, a la compacitat i als usos, determinant marges d'actuació municipal en conseqüència.

c-2. Determinar la classificació de determinats sòls d'interès territorial

La efectivitat del planejament director urbanístic deriva de la obligada adaptació dels plans municipals a les seves determinacions, especialment pel que fa a la classificació del sòl d'interès general per al conjunt del territori i a les indicacions específiques per a la seva gestió urbanística.

c-3. Establir una matriu comuna per a la regulació d'usos i activitats d'abast territorial

El planejament director aporta aquesta matriu comuna limitada als usos i activitats amb impacte sobre el territori

de planejament, especialment pel que fa al sòl no urbanitzable.

1.2. Concreció dels objectius en la ordenació

La concreció d'aquests objectius en el Pla director urbanístic s'opera a partir de la zonificació territorial, de la delimitació d'àmbits de regulació específica, del tractament dels sectors delimitats en sòl urbanitzable no urbanitzat i de la normativa d'obligat compliment. Les propostes específiques corresponents a cada un dels objectius són les que s'especifiquen a continuació.

a) Objectiu de consolidació de l'estructura dels espais oberts i del paisatge

Així, l'objectiu de consolidar l'estructura dels espais oberts i del paisatge, ha portat a recollir la zonificació dels espais oberts establerta per l'Avanç del Pla director territorial de l'Empordà, al qual el present Pla director urbanístic s'haurà d'adaptar. Aquesta zonificació s'ha pres com a base de partida, però apareix ara detallada i ampliada, d'acord amb la visió més aprofundida del territori que és possible obtenir en un Pla de naturalesa urbanística.

La delimitació zonal es presenta a escala 1:10.000, és a dir, amb un detall cinc vegades superior respecte del Pla director territorial. Això implica un coneixement pormenoritzat del territori, que ha permès un nivell de determinacions més precís.

D'altra banda, el Pla director urbanístic amplia algunes de les proteccions especials en sòl no urbanitzable, donant coherència a les propostes de l'Avanç del Pla director territorial. És el cas dels sòls de protecció especial de connectivitat ecològica i paisatgística que segueixen el curs de les rieres de Pedret i de Sant Nazari, per un costat, i de la riera de Garriguella, per un altre, des dels aiguamolls d'Empordà, fins a enllaçar amb l'espai protegit de l'Albera, al nord. O també el cas dels espais amb valor connector de Palau-Mas Fumats (riera del serrat del Nic o rec del salt de l'aigua, rec de Queralbs), el

connector del rec de Mas Oriol, el de rec de cap de Terme-Riutort, el del Penardell (rec de la serra del Mas Sec), entre d'altres.

La protecció dels espais oberts abasta els espais naturals legalment reconeguts, els espais naturals delimitats pel planejament territorial i els espais naturals amb valors específics (ecològic, connector o agrícola) delimitats en aquest planejament director. Abasta tanmateix els espais de protecció territorial, per raó de les condicions intrínseques dels sòls, derivades de la seva posició, pendent, visibilitat o funció en el territori, i també els espais classificats en el planejament urbanístic com a sòl no urbanitzable no inclosos en les categories anteriors.

Així, s'estableixen tres categories de sòl no urbanitzable i diverses subcategories, que es corresponen a diferents graus de protecció, segons la regulació normativa:

NUe Sòl no urbanitzable de protecció especial

| | |
|-------------|---|
| NUe-pein | Espais del PEIN |
| NUe-eco | Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística |
| NUe-agr-con | Sòls d'alt valor agrícola i valor connector |
| NUe-agr | Sòls d'alt valor agrícola |

NUt Sòl no urbanitzable de protecció territorial

NU Sòl no urbanitzable de protecció preventiva

En relació a l'objectiu d'identificació de les unitats paisatgístiques homogènies, a efectes de la regulació de les intervencions amb possibilitat de transformació significativa del paisatge, el Pla director urbanístic estableix tres unitats diferenciades, a cada una de les quals correspon un tractament específic de les actuacions de planejament i dels projectes. Aquestes Unitats són les següents:

- Unitat 1. Els aspres de la serra de Rodes i els terraprimms de la serra de Pau.
- Unitat 2. La plana agroforestal de conreu de vinya i olivera.
- Unitat 3. La plana altempordanesa de conreus de cereals i zones d'inundació temporal.

b) Objectiu de definició d'un model territorial pels assentaments urbans

La posició dels assentaments urbans en el territori es determina en funció de les aptituds dels sòls per a la urbanització i defineix el model territorial propugnat.

El Pla reconeix el sistema actual d'assentaments urbans i les seves extensions residencials, quan han obtingut la classificació com a sòls urbans o quan es tracta de sòls urbanitzables amb planejament parcial aprovat i han estat urbanitzats., malgrat que algunes d'aquestes extensions se situen en posicions territorials no aptes si se segueixen els mateixos criteris que defineixen el model propugnat. És el cas, per exemple, de la urbanització de Mas Fumats, a Roses, que vulnera els criteris d'aptitud dels sòls, tant si ens atenem al criteri de pendent crític, com si tenim en compte els criteris d'altitud, impacte paisatgístic o proximitat al parc natural.

Ultra aquest reconeixement del sistema urbà actual, les noves extensions residencials (que inclouen les ja previstes en el planejament general municipal, no urbanitzades, i les que puguin ser necessàries en un futur), han de respondre a tres criteris fonamentals:

-Compatibilitat amb els altres usos territorials i, especialment, amb les àrees de sòl no urbanitzable de protecció especial i de protecció territorial. A aquests efectes, la concreció, sobre cartografia a escala 1:10.000, d'aquestes àrees, amb les seves subcategories, així com la corresponent regulació normativa, ha de permetre d'establir, en cada cas i per a cada actuació, la seva compatibilitat o incompatibilitat amb els objectius de protecció establerts i amb la viabilitat dels usos territorials previstos.

-Idoneïtat de les actuacions d'extensió residencial, mesurable des de paràmetres clarament definits a la normativa, com són: (1) la quantitat màxima de nou sòl a posar en servei en relació al sòl ja ocupat i edificat en el municipi, tenint en compte que les necessitats derivades estrictament del creixement vegetatiu estarien totalment cobertes amb els sòls ja classificats actualment com a urbans o urbanitzables, en tots els municipis de l'àmbit; (2)

la primacia de les àrees en continuïtat física amb els nuclis urbans ja edificats, el que implica desestimar la urbanització de sectors aïllats en tant existeixin alternatives d'extensió en continuïtat física amb els nuclis edificats; i (3) el compliment dels estàndards de densitat mínima i de les directrius i recomanacions sobre tipologies edificatòries, que apunten a assolir un determinat nivell de compacitat urbana en les intervencions.

- Compliment de determinades característiques intrínseques als sòls, que han inspirat la zonificació, com són: (1) un determinat límit d'altitud, establert concretament per a cada part del territori, que garanteixi una bona integració paisatgística de les edificacions; (2) la limitació de la urbanització i edificació a sòls situats en àmbits globals amb pendents menors al 20%, d'acord amb els criteris legals i territorials de referència; i (3) la no adscripció del sòl a espais singulars, amb valor de posició pel seu caràcter de transició entre espais de protecció especial i altres o per la seva relació amb les infraestructures o el paisatge.

El model d'assentaments urbans resultant ha de respondre, a més, a una estratègia urbanística compartida, especialment en matèria de serveis i equipaments a la població resident, de polítiques d'habitatges protegits, de dinamització econòmica, de serveis al turisme i a la segona residència, de serveis tècnics i d'infraestructures de mobilitat.

c) Objectiu de coordinació de l'ordenació urbanística

Les normes urbanístiques estableixen, en la seva disposició final primera, la obligatorietat d'adaptació del planejament municipal a aquest Pla director urbanístic, ja sigui mitjançant la seva revisió, modificació puntual o adaptació, segons la problemàtica existent en cada municipi. Els plans municipals han d'incorporar les determinacions i directrius i, en el seu cas, les recomanacions, del planejament director urbanístic.

A efectes de coordinar l'ordenació urbanística supramunicipal, les adaptacions dels plans han d'incorporar les següents determinacions:

- a) La classificació del sòl en sòl no urbanitzable, sòl urbanitzable i sòl urbà, d'acord amb el contingut de la zonificació del Pla director urbanístic, traslladant les delimitacions a escala 1:10.000 a les escales pròpies dels plans municipals segons la classe de sòl.
- b) Les àrees paisatgístiques homogènies, delimitades en el Pla director urbanístic a escala 1:25.000, a efectes de la aplicació de la normativa específica de protecció del paisatge.
- c) Les qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable coherents amb les subcategories, el sistema urbanístic i les demés indicacions del Pla director urbanístic, contingudes en els plànols d'ordenació i en les normes urbanístiques.
- d) La regulació urbanística d'usos i activitats, condicions i paràmetres urbanístics, gestió i normes de protecció del paisatge, que la normativa urbanística dels plans municipals ha de desenvolupar.
- e) La regulació específica que correspon als sectors de planejament parcial no urbanitzats que han estat modificats pel Pla director urbanístic, tant pel que fa a la classificació del sòl, a la delimitació del sector i a les determinacions concretes envers la seva ordenació i regulació.

1.3. Normativa de compliment obligatori

Les normes urbanístiques del Pla director inclouen directrius i determinacions que són de compliment obligatori pels pel planejament urbanístic, tant general com derivat, que es desenvolupi en l'àmbit territorial que abasta. Quan es tracta de simples recomanacions a efectes d'una millor coordinació entre actuacions o per a un determinat enfocament dels plans i projectes específics, s'indica de forma expressa.

La normativa inclou unes disposicions de caràcter general i unes altres de caràcter específic per a cada classe de sòl o per a determinats temes rellevants a efectes del planejament director.

Les disposicions de caràcter específic es refereixen al sòl no urbanitzable, al sòl urbanitzable, al sòl urbà, als habitatges de protecció pública, a les àrees especialitzades, als sistemes urbanístics supramunicipals i al paisatge.

Moltes d'aquestes disposicions inclouen i concreten o amplien, les disposicions de l'Avanç del Pla director territorial de l'Empordà, en tant que es tracta d'un document que encara no ha rebut l'aprovació definitiva i que, en conseqüència, no té vigència. Una vegada aprovat i vigent el Pla director territorial, podria procedir-se a l'adaptació del present Pla director urbanístic, el que comportaria una notable simplificació de l'articulat.

2. Escenaris socioeconòmics i demogràfics

2.1. Prognosis poblacional

Els Quadres adjunts a aquest apartat expressen les hipòtesis d'evolució de la població fixa en cada municipi, atenent als indicadors examinats en la Memòria de la Informació. A aquests efectes es presenten tres taules diferenciades segons el dinamisme poblacional dels municipis. Totes elles analitzen la evolució previsible a partir de tres hipòtesis de creixement (1%, 2,5% i 4%), a partir de la població actual. No s'inclou en aquests càlculs la part del municipi de Roses situada dins de l'àmbit del Pla director (Mas Fumats i Mas Boscà).

El Quadre 1 es refereix als municipis de Palau-saverdera i Pau, amb una població conjunta de 1.275 habitants. A un horitzó de 12 anys, segons les hipòtesis de creixement seleccionades, la població seria de entre 1.437 i 2.041 habitants. A un horitzó de 16 anys, aquestes xifres se situarien entre 1.495 i 2.388 habitants.

| Any | | Hipòtesi | | |
|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1,00% | 2,50% | 4,00% |
| | 2006 | 1.275 | 1.275 | 1.275 |
| 1 | 2007 | 1.288 | 1.307 | 1.326 |
| 2 | 2008 | 1.301 | 1.340 | 1.379 |
| 3 | 2009 | 1.314 | 1.373 | 1.434 |
| 4 | 2010 | 1.327 | 1.407 | 1.492 |
| 5 | 2011 | 1.340 | 1.443 | 1.551 |
| 6 | 2012 | 1.353 | 1.479 | 1.613 |
| 7 | 2013 | 1.367 | 1.516 | 1.678 |
| 8 | 2014 | 1.381 | 1.553 | 1.745 |
| 9 | 2015 | 1.394 | 1.592 | 1.815 |
| 10 | 2016 | 1.408 | 1.632 | 1.887 |
| 11 | 2017 | 1.422 | 1.673 | 1.963 |
| 12 | 2018 | 1.437 | 1.715 | 2.041 |
| 13 | 2019 | 1.451 | 1.758 | 2.123 |
| 14 | 2020 | 1.466 | 1.802 | 2.208 |
| 15 | 2021 | 1.480 | 1.847 | 2.296 |
| 16 | 2022 | 1.495 | 1.893 | 2.388 |
| 17 | 2023 | 1.510 | 1.940 | 2.484 |
| 18 | 2024 | 1.525 | 1.989 | 2.583 |

Quadre 1. Hipòtesi d'evolució de la capacitat de població Palau-saverdera i Pau. Període 2006-2024.

Font: elaboració pròpia

El Quadre 2 fa referència als municipis de Vilajuïga i Garriguella. amb quina població conjunta és de 1.704 habitants. En aquest cas, a un horitzó de 12 anys, segons les hipòtesis de creixement seleccionades, la població seria de entre 1.920 i 2.728 habitants i a un horitzó de 16 anys, aquestes xifres se situarien entre 1.998 i 3.192 habitants.

| | Any | Hipòtesi | | |
|-----------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1,00% | 2,50% | 4,00% |
| | 2006 | 1.704 | 1.704 | 1.704 |
| 1 | 2007 | 1.721 | 1.747 | 1.772 |
| 2 | 2008 | 1.738 | 1.790 | 1.843 |
| 3 | 2009 | 1.756 | 1.835 | 1.917 |
| 4 | 2010 | 1.773 | 1.881 | 1.993 |
| 5 | 2011 | 1.791 | 1.928 | 2.073 |
| 6 | 2012 | 1.809 | 1.976 | 2.156 |
| 7 | 2013 | 1.827 | 2.026 | 2.242 |
| 8 | 2014 | 1.845 | 2.076 | 2.332 |
| 9 | 2015 | 1.864 | 2.128 | 2.425 |
| 10 | 2016 | 1.882 | 2.181 | 2.522 |
| 11 | 2017 | 1.901 | 2.236 | 2.623 |
| 12 | 2018 | 1.920 | 2.292 | 2.728 |
| 13 | 2019 | 1.939 | 2.349 | 2.837 |
| 14 | 2020 | 1.959 | 2.408 | 2.951 |
| 15 | 2021 | 1.978 | 2.468 | 3.069 |
| 16 | 2022 | 1.998 | 2.530 | 3.192 |
| 17 | 2023 | 2.018 | 2.593 | 3.319 |
| 18 | 2024 | 2.038 | 2.658 | 3.452 |

Quadre 2. Hipòtesi d'evolució de la capacitat de població Vilajuïga i Garriguella. Període 2006-2024.

Font: elaboració pròpia

Finalment, el Quadre 3 conté únicament el municipi de Pedret i Marzà, quina població és de 142 habitants. A un horitzó de 12 anys, segons les hipòtesis de creixement seleccionades, la població seria de entre 160 i 227 habitants i a un horitzó de 16 anys, de entre 167 i 266 habitants.

| | Any | Hipòtesi | | |
|-----------|-------------|------------|------------|------------|
| | | 1,00% | 2,50% | 4,00% |
| | 2006 | 142 | 142 | 142 |
| 1 | 2007 | 143 | 146 | 148 |
| 2 | 2008 | 145 | 149 | 154 |
| 3 | 2009 | 146 | 153 | 160 |
| 4 | 2010 | 148 | 157 | 166 |
| 5 | 2011 | 149 | 161 | 173 |
| 6 | 2012 | 151 | 165 | 180 |
| 7 | 2013 | 152 | 169 | 187 |
| 8 | 2014 | 154 | 173 | 194 |
| 9 | 2015 | 155 | 177 | 202 |
| 10 | 2016 | 157 | 182 | 210 |
| 11 | 2017 | 158 | 186 | 219 |
| 12 | 2018 | 160 | 191 | 227 |
| 13 | 2019 | 162 | 196 | 236 |
| 14 | 2020 | 163 | 201 | 246 |
| 15 | 2021 | 165 | 206 | 256 |
| 16 | 2022 | 167 | 211 | 266 |
| 17 | 2023 | 168 | 216 | 277 |
| 18 | 2024 | 170 | 221 | 288 |

Quadre 3. Hipòtesi d'evolució de la capacitat de població Pedret i Marzà. Període 2006-2024.

Font: elaboració pròpia

| | Any | Hipòtesi | | | Total |
|-----------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1,00% (PiM) | 2,50% (V+G) | 4,00% (Ps+P) | |
| | 2006 | 142 | 1.704 | 1.275 | 3.121 |
| 1 | 2007 | 143 | 1.747 | 1.326 | 3.216 |
| 2 | 2008 | 145 | 1.790 | 1.379 | 3.314 |
| 3 | 2009 | 146 | 1.835 | 1.434 | 3.416 |
| 4 | 2010 | 148 | 1.881 | 1.492 | 3.520 |
| 5 | 2011 | 149 | 1.928 | 1.551 | 3.628 |
| 6 | 2012 | 151 | 1.976 | 1.613 | 3.740 |
| 7 | 2013 | 152 | 2.026 | 1.678 | 3.856 |
| 8 | 2014 | 154 | 2.076 | 1.745 | 3.975 |
| 9 | 2015 | 155 | 2.128 | 1.815 | 4.098 |
| 10 | 2016 | 157 | 2.181 | 1.887 | 4.225 |
| 11 | 2017 | 158 | 2.236 | 1.963 | 4.357 |
| 12 | 2018 | 160 | 2.292 | 2.041 | 4.493 |
| 13 | 2019 | 162 | 2.349 | 2.123 | 4.634 |
| 14 | 2020 | 163 | 2.408 | 2.208 | 4.779 |
| 15 | 2021 | 165 | 2.468 | 2.296 | 4.929 |
| 16 | 2022 | 167 | 2.530 | 2.388 | 5.084 |
| 17 | 2023 | 168 | 2.593 | 2.484 | 5.245 |
| 18 | 2024 | 170 | 2.658 | 2.583 | 5.410 |

Quadre 4. Hipòtesi d'evolució de la capacitat de població Àmbit total PDU Serra de Rodes. Període 2006-2024.

Font: elaboració pròpia

Per al càlcul del conjunt del territori del Pla director urbanístic, amb una població actual de 3.121 habitants (sense Roses), prenem hipòtesis diferenciades per a cada grup de municipis, atenent a les seves característiques intrínseques. Així, en el Quadre 4, apareixen les hipòtesis considerades (4% de creixement per al primer grup, 2,50% per al segon i 1% per al tercer), amb el sumatori total. El resultat és un escenari poblacional que se situaria en uns 3.975 habitants a 12 anys (horitzó any 2018) i en 5.084 habitants a 16 anys (horitzó any 2022).

Evidentment aquestes xifres es refereixen únicament a la població resident, aplicant creixements agregats que inclouen el procés de pas de segona a primera residència, però que poden oscil·lar de forma important si aquest procés s'accelera o si apareixen factors sobrevinguts derivats d'un augment significatiu de la immigració cap a l'àmbit o d'altres imprevisibles.

Una altre qüestió és la relativa a la capacitat dels habitatges de segona residència. Una aproximació a la xifra de població temporera es pot obtenir en base a l'aplicació de l'índex NMO potencial sobre el parc d'habitatges. Per efecte de la desocupació del parc d'habitatges s'ha vist (Memòria de la Informació, apartat 3.1) com l'índex NMO local és extremadament baix en els municipis amb més segones residències (1,83 a Pau, 1,88 a Palau-saverdera).

Si prenem un índex NMO que expressi la capacitat potencial d'ocupació del parc d'habitatges (per exemple $NMO=3$), tindríem, sobre el parc total actual, que és de 1.759 habitatges (Memòria de la Informació, Quadre 2), una capacitat total de població de 5.277 habitants.

Aquesta capacitat teòrica de 5.277 habitants potencials, a 2006, implica que, partint de la població resident actual de 3.121 habitants, la capacitat del parc de segones residències és, aproximadament, de 2.156 habitants.

La població no resident que els municipis admetran en els propers anys no és calculable a partir d'hipòtesis com les utilitzades per a la població fixa, donat que depèn de la oferta d'habitatges. Aquesta oferta

és avui la resultant de la suma de les previsions de construcció de nous habitatges en cada municipi, segons el sòl urbanitzat que es posi en el mercat. Depèn per tant, en primera instància, de la classificació del sòl en el planejament urbanístic i, en segona instància, de la capacitat per a urbanitzar aquests sòls i definir la oferta d'habitatges. La major part d'aquesta oferta serà ocupada, com hem vist, per segones residències, atesa la prognosi de creixement vegetatiu.

El Quadre 5 conté una aproximació als potencials resultants del desenvolupament del planejament urbanístic municipal vigent, d'acord amb les dades elaborades en els estudis previs que consten en la Memòria de la Informació, i dels potencials resultants de la reconsideració efectuada en el present Pla director urbanístic. Es manté íntegrament el potencial del sòl urbà. La reconsideració de diversos sectors suposa una reducció aproximada d'uns 654 habitatges, és a dir, d'un 12% del potencial actual, sense tenir en compte les possibilitats de compensació intersectorial o intermunicipal regulades en les normes urbanístiques, i que permetrien relocalitzar part dels habitatges potencials eliminats.

| | Potencial actual | | | Potencial proposat | | |
|-----------------|------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|
| | U | UR | U+UR | U | UR | U+UR |
| Palau-saverdera | 650 | 1.028 | 1.678 | 650 | 804 | 1.454 |
| Pau | 404 | 320 | 724 | 404 | 140 | 544 |
| Vilajuïga | 512 | 123 | 635 | 512 | 123 | 635 |
| Garriguella | 1.778 | 433 | 2.211 | 1.778 | 183 | 1.961 |
| Pedret i Marzà | 144 | 25 | 169 | 144 | 25 | 169 |
| Total | 3.488 | 1.929 | 5.417 | 3.488 | 1.275 | 4.763 |

Quadre 5. Potencial segons planejament vigent i planejament director (en nombre habitatges)

Font: elaboració pròpia

2.2. Escenari socioeconòmic

Les determinacions del Pla director urbanístic s'encaminen a millorar els escenaris socioeconòmics futurs, buscant un equilibri entre el desenvolupament urbà i turístic i la preservació dels importants valors naturals i paisatgístics específics de l'àmbit de treball, que són la raó

d'aquell desenvolupament. El Pla protegeix els sòls més sensibles i articula una acotada reconducció d'alguns dels creixements urbans previstos, que afecta únicament als que entraven en clara contradicció amb l'assoliment dels objectius enunciats.

Les dades relatives a l'estructura socioeconòmica de l'àmbit de planejament apareixen en l'apartat 3.2 de la Memòria de la Informació. Està clar que aquest àmbit no té la dimensió suficient com per a poder definir línies estratègiques, o un programa d'actuacions, que permetin construir uns escenaris de futur propis. Ens hauríem de referir, com a mínim, a les comarques empordaneses, o a la demarcació de Girona, per a definir línies d'acció rellevants a aquests efectes.

L'àmbit del Pla director urbanístic té una especificitat geogràfica i paisatgística, però està totalment incardinat, en tot el que es refereix a prospectiva socioeconòmica, en el marc més ampli de les comarques empordaneses. Això és especialment cert en tot allò que es refereix als principals sectors de la economia local, que són la construcció i el turisme. Les decisions estratègiques que concerneixen a aquests dos sectors s'han de prendre des d'altres instàncies i per a àmbits territorials més importants. Amb tot, la petita contribució del present Pla apunta a un reequilibri en favor del turisme, buscant facilitar les oportunitats per a estructurar una oferta hotelera, gastronòmica, esportiva, cultural o lúdica, suficient com per a superar la excessiva dependència actual respecte de l'activitat en el sector de la construcció.

3. Ordenació territorial

3.1. Directrius per a la coordinació de la ordenació urbanística

La ordenació urbanística que els Plans d'ordenació urbanística municipal estableixin s'ha d'adaptar a les determinacions i directrius del present Pla director urbanístic en els termes establerts en les normes urbanístiques i en els terminis assenyalats en la disposició final primera de les mateixes.

Els plans s'han d'adaptar al contingut dels plànols d'ordenació a escales 1:25.000 i 1:10.000, que estableixen les categories i subcategories zonals del planejament director, les zones de serveis i activitats, els projectes de protecció i els sistemes urbanístics. Aquestes zones, usos i activitats apareixen indicats en el plànol de "Directrius pel planejament urbanístic", a escala 1:10.000 (4 fulls), amb les indicacions següents:

Zones

NUe Sòl no urbanitzable de protecció especial

| | |
|-----------------|---|
| NUe-pein | Espais del PEIN |
| NUe-pein-xn2000 | Espais de PEIN procedents de Xarxa Natura 2000 |
| NUe-eco | Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística |
| NUe-agr-con | Sòls d'alt valor agrícola i valor connector |
| NUe-agr | Sòls d'alt valor agrícola |

NUt Sòl no urbanitzable de protecció territorial

NU Sòl no urbanitzable de protecció preventiva

Usos i activitats

S Serveis i activitats

Se Serveis pel lleure i l'esport

| | |
|-----|---|
| Sr | Serveis per residència temporal i restauració |
| Sc | Serveis de càmping |
| Sa | Serveis vinculats a la producció agrària |
| Sg | Serveis de gasolinera i per la mobilitat |
| Sex | Activitat extractiva |

P Projectes de protecció

| | |
|----|--|
| Pp | Protecció del paisatge |
| Ph | Protecció hidrogràfica |
| Pn | Protecció natural ecològica |
| Pa | Protecció arqueològica |
| Pe | Protecció elements patrimonial específic |

Sistemes urbanístics

H Hidrològic

X Xarxa viària

| | |
|----|----------------------|
| Xe | Vies estructurants |
| Xl | Vies d'accés local |
| Xp | Vies paisatgístiques |
| Xu | Vies urbanes |
| Xm | Camins de muntanya |
| Xa | Camins agrícoles |

F Xarxa ferroviària

T Serveis tècnics

E Equipaments

La regulació urbanística corresponent a cada zona apareix en les normes urbanístiques.

3.2. Infraestructures territorials

El plànol de "Infraestructures, serveis i equipaments", a escala 1:25.000 (clau O.3), conté el conjunt d'elements que conformen

l'infraestructura territorial de l'àmbit de planejament: les xarxes viària i ferroviària, els serveis tècnics i els equipaments supramunicipals.

La xarxa viària inclou les carreteres de caràcter estructurant i les de caràcter local, així, com algunes de les vies urbanes de connexió entre nuclis o sectors urbanitzats, i la xarxa de camins de muntanya i de camins agrícoles.

El plànol incorpora algunes propostes relatives a infraestructures i elements de caràcter supramunicipal, els quals es defineixen amb major detall en el document de Bases tècniques i econòmiques per al desenvolupament del Pla. Es tracta evidentment de propostes que han de ser verificades i desenvolupades mitjançant projectes específics (quan no sigui necessària una figura de planejament derivat). Aquestes propostes inclouen:

- a) La reconversió de la carretera GI-260, entre Roses i Vilajuïga, com a via-parc, que haurà de preveure els corresponents enllaços amb els nuclis urbans i urbanitzacions, el projecte de revegetació de la vial i la previsió d'espais per al trànsit de vianants i de bicicletes
- b) La variant de la carretera GI-604 a Vilajuïga, per tal d'evitar el tram que travessa part del nucli urbà.
- c) L'acondicionament de la carretera d'accés al monestir de Sant Pere de Rodes en tant que via paisatgística, amb els corresponents miradors, àrees d'aparcament, arbrat, i espai per a vianants i per a bicicletes.
- d) La millora de la cruïlla de la N-260 amb la C-252 i GI-604
- e) La previsió d'un enllaç específic d'accés a Marzà des de la N-260
- f) L'àrea de centralitat ferroviària a l'estació de Vilajuïga, amb suficient previsió d'aparcaments de superfície, degudament ordenats i tractats paisatgísticament (*park&ride*), i possibilitat d'usos comercials i de serveis annexes. El projecte haurà d'estudiar l'anella d'accessos des de la carretera GI-604 i el corresponent enllaç.

3.3. Mesures de protecció del sòl no urbanitzable

Una síntesi dels principals espais amb protecció especial, en les seves diferents subcategories, apareix en el plànol de “Mesures de protecció del sòl no urbanitzable”, a escala 1:25.000 (clau O.1). Aquest plànol ha estat confeccionat per tal de visualitzar en un sòl full, de forma agregada, el conjunt d'espais amb valor connector.

El plànol introdueix una representació gràfica específica, que permet examinar el conjunt dels parcs naturals del PEIN (NUe-pein) i de la Xarxa Natura 2000 (NUe-xn2000), els sòls no urbanitzables de protecció especial de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco) i els sòls no urbanitzables de protecció especial d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con). Aquests espais són els que confirmen la estructura bàsica del territori especialment protegit i els que incorporen la totalitat dels connectors territorials que han de ser salvaguardats per al bon funcionament ecològic del territori.

S'hi afegixen els sòls no urbanitzables de protecció especial d'alt valor agrícola (NUe-agr) sense especial funció connectora, així com també els sòls no urbanitzables de protecció territorial (NUt), quines característiques han estat ja descrites anteriorment.

Les mesures establertes per aquest Pla director urbanístic per a la protecció del sòl no urbanitzable es substancien en el conjunt dels plànols d'ordenació (i especialment en la zonificació a escala 1:10.000), i en la regulació que per a cada categoria i subcategoria de sòl es conté en les normes urbanístiques.

3.4. Mesures de protecció del paisatge

El plànol de “Mesures de protecció del paisatge”, a escala 1:25.000 (clau O.2), conté la delimitació de les tres grans unitats paisatgístiques homogènies identificades, quines característiques deriven de la seva específica posició territorial, de les característiques geomorfològiques, de les formes de la vegetació, dels usos del sòl i d'altres elements significatius, i que han estat definides com:

- a) Els aspres de la serra de Rodes i els terraprimms de la serra de Pau (Unitat 1);
- b) La plana agroforestal de conreu de vinya i olivera (Unitat 2); i
- c) La plana altempordanesa de conreus de cereals i zones d'inundació temporal (Unitat 3).

El Pla director urbanístic estableix diverses mesures de protecció paisatgística per a cada una d'aquestes unitats, les quals es substancien en la normativa urbanística corresponent. Es recomana també la elaboració de plans especials de protecció del paisatge relatius a cada una de les unitats i, en qualsevol cas, d'estudis d'impacte paisatgístic vinculats als projectes quina execució pot incidir de forma rellevant sobre el paisatge.

3.5. Tractament del sòl urbanitzable no urbanitzat

Els sectors de sòl urbanitzable previstos pel planejament general municipal que no es troben actualment urbanitzats, als quals s'ha fet referència en l'apartat 4.2 de la Memòria de la Informació, i que han estat inclosos en la suspensió preventiva del tràmit de documents de planejament i gestió urbanística, i de llicències d'urbanització o edificació, són objecte de reconsideració pel present Pla director urbanístic, que proposa actuacions de diferent nivell, segons el grau d'incidència que el seu desenvolupament pot tenir sobre l'estructura territorial preconitzada.

L'objectiu és doble. D'una banda, garantir la efectiva aplicació de les mesures de protecció del sòl no urbanitzable, especialment del sòls amb protecció especial i amb protecció territorial. De l'altra, garantir un desenvolupament urbanístic acord amb els principis esmentats en diversos llocs d'aquest document, com són els de la compacitat i continuïtat dels nuclis urbans, la disminució del seu impacte visual des del territori o la preservació dels terrenys en pendent.

En alguns casos aquest doble objectiu pot quedar garantit amb la modificació de la delimitació el sector, la redefinició dels aprofitaments o la concentració d'aquests en àmbits menors o en posició discontinua respecte del sector originalment delimitat. En altres casos, en canvi, és necessari suprimir enterament el sector. En aquests darrers casos, s'obre la possibilitat de traslladar els aprofitaments, o part d'ells, quan

generin drets consolidats, mitjançant convenis urbanístics, en el període d'informació pública del Pla.

Les propostes concretes per a cada un dels sectors apareixen definides en les normes urbanístiques i en les fitxes de característiques (de caràcter normatiu). En resum, són aquestes:

Sectors SUD-15 i SUD-16, a Roses

Es tracta dels dos sectors de sòl urbanitzable previstos pel planejament urbanístic de Roses i mantinguts en la recent revisió parcial del sòl urbanitzable, situats entre les urbanitzacions de Mas Boscà i Mas Fumats. El sector ocupa els sòls que queden lliures entre les dues urbanitzacions, al sud del Mas Isern, i es travessat pel rec d'en Mates. La major part dels terrenys són olivars.

El sector SUD-15 té una extensió de 7,25 ha, amb un edificabilitat sectorial de 0,158 m²st/m²s (sostre màxim, 11.470 m²st) i densitat de 10 hbtges/ha (73 habitatges). El sector SUD-16 té 5,25 ha, amb una edificabilitat de 0,166 m²st/m²s (sostre màxim, 8.738 m²st) i densitat de 10 hbtges/ha (53 habitatges).

La reconsideració de la ordenació d'aquests dos sectors obeeix a la seva posició territorial, entre els desenvolupaments urbans del Mas Boscà i el Mas Fumats, i a la conveniència d'evitar la continuïtat urbanitzada entre ambdues. També cal protegir la riera i els olivars.

El Pla territorial urbanístic determina la protecció del rec d'en Mates i la vegetació de ribera existent (clau Ph).

La zona de protecció paisatgística (clau Pp) té com a objecte mantenir els olivars existents.

Es manté l'àmbit dels sectors amb les següents modificacions, iguals per a tots dos sectors:

- Ús: hotel·ler, residència col·lectiva, geriàtric o similar, i instal·lacions de serveis o esportives annexes.
- Edificabilitat sectorial màxima: 0,05 m²st/m²s
- Alçada edificable màxima: planta baixa i dues plantes pis

- Ocupació edificacions: àmbits delimitats a la fitxa normativa
- Àmbit protecció paisatgística (Pp): manteniment dels olivars
- Àmbit protecció hidrològica (Ph): manteniment de la vegetació de ribera.
- El desenvolupament del planejament derivat comporta la execució dels nous accessos

Sector PP2, a Palau-saverdera

Aquest sector consta de diversos subsectors, un dels quals, el subsector 2 (en dos àmbits diferenciats), amb la denominació de Bellavista, es troben ja urbanitzats i edificats. La resta, en sòl apte per a urbanitzar, es troba dividit en tres subsectors, a nord (subsector 1), a llevant (subsector 3) i a sud (subsector 4) del sòl classificat com a urbà.

Els tres subsectors classificats com a sòl apte per a urbanitzar són extensions urbanes sobre oliverars, que conformen un paisatge característic de la zona que envolta el nucli urbà. Els subsectors a llevant i a sud suposen la urbanització d'aquests oliverars, operació que aquest Pla limita i condiona.

El subsector situat al nord s'enfila muntanya amunt de forma excessiva, fins més enllà de la cota 170, englobant enterament l'antic olivar d'en Muní.

El Pla director urbanístic manté el subsector sud (SS4); manté també el subsector situat a llevant (SS3), si bé impedit la seva urbanització i edificació més enllà del límit que assenyala la riera; limita el subsector a nord (SS1), que queda en part en sòl no urbanitzable; i afegeix un nou subsector (SS5) que permet compensar les reduccions anteriors.

El subsector nord (SS1) es limita a la cota 150, aproximadament, per sota de l'antic olivar d'en Muní. La resta haurà de classificar-se com a sòl no urbanitzable.

En el cas del subsector de llevant (SS3), s'introdueix una zona de protecció paisatgística (clau Pp) a llevant, a partir del límit que assenyala la riera, alliberant gran part de l'oliverar i protegint així també les parets i cabanes de pedra existents.

Sector PP3, a Palau-saverdera

El sector PP3 se situa al nord del nucli urbà, sobre la prolongació del carrer de Sant Onofre, i abasta una extensió que s'enlaira fins a la cota 155. Pel sud, limita amb el rec de les Trilles.

El Pla director urbanístic manté el sector en la seva delimitació actual, si bé determina dos nivells diferenciats de proteccions. La primera es refereix al turó (cota 154,10 m) que cal qualificar com a sistema d'espais lliures, per raó del pendent i de l'impacte paisatgístic. La segona es refereix a la cota màxima d'urbanització i edificació, delimitada pel camí o sender existent en el límit nord del sector. Aquestes determinacions s'especifiquen en la fitxa normativa de característiques del sector.

Sector PP4, a Palau-saverdera

El sector PP4 se situa al nord del nucli urbà, en contigüitat amb el sector PP3, en el sector de la font de Palau, i s'enfila també, a l'igual que aquest, fins a la cota 155. El sector es travessat pel rec de Sant Onofre, que continua avall a través del poble.

El Pla director urbanístic manté el sector en la seva delimitació actual, si bé determina la protecció del rec de Sant Onofre i el seu àmbit d'influència i també estableix una cota màxima d'urbanització i edificació, a partir del camí existent en el límit nord del sector. Aquestes determinacions s'especifiquen en la fitxa normativa de característiques del sector.

Sector Mas Oriol (PP7), a Palau-saverdera

Aquest sector, tot i la seva petita extensió superficial, està situat en un lloc molt vulnerable, sobre el rec del Mas Oriol, que recull el rec del roc de l'Heura, el rec del Bac i el rec de Planells (que neixen, tots tres, en la serra DE LES Rameres), i desemboca en el Riutort. Es tracta d'un dels espais amb valor connector rellevant entre el parc natural de Cap de Creus i el parc natural dels aiguamolls d'Empordà. El sector de sòl apte per urbanitzar segons les actuals Normes subsidiàries de Palau-saverdera ocupa precisament tot l'espai que queda lliure entre les

urbanitzacions del Mas Isaac i el Pedró. En aquest passadís es troba el propi Mas Oriol, en la part alta del rec, a més el camp de futbol de Palau-saverdera i, mes avall, el cementiri municipal.

El Pla director urbanístic suprimeix aquest sector, que haurà de classificar-se com a sòl no urbanitzable, de protecció especial, en tant que sòl de connectivitat ecològica i paisatgística. En el cas de que fos necessari obrir un vial de connexió entre el nucli urbà de Palau-saverdera i el Mas Isaac, aquest haurà de situar-se en la part baixa del sector, vorejant per sota el camp de futbol, fins a enllaçar amb els carrers del poble. Aquest traçat s'adapta millor a la topografia i resulta menys lesiu per als espais protegits e valor connector, tot i que calgui dissenyar una estructura de suficient llargada per salvar el pas del rec. Aquest vial marcarà també el final del sòl urbà (àrea d'equipaments municipals) i delimitarà la franja de sòl no edificable que, com a criteri general, es deixa al costat nord de la carretera.

El Pla admet, però, la possibilitat d'establir un ús de tipus hotel·ler o assistencial en el mas Oriol, regulant la seva possible ampliació.

Sector PP10 (polígon industrial), a Palau-saverdera

El sector PP10, destinat a ús industrial, se situa a la carretera de Roses, ocupant tot el tram situat entre el rec del Mas Blanc i el rec de Cap de Terme, pel costat de migdia, des de les granges d'en Nin avall. Aquest sector ha iniciat els estudis relatius a la ordenació urbanística, que apareix a la fitxa de característiques, amb una aprovació inicial municipal, si bé no té Pla parcial urbanístic definitivament aprovat.

Malgrat la presència del mas d'en Guero i de dues edificacions, la urbanització d'un tram important de la carretera, a llevant, trenca el criteri general de no urbanització dels terrenys situats per sota de la carretera GI-610, observat de forma general en tota la seva llargada, des de la cruïlla amb la N-260 (Vilajuïga) fins a les Garrigues (Roses), salvada la excepció del polígon industrial de Roses (quina extensió ha estat després significativament reduïda), i entra en conflicte amb el valor connector que es dona als sòls agrícoles situats entre els parcs naturals de cap de Creus i dels Aiguamolls d'Empordà.

Per aquestes raons, el Pla director urbanístic elimina el sector de planejament en sòl urbanitzable, que passarà a sòl no urbanitzable, sens perjudici de la possible regulació de les naus i activitats existents, possibilitant fins i tot la seva ampliació puntual, en el document d'adaptació del planejament municipal al present Pla director urbanístic.

Sector PP12, a Palau-saverdera

Els sector PP12 es divideix en dos subsectors molt allunyats entre sí, un situat al nord i l'altre al sud del nucli urbà. El subsector nord, per sobre de la cota 150, es troba clarament situat en sòls de gran visibilitat des de la plana. La seva urbanització tindria un alt impacte paisatgístic, similar al que es pot observar en el cas de la urbanització Mas Fumats, de Roses. El subsector sud, per sota de la urbanització Bellavista, entre els recs del Serrat del Nin i el del Salt de l'Aigua, que conflueixen en el rec del Mas Blanc, agafa la forma mateixa de la cunya entre els dos recs confluents, sense cap sentit urbanístic. És un subsector deslligat de l'eixample residencial que s'ha anat formant a llevant de la població, en un indret inadequat per a l'urbanització.

El Pla director urbanístic determina la classificació dels dos subsectors en sòl no urbanitzable. El subsector nord en sòl no urbanitzable de protecció territorial, per raó de la cota i del pendent, i el subsector sud en sòl no urbanitzable de protecció especial, en la subcategoria de sòls d'alt valor agrícola i valor connector.

S'admet en tot cas el manteniment de la franja superior del subsector sud, amb accés des del vial existent, que suposa ampliar el subsector 2 del sector PP2, mitjançant l'adaptació del planejament municipal al Pla director. Aquest podrà delimitar una Unitat d'actuació o altre instrument per a ordenar i regular aquesta franja de sòl, destinada a cases unifamiliars en filera, i la cessió a l'ajuntament del sòl corresponent a la resta del subsector.

Sector U4 (Pla parcial de l'Empordà), a Pau

Aquest sector compta amb pla parcial aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona amb data de 13 de juliol de 1995. El Pla parcial manté la edificabilitat sectorial de 0,15 m²st/m²s i

la densitat sectorial de 7 hbtges/ha, índexs que sobre la superfície total del sector, de 342.520 m²s, representen un total de 51.378 m²st i 240 habitatges.

El sector se situa al mig de la franja de sòls amb valor de connectivitat ecològica i paisatgística, segons el planejament territorial i els estudis aportats en el present document, actualment no urbanitzats, entre els nuclis urbans de Vilajuïga i Pau. La seva urbanització i edificació impossibilita el manteniment del corredor lliure; és especialment lesiva, en aquest sentit, la ocupació dels terrenys situats a llevant del rec de les Elles. D'altra banda, tota la meitat superior del sector correspon a terrenys de pendent elevada, situats a cotes que farien especialment visibles des de la plana les edificacions, tal com ja succeeix en les urbanitzacions desenvolupades a Pau i a Palau-saverdera a les mateixes cotes.

El Pla director urbanístic delimita l'àmbit que haurà de concentrar una part de l'edificabilitat prevista en el planejament urbanístic aprovat, fins al màxim brut de 0,12 m²st/m²s, en tipologies edificatòries d'habitatge unifamiliar agrupat, adaptades a la topografia. La densitat bruta sobre el nou sector serà de 7 habitatges per hectàrea. El sector delimitat és el de menor incidència sobre el corredor, en situar-se a ponent del rec de les Elles, i també el de menor impacte visual, especialment si es té en compte que els terrenys situats per sobre de la cota 70-75, aproximadament, queden subjectes a protecció paisatgística, i no són edificables. Això implica concentrar la edificabilitat en els terrenys no protegits, mitjançant agrupacions de cases unifamiliars, que poden ser més compactes en la part baixa del sector, on també es recomana situar l'ús hotel·ler.

La resta de l'aprofitament urbanístic haurà de situar-se, en el seu cas, fora del sector inicial, o bé, si correspon, ser objecte de contraprestació mitjançant conveni urbanístic.

L'instrument urbanístic que adapti la ordenació vigent al Pla director haurà de preservar les pinedes i oliveres existents, els afloraments rocosos ja qualificats com a espais lliures, i les rieres, d'acord amb els àmbits de protecció que apareixen en els plànols. Així mateix, caldrà respectar la carrerada que baixa seguint aproximadament el límit del terme municipal.

Sector SDU-6 (Golf), a Garriguella

El sector SDU-6, a Garriguella, situat sobre la vessant nord-est del carener que separa els termes municipals de Garriguella i Peralada, és un sector de considerable extensió (més de 100 hectàrees), destinat a urbanització residencial amb camp de golf. Suposa un total de 250 habitatges, hotel i casa-club, amb una edificabilitat total de 0,4 m²st/m²s, el que dona un sostre màxim de 42.400 m²st (dels quals 10.000 m²st s'han de destinar a l'hotel i la casa-club). La superfície de la instal·lació esportiva (golf) és de 60 ha. i la de la urbanització de 40 ha.

L'impacte d'una urbanització d'aquesta grandària en aquest indret fora important, tant per la seva visibilitat des del territori, com per les característiques dels terrenys (especialment els terrenys en pendent de la part alta de la carena). La urbanització i el golf doblen els ja existents a l'altre banda del turó, a Peralada, i carreguen sobre una infraestructura de comunicacions i serveis molt feble (eix Peralada-Garriguella). La previsió de camp de golf no hauria de mantenir-se sense un plantejament territorial més ampli de la localització d'aquest tipus d'instal·lacions i un dimensionat territorial del nombre màxim admissible en funció de la capacitat de suport infraestructural (abastament d'aigua inclòs); la urbanització incorporada resulta encara menys justificable en tant que desenvolupament aïllat que no recolza el sistema de capitalitats turístiques i no s'integra, per tant, en una estratègia turística global de la comarca.

El Pla director urbanístic determina la classificació del sector com a sòl no urbanitzable, de protecció especial (sòls de connectivitat ecològica i paisatgística) i de protecció territorial.

Sector polígon industrial (SAU-1), a Pedret i Marzà

Aquest sector, situat al costat de la benzinera de la carretera N-260, sobre l'eix del canal del pantà de Boadella, està parcialment ocupat per una nau industrial amb diverses activitats i un aparcament de caravanes. La resta del sector correspon a sòls agrícoles. Aquests

usos i activitats no són, en tot cas, les que corresponen a un polígon industrial, ni tampoc el sector té la mida suficient.

Es tracta d'un sector que no ha tingut desenvolupament mitjançant planejament derivat. La localització no és l'adequada per la dificultat de l'accés des de la carretera nacional i pel seu impacte visual

El planejament urbanístic municipal hauria de plantejar localitzacions alternatives per als usos existents en el sector. El Pla director urbanístic determina la classificació d'aquests sòls en tant que no urbanitzables de protecció territorial.

4. Pre-catalogació d'elements patrimonials

4.1. Béns culturals d'interès nacional (BCIN)

Vilajuïga:

- Castell de Quermençó (s.XI-XIX)
- Castell de Miralles (s.X)

Pedret i Marzà:

- Castell de Marzà
- Restes de muralles i un portal de Marzà

4.2. Elements d'interès arquitectònic

Roses:

- Església de la Casa Cremada (s.X)
- Cova de les Ermites
- Castell de Bufalaranya (s.VIII-IX)

Palau-saverdera:

- Sant Joan de Palau-saverdera (s. XI)
- Barraca d'olivar (a prop del Riutort)
- Sant Onofre (s.XVI-XVII)
- Castell de la Torre de les Hores (s.XIV-XVII)

Pau:

- Església de Sant Martí de Pau (s.X-XIII)
- Paratge del mas dels Frares
- Mas Cataoi i Mas Can Ferai
- Castell de Vilaüt (s.XIII-XIV i s XVI-XVII)
- Castell de Pau (s.XVII-XVIII)

Vilajuïga:

- Poblat de Canyelles (s.XI-XIV)
- Corral de Montperdut
- Pous del Mas Pujolar
- Restes a prop del Mas del Pujolar
- Mas Pujolar
- Refugi de vinyataires o pastors a Roca Miralles
- Sant Feliu de Vilajuïga (s.XI-XIII)

Garriguella:

- Santa Eulàlia de Noves (s.X-XI i s. XVIII-XIX)
- Sant Sebastià (s.XVI). Restes
- Mare de Déu del Camp (s. XIII-XIV)
- Castell de la Mala Veïna (s.XIII-XIV)

Pedret i Marzà:

- Pont Riera de Pedret

4.3. Dolmens i construccions megalítiques

Roses:

- Dolmen de Puigsaquera
- Menhir Casa Cremada I i II (5000 BP)

Palau-saverdera:

- Dolmen de la Muntanya d'en Caselles (5300-4200 BP)
- Dolmen de la Sureda I i II (5300-4700 BP)
- Dolmen d'en Puet (5300-4200 BP)
- Dolmen de la Febrosa (5300-4200 BP)
- Poblat neolític de Can Isaac (5300-4200 BP)
- Dolmen de Mas Bofill (5300-4200 BP)
- Sepulcre de corredor de la Devesa (4700-4200 BP)
- Sepulcre de corredor de Puet II (5300-4200 BP)
- Paradolmen d'en Puet
- Dolmen de Fontasia (5300-4200 BP)
- Sepulcre de corredor Febrosa II (500-4200 BP)
- Paradolmen dels Sinyols

Pau:

En el terme municipal de Pau, trobem construccions megalítiques que formen part del conjunt de l'Albera, localitzats a la Serra de Rodes:

- Dolmen de les Vinyes Mortes I (5300-5200 BP)
- Dolmen de les Vinyes Mortes II (5300-5200 BP). Restes destruïdes. Restaurat
- Dolmen del coll del bosc de la Margalla
- Barraca d'en Rabert (o de la Burnaua) (5500-5200 BP)
- Cista del Puig Margall (5300-4200 BP)
- Dolmen de la Devesa

- De la Creu Blanca (5300-4200 BP). Restes destruïdes
- Cista amb túmul de la Vinya d'en Berta (desaparegut)

Vilajuïga:

En el terme municipal de Vilajuïga, trobem el conjunt megalític de Coma d'Infern:

- Dolmen de la Carena (5300-4700 BP)
- Dolmen de Canyelles (5300-4700 BP)
- Dolmen del barranc (5300-4700 BP)
- Dolmen Caigut I (5300-4700 BP)
- Dolmen Caigut II (5300-4700 BP)
- Dolmen de les Ruïnes (5300-4700 BP)
- Dolmen de la Talaia (4700-3800 BP)
- Dolmen del Garrollar (5300-4700 BP)
- Dolmen de la Vinya del Rei (5200-5000 BP)

Garriguella:

- Camí Vell o Les Fosses

4.4. Altres elements d'interès arqueològic

Pau:

- Puig Castellar
- El Penardell
- Castell de Vilaüt
- Pedrissar de Mas Penardell

Vilajuïga:

- El Garrollar (amb aquesta denominació hi ha un dolmen)
- La Carena (amb aquesta denominació hi ha un dolmen)
- Cau del llop

4.5. Arquitectura de la pedra seca

-Feixes, barraques i demás elements de construcció tradicional en pedra seca situats a les vessants de la serra de Rodés, en especial en els terraprims.

Roses:

- Els Hortells
- Fitor
- Pla d'en Seniqueda
- Salt del Llop
- Queralbs
- Penida

-Construccions de pedra seca en les parets que delimiten i estructuren els oliverars, les cabanes de vinya o de pastor, les canalitzacions i camins històrics amb feixes de paret seca, a tot l'àmbit del Pla director (amb més presència en els municipis de Roses, Palau-saverdera, Pau i Vilajuïga)

4.6. Fonts

Palau-saverdera:

- Font del Mas Isaac
- Font de Dalt
- Font de Sant Onofre

Pau:

- Font d'en Vilà

Vilajuïga:

- Font del Mas Bartret
- Aigua de Vilajuïga

Garriguella:

- Font d'en Petit
- Font de l'Om
- Font la Rovellada
- Font d'en Sucarrat o de Sant Nazari

4.7. Camins històrics

Roses:

- Camí vell de Roses a Pau

Pau:

- Camí de Sant Pere de Rodes o de la Creu Blanca
- Camí de Mas Margall
- Camí Ral a Vilajuïga

Pedret i Marzà:

- Camí de Castelló d'Empúries a Sant Romà de Delfià, passant pel puig de Malaveïna.

4.8. Camins ramaders

Vilajuïga:

- Carrerada del Sattle (camí de Canyelles o antic camí a Sant Pere de Rodes)
- Carrerada de la Coma de s'Infern
- Carrerada a Pau

Pau:

- Carrerada a Vilajuïga i a Palau-saverdera (camí vell)
- Carrerada de les Llongues
- Carrerada a Sant Pere de Rodes i mas Margall (camí de la Creu Blanca)

Palau-saverdera:

- Carrerada a Pau i a Roses (camí vell)
- Carrerada del Turó
- Carrerada al mas Ventós
- Carrerada a Sant Onofre
- Carrerada de la Febrosa
- Carrerada de la Fantasia

Roses:

- Carrerada de mas Fumats (camí Ral)
- Carrerada a Palau-saverdera (camí vell)

EQUIP REDACTOR

DIRECCIÓ

Amador Ferrer i Aixalà
Dr.Arquitecte

INFORME AMBIENTAL

Isabel Leonart i Botia
Biòloga i tècnica en mediambient

INFORMÀTICA I FOTOGRAFIA

Estudi MONNOM

COL-LABORADORS

Miquel Feliu, arquitecte
Víctor Ferrer, arquitecte
Mònica Ruiz, estudiant d'Arquitectura
Sandra Pérez, estudiant d'Arquitectura
Àngel Marc Miquel, estudiant d'Arquitectura
Francesc Terrassa, estudiant d'Arquitectura
Susanna Uriach, estudiant d'Arquitectura

SECRETARIA

Montserrat Soler