

5. ESTUDIS URBANÍSTICS

1. ELS SECTORS URBANS DEL NUCLI

1.1 L'ARQUITECTURA DEL NUCLI

La mateixa trama irregular medieval de Gualta ha generat unes tipologies poc unitàries. D'aquesta manera hi trobem algunes estructures més properes a les de la masia, al costat d'altres de caràcter més urbà amb edificació entre mitgeres d'una o més crugies.

La construcció popular s'ha basat tradicionalment en la utilització de parets portants de pedra morterada amb les façanes arrebossades. Els sostres de planta baixa generalment han estat fets amb volta de pedruscall, i més recentment de maó pla. Generalment eren de canó, encara que també n'hi trobem de quatre punts, escarseres i amb llunetes. Les plantes superiors en canvi, eren suportades per cairats i la teulada era feta amb estructura de fusta i coberta amb teula àrab a diferents vessants, amb ràfecs que sovint presenten més d'una filada, combinació de teula i rajola.

Generalment, les obertures són emmarcades per carreus ben tallats als brancals i llindes de pedra picada d'una sola peça. La solera dels balcons és una llosana de pedra normalment emmotllurada.

Quan a les construccions més monumentals, algunes anteriors a l'actual configuració medieval del nucli, són realitzades amb carreus allargats ben tallats, de diferents mides, de pedra arenosa.

Actualment aquest conjunt ha sofert importants transformacions en el règim d'ocupació dels seus habitatges. Des de fa anys s'ha anat consolidant paulatinament l'ocupació per a segona residència que ha implicat un procés bastant acusat de rehabilitació de bona part dels seus edificis, que en alguns casos ha fet desaparèixer elements concrets de la tradició constructiva local.

Aquest procés de renovació de l'edificació ha provocat una transformació de les tècniques constructives tradicionals i un ús divers dels materials. D'aquesta manera s'ha accentuat la moda del "repicats" de façana, s'han transformat tipologies amb addicions d'una o més parcel·les, s'han buidat molts interiors d'edificis i s'han obert nous forats en façana que en alguns casos han resultat poc afortunats.

En aquest sentit s'han eliminat la major part d'arrebossats que presentaven moltes façanes de les cases, amb aparició de maçoneria de pedra irregular de riu a vegades combinada amb rajols i altres materials.

1.2 TIPOLOGIES ARQUITECTÒNIQUES I ELS SEU ELEMENTS

La tipologia edificatòria que predomina en el nucli antic són les cases entremitgeres que majoritàriament acostumen a tenir una estructura de murs de càrrega, ja siguin de pedra, o en casos més recents d'obra, amb unes amplades de crugia entre murs de 4-5 metres que són salvats mitjançant forjats de bigues de fusta o de ferro amb encadellats ceràmics. Les façanes acostumen a ser de paredat comú amb les cantonades escairades quan n'hi ha i amb les obertures encerclades amb pedra tallada en la majoria dels casos, encara que en algunes edificacions modestes aquest encerclat desapareix. En d'altres casos les obertures estan encerclades amb maó massís. Els paraments cecs de les façanes que havien estat majoritàriament estucats amb estuc de calç deixant els encerclats de finestres i les cantonades vistos, o arrebossats amb morter de calç, en alguns casos han estat repicats i deixats amb el paredat vist, en altres encara es conserven els tractaments originals i algunes façanes s'ha pintat sobre els arrebossats.

Es poden distingir en el nucli de Gualta les següents tipologies:

- **Casa medieval.** Tipologia dels segles XV i XVI, que apareix amb la formació del primer nucli emmurallat. Els murs són de carreus de pedra amb peces singulars en brancals, llindes i ampits de finestres. Sovint s'hi troba un element d'acroteri rematant les façanes que possiblement s'hi afegí posteriorment. Hi ha també una notable presència de dintells lobulats i restes d'elements heràldics (escuts, insígnies,...) en punts representatius de la façana.



- **Casa de carrer del segle XVIII.** Tipus edificatori que sorgeix a començaments del segle XVIII com a creixement suburbà al voltant dels carrers d'entrada al nucli. Es tracta d'una tipologia senzilla de casa artesana. L'amplada del front de façana és d'uns 5 metres i l'alçada és de planta baixa i pis. Els materials emprats són carreus de pedra sorrenca i brancals i llindes de pedra sobre la porta d'entrada. La planta baixa s'utilitzava com a corts, taller o

magatzem. La residència es desenvolupava a la planta pis , sovint amb un petit hort al darrera de la parcel·la.



- **Casa senyorívola del segle XIX.** Tipologia evolucionada de casal noble que apareix a finals del segle XVIII i principis del XIX. L'amplada del front de façana és d'uns 9 metres i l'alçada és de planta baixa i dues plantes. Els materials emprats són carreus de pedra sorrenca, brancals i llindes de pedra i fusteria de fusta a la porta d'entrada i finestres. Hi ha balcons amb baranes de barrots de ferro i teulada de teula àrab amb cornisa de tres capes. La planta baixa s'utilitzava com a residència amb entrada per carros, cuina i taller o magatzem. La residència es desenvolupava a la planta noble i la planta de golfes s'utilitza com a magatzem, graner o cambres pel servei.



- **Mas aïllat del segle XVIII i posteriors.** Es tracta d'una tipologia de masia de pagès del segle XVII que ha anat evolucionant i ampliant-se fins a quedar integrat en l'actual trama urbana. Sovint tenen façana a dos o tres carrers. Les parets són de pedra granítica, amb arcs originals donant a l'antiga porxada a l'era. La planta baixa conté l'entrada per a carros, cuina, taller i hort sovint limitat per murets de pedra. La planta pis és residencial i consta de diverses estances.



- **Casa de carrer amb ampliació posterior.** Es tracta de la tipologia de casa artesana de raval, amb la introducció de posteriors modificacions: ampliació d'obertures en planta baixa i addició de planta segona residencial, amb estructura de fàbrica i aplacat de pedra.

Elements tipològics, arquitectònics i constructius

1. Portes. Podem distingir les següents tipologies de portes:

- Porta original del segle XVIII. Es pot apreciar en diferents punts del nucli la porta original de la tipologia de casa artesana del segle XVIII amb brancals de pedra sorrenca formant lligades de reforç i galze interior per rebre la fusteria. La llinda exterior és formada per una gran pedra sorrenca sobre brancals, amb pedra aixamfranada. Sovint la fusteria de fusta s'ha renovat recentment.



- Porta original modificada a partir de l'original. Hi ha brancals de pedra nummulítica de Girona posteriors a l'execució de l'obertura així com llindes exteriors formades per grans pedres nummulítiques retallades en forma d'arc. La porta sol ser de dues fulles de fusta de factura recent.



- Porta en arc. Portal de casa noble acabat amb pedres adovellades formant un arc. La fulla exterior és de pedra vista sorrenca i l'arc és de dovelles i brancals de pedra. La fusteria de fusta és de factura més recent.



- Porta amb escut i dovelles. Portal de casa noble del segle XVII amb escut a la façana. Arc dovellat i brancals de pedra amb dentat. Fusteria de fusta a dues batents original.

- Porta original del segle XVII. Brancals i marxapeu de pedra sorrenca formant dentat de reforç. Llinda exterior formada per una sola pedra de grans dimensions que transmet càrregues als brancals de pedra. La fusteria de fusta és original de dues fulles, amb reforç interior de planxa metàl·lica.



2. Finestres. Les obertures acostumen a ser de dimensions reduïdes i verticals i en alguns casos de certa importància arquitectònica.

El forat més important de la façana és el portal d'entrada a la planta baixa, que en la majoria de casos té brancals i llinda (en alguns casos arc adovellat de mig punt rebaixat) de pedra amb o sense inscripcions i escuts, tot i que en alguns casos és de menors dimensions i no està encerclat. El balcons que trobem poden ser de diferents tipologies, en alguns casos la llosa del balcó consisteix en una pedra natural tallada, mentre que en altres casos la llosa del balcó està formada per una estructura de fusta o ferro amb encadellat ceràmic.

Les baranes majoritàriament estan formades per barrots de ferro, amb un passamà superior. La qualitat i la complexitat d'aquests elements és molt variada. En alguns casos encara es conserven baranes que tenen un gran interès arquitectònic

Es poden distingir en el nucli de Gualta els següents tipus de finestres:

- Finestra-espiell. Es pot apreciar en diferents punts de les plantes baixes del nucli la finestra a manera d'espiell. Té unes dimensions aproximades de 30 X 20 cms. Habitualment dona a corts, magatzems o golfes o sota coberta com a element d'il·luminació o ventilació. Es forma amb pedres petites de carreu de pedra als quatre costats.



- Finestra petita de dimensions aproximades 40 X 40 cms. Es troba habitualment en estances menors, sovint de forma repetida per donar claror però sense permetre la visió a l'exterior. És formada per peces de pedra carejada les quatre bandes.



- Finestra mitjana de dimensions aproximades 80 X 120 cms. La fulla exterior de la paret sol ser de pedra, treballada de picapedrer, amb acabat rugós de punxó i arestes treballades. L'ampit, format a manera de trenca-aigües és també de pedra, d'un color més fosc i amb motllura. La fusteria és de fusta i sol tenir porticons per l'interior.



- Finestra balconera de dimensions aproximades 80 X 180 cms. Els brancals exteriors són de pedra amb acabat abuixardat. La llinda és d'una sola peça, de pedra abuixardada. Probablement es tracta d'un model format a partir de l'evolució en el temps de la finestra mitjana. El balcó es forma amb una llosa de pedra de poca volada formant el mateix terra . La barana és de barrots metàl·lics subjectada a la façana.



2. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE 1990

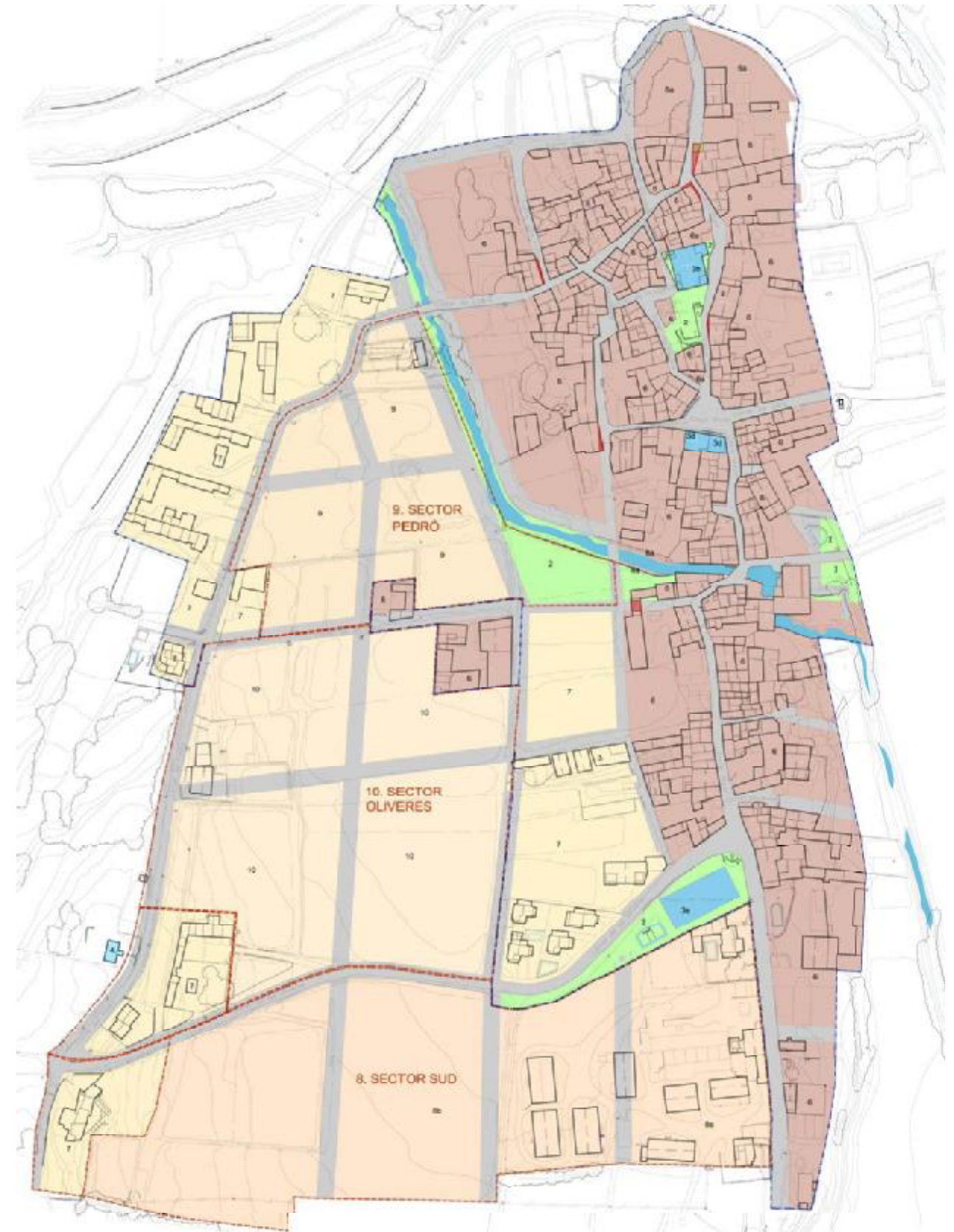
Les Normes Subsidiàries de Gualta varen ser redactades en els anys 1987 i 1988 per l'equip d'arquitectes Falcó-Deulofeu-Falcó i varen ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessions del 21 de febrer de 1990 i del 9 de maig de 1990 (text refós). El marc legislatiu d'aquestes Normes el constituïa el text refós de la Llei estatal del sòl de 1976 i la Llei catalana de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya de 1984.

2.1. ELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

Aquest planejament preveia un creixement important cap al oest i sud del nucli, que es concretava en tres sectors de sòl urbanitzable:

- el sector del Pedró (clau 9) situat al nucli en els terrenys delimitats pel carrer del Pedró, el rec del Molí i el carrer de les Eres amb una densitat màxima de 35 habitatges/hectàrea. Entre els anys 1997 i 1998 es tramita el Pla Parcial del sector però en la Comissió Territorial d'Urbanisme de 22 de desembre de 1998 es suspèn l'aprovació definitiva en considerar que calia prèviament aprovar una modificació de normes per tal d'incorporar uns terrenys de l'àmbit del sector de les Oliveres. Finalment el 2002 el promotor presenta un text refós de Pla parcial que afecta només els terrenys de l'àmbit del sector del Pedró, que s'aprova per Comissió d'Urbanisme el juliol del 2004. En el moment de redacció d'aquests estudis previs resten encara pendents de tramitació els projectes de reparcel·lació i d'urbanització del sector.
- El sector Oliveres (clau 10) situat entre el sector Pedró i el carrer de les Oilveres, amb una densitat màxima de 25 habitatges/hectàrea. No s'ha tramitat en aquest sector fins al dia d'avui cap figura de planejament derivat i resta doncs pendent de desenvolupament urbanístic.
- El sector sud (clau 8) , situat al sud del nucli urbà i del carrer Oliveres, amb una densitat màxima de 25 habitatges/hectàrea en el subsector 8.a i de 15 habitatges/hectàrea en el subsector 8.b. L'any 2005 es va tramitar la modificació de les normes subsidiàries de planejament i del Pla parcial del subsector 8.b, que varen ser aprovades per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en data del 24 de juliol del 2007 i publicades en el DOGC nº 5032 (19 / 12 / 2007)

A continuació es descriuen els diferents sectors de sòl urbanitzable previstos en les Normes Subsidiàries de 1990, amb l'especificació dels seus paràmetres i àmbits respectius.



A) SECTOR SUD (8) - sòl apte per urbanitzar**Definició:**

1. El sector Sud comprèn els terrenys que estan situats a la part sud del nucli de Gualta i lliga l'actual nucli urbà i el barri del Pedró, té característiques per absorbir les noves demandes de sòl amb una ordenació clara i de continuïtat.
2. Aquest sector per complir amb la seva finalitat, haurà d'ésser compatible amb el desenvolupament urbà actual i assumirà el compromís de connexió amb les noves zones d'implantació tant residencial com industrial.

Condicions d'ordenació i d'edificació del sector

1. Aquest sector podrà en el seu moment, ésser gestionat mitjançant subsectors independents, encara que no sigui obligatòriament imposat, ja que hi ha dues parts que així sembla aconsellar-ho, una ocupada actualment per construccions i instal·lacions de tipus ramader i l'altre lliure d'edificacions.
Es podran mantenir les edificacions i usos existents en tant no es necessiti la seva transformació.
2. L'edificabilitat bruta màxima no serà superior a 0.45 m²/ m² per usos privats i col·lectius en el subsector 8.a i 0.25 m²/ m² en el subsector 8.b, amb edificació de tipus aïllada o en filera.

Panoràmica del Sector 8.b

3. La densitat màxima d'habitatges serà de 25 habitatges/hectàrea en el subsector 8.a i de 15 habitatges/hectàrea en el subsector 8.b.
4. Les edificacions tindran una alçària màxima de 6.30 metres corresponents a dues plantes (baixa més un pis).
5. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.
6. Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i demés sistemes generals existents o previstos i s'evitarà obrir nous camins fora de l'àmbit del sector.

Superfície de reserva

Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- a. Espais lliures i zones verdes 10%
- b. Centres culturals i docents 4%
- c. Serveis d'interès públic i social 4%
- d. Superfície mínima per estacionaments de superfície pública 5%

Condicions d'ús

En aquest sector s'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Residencial-hoteler
- Comercial
- Oficines
- Recreatiu
- Esportiu
- Religios i cultural
- Sanitari-assistencial
- Industrial

Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualta en el sector SUD-8, Text Refós (Aprovada per Comissió Territorial d'Urbanisme el 24 de juliol de 2007 i publicada en el DOGC nº 5032 del 19 /12 /2007)

Aquesta modificació puntual de les normes subsidiàries contempla l'ampliació dels límits i la divisió d'una part de l'àmbit del Sector SUD 8b tal i com expressen els plànols corresponents.

Justificació i paràmetres de la modificació.

La nou sector, per adaptar-se a la realitat cadastral i la divisió d'una part creant un nou P.M.U anomenat "Les Oliveres" amb tramitació independent.

El nou àmbit del Sector 8b queda delimitat al nord amb el carrer de les Oliveres, al sud amb el sector no urbanitzable, a l'est amb el vial de separació amb el Sector SUD 8a i a l'oest el P.M.U "Les Oliveres", de nova creació.

L'ampliació del Sector SUD 8b , com el del P.M.U "Les Oliveres" queden grafiats en els plànols de la modificació puntual.

En referència als paràmetres urbanístics del Sector SUD 8b, la superfície actual d'aquest sector passa dels 22.748,10 m² a 28.067,84 m². Aquests queden distribuïts en la nova delimitació del Sector SUD 8b de 24.480,88 i en un nou P.M.U anomenat "Les Oliveres" de 3.586,96 m².

Així mateix la densitat actual prevista en 15hab/ha. passa a 17hab/ha. en el sector sud 8b i a 15hab/ha. en el P.M.U "Les Oliveres".

Respecte el P.M.U "Les Oliveres" tindrà una reserva per equipaments públics no inferior al 15% de la seva superfície i una cessió del 10% d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament.

Paràmetres de desenvolupament del Sector SUD 8b

Cessions

Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta son els mateixos que els estipulats en les normes subsidiàries de planejament (amb breus variacions):

- Espais lliures i zones verdes 10%
- Centres culturals i docents 5%
- Serveis d'interès públic i social 5%
- Superfície mínima per estacionaments de superfície pública 5%

Proposta de l'edificació

Es proposen dues zones d'aprofitament privat dins el Sector SUD 8b:




- **Zona Residencial 1:** vivendes unifamiliars en filera.
- **Zona Residencial 2:** vivendes unifamiliars aïllades

Els paràmetres que determinaran la distribució dels volums edificable i l'ordenació de les formes de les edificacions es fixaran en el Pla Parcial que en cas contradiran les establertes en les Normes Subsidiàries de Planejament de Gualta.

Sistemes d'espais lliures i equipaments

Les zones verdes i d'equipaments se situen a la part que limita amb el sector "SUD 8b" amb una superfície total de 4.908,08 m².

- **Zona verda:** 2.460,00 m² – 10.05 %
- **Equipaments:** 2.44,08 m² – 10.00 %

DEFINICIÓ	Sector Sud: terrenys situats a la part sud del nucli de Gualta, lligant aquest amb el barri del Pedró. Necessitat compatible del sector amb el desenvolupament urbà actual i la connexió amb les noves zones d'implantació.					
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ	1. Sector gestionat en subsectors independents. Sector 8.a: amb construccions i instal·lacions de tipus ramader. Sector 8.b: lliure d'edificacions.					
8.a	2. Edificabilitat bruta màxima: 0.45 m ² / m ² per usos privats i col·lectius en el subsector 8.a i 0.25 m ² / m ² en el subsector 8.b, amb edificació de tipus aïllada o en filera.					
	3. La densitat màxima d'habitatges serà de 25 habitatges/hectàrea en el subsector 8.a i de 15 habitatges/hectàrea en el subsector 8.b.					
8.b	4. Les edificacions tindran una alçària màxima de 6.30 metres corresponents a dues plantes (baixa més un pis).					
	5. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.					
	6. Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i demés sistemes generals existents o previstos i s'evitarà obrir nous camins fora de l'àmbit del sector.					
						
SUPERFÍCIE DE RESERVA	Espais lliures i zones verdes 10%					
	Centres culturals i docents 4%					
	Serveis d'interès públic i social 4%					
	Superfície d'estacionament pública 5%					
CONDICIONS D'US	Habitatge	Residencial-hoteler	Comercial			
	Oficines	Recreatiu	Esportiu			
	Religiós i cultural	Sanitari-assistencial	Industrial			
MODIFICACIÓ	Modificació sector SUD-8	m ²	Edificabilitat màxima	Densitat		
	Sector SUD-8a	19.105,55	0.45 m ² / m ²	25 hab/ha.		
	Sector SUD-8b	24.480,88	0.35 m ² / m ²	17 hab/ha.		
	PMU "Les Oliveres"	3.586,96	0.25 m ² / m ²	15 hab/ha.		
SECTOR 8b	Paràmetres de desenvolupament	Cessions	E.Lliures i verdes 10%	Centres culturals i docents 5%	Serveis públics i socials 5%	Aparcament públic en superfície 5%
Proposta d'edificació			Zona residencial 1 de vivendes unifamiliars en filera	Zona residencial 2 de vivendes unifamiliars aïllades		
Sistemes d'espais lliures i equipaments			Zona verda 2.460m ² -10.05%	Equipaments 2.448,08m ² -10%		

B) SECTOR PEDRÓ (9) – Sòl apte per urbanitzar**Definició**

1. El Sector Pedró compren els terrenys que, per la seva situació i relació amb l'actual nucli urbà i entre aquest barri del Pedró, te característiques per absorbir noves demandes de sòl urbà amb una ordenació clara i de continuïtat.
2. Aquest sector per complir amb la seva finalitat, haurà d'ésser compatible amb el desenvolupament urbà actual i assumirà el compromís de connexió i estricta relació amb la xarxa d'infraestructura urbana actual, donada la seva situació junt a l'actual nucli urbà.

**Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'edificabilitat bruta total no serà superior a 0.45 m²/ m² per usos privats i col·lectius amb edificació de tipus aïllada o en filera.
2. La seva densitat màxima d'habitatges serà de 35 habitatges/hectàrea en el sector.
3. Les edificacions tindran una alçària màxima de 9.30 metres corresponents a dues planta baixa més dues plantes pis.
4. La infraestructura viària serà clara i estructurada, preveient-se en la seva ordenació recorreguts clars amb recerca de panoràmiques sobre punts singulars interiors a la mateixa ordenació o exteriors a ells. L'ordenació i edificació haurà de seguir les directrius i característiques del territori, evitant l'ordenació gratuïta i sense una base coherent ben justificada. Es prohibeixen els vials acabats en el cul-de-sac, excepte que hi hagi una clara justificació, mai basada en el major aprofitament.
5. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.
6. Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i demés sistemes generals existents o previstos i s'evitarà obrir nous camins fora de l'àmbit del sector.

Superfície de reserva

Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- a. Espais lliures i zones verdes 10%
- b. Centres culturals i docents 4%
- c. Serveis d'interès públic i social 4%
- d. Xarxa viària 15%

Condicions d'us

En aquest sector s'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Residencial-hoteler
- Comercial
- Oficines
- Recreatiu
- Esportiu
- Religios i cultural
- Sanitari-assistencial
- Industrial

Pla Parcial d'Ordenació sector Pedró (9) Aprovat per Comissió Territorial d'Urbanisme del 28 de juliol de 2004.

Disposicions comunes

Article 15- Planta soterrani, planta baixa i planta pis.

1. La planta soterrani es tota planta enterrada o semienterrada, en la qual la part superior del seu sostre o forjat no arribi al nivell d'un metre per sobre del paviment exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. La part de planta semienterrada que sobresurti mes d'aquesta alçada fixada tindrà consideració de planta baixa.
2. La planta baixa es la primera planta per sobre de la planta soterrani.
3. Totes les plantes edificades per sobre de la planta baixa tenen la consideració de planta pis.
4. No es permetran construccions palafitiques que deixin la planta baixa lliure.

Article 16- Alçada reguladora màxima.

1. L'alçada reguladora màxima de les edificacions es l'assenyalada expressament en cada zona.
2. Coberta: la coberta dels cossos d'edificació principal serà, en tot cas, inclinada, de teula aràbiga de colors ocre o palla a dues vessants, o mes, amb pendent màxim del 30%.

Article 17- Alçada de les plantes

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa es, segons els tipus d'ordenació
2. Edificacions d'habitatges unifamiliar aïllats, 2.60 metres. Us comercial 3m.
3. No es permetrà el desdoblament de la planta en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani es de 2.20 metres. L'alçada lliure mínima de les plantes pis es 2.50 metres.

Article 19- Ocupació

L'ocupació màxima serà aquella que es fixi per a cada zona en particular, amidada per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal del perímetre més exterior que limita l'edificació, inclosos els cossos sortints. No es comptabilitzaran el vol dels ràfecs.

Article 26- Classes d'usos

Segons la seva funció els usos es divideixen en:

- a) Habitatges
- b) Comercial

DEFINICIÓ	Sector Pedró: terrenys relacionats per situació amb l'actual nucli urbà i el barri del Pedró. Aquest sector haurà d'ésser compatible amb el desenvolupament urbà actual i amb la xarxa d'infraestructura urbana actual.		
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ	1. Edificabilitat bruta màxima: no superior a 0.45 m ² / m ² per usos privats i col·lectius en el sector.		
	2. La seva densitat màxima d'habitatges serà de 35 habitatges/hectàrea en el sector.		
	3. Alçària màxima d'edificacions: 9.30 metres (dues planta baixa més dues plantes pis).		
	4. La infraestructura viària ha de seguir unes directrius de base coherent ben justificada.		
	5. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.		
	6. Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i demés sistemes generals existents o previstos i s'evitarà obrir nous camins fora de l'àmbit del sector.		
SUPERFICIE DE RESERVA	Espais lliures i zones verdes 10%		
	Centres culturals i docents 4%		
	Serveis d'interès públic i social 4%		
	Superfície d'estacionament pública 15%		
CONDICIONS D'US	Habitatge	Residencial-hoteler	Comercial
	Oficines	Recreatiu	Esportiu
	Religiós i cultural	Sanitari-assistencial	Industrial
PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ SECTOR PEDRÓ-9	Article 15- Planta soterrani, planta baixa i planta pis		
	Article 16- Alçada reguladora màxima. Indicada per zones La coberta haurà de ser inclinada i amb pendent màxim del 30%		
	Article 17- Alçada de les plantes Depèn del tipus d'ordenació Les edificacions d'habitatges unifamiliar aïllats: 2.60 metres. Us comercial 3m. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani: 2.20 metres. L'alçada lliure mínima de les plantes pis: 2.50 metres.		
	Article 19- Ocupació. Dependrà de cada zona en particular		
	Article 26- Classes d'usos: a) Habitatges b) Comercial		

C) SECTOR OLIVERES (10) – Sòl apte urbanitzable**Definició**

El sector Oliveres compren els terrenys situats entre el sector Pedró, el casc urbà, el carrer Oliveres i el dipòsit d'aigua. Les Normes li assignen el paper de completar i relligar el creixement de la població, amb un tipus d'ordenació espaiosa i oberta.

**Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'edificabilitat bruta total no serà superior a 0.40 m²/ m² per usos privats i col·lectius amb edificació de tipus aïllada o en filera.
2. La seva densitat màxima d'habitatges serà de 25 habitatges/hectàrea en el sector.
3. Les edificacions tindran una alçària màxima de 6.30 metres corresponents a dues planta baixa més una plantes pis.
4. La infraestructura viària serà clara i estructurada, preveient-se en la seva ordenació recorreguts clars amb recerca de panoràmiques sobre punts singulars interiors a la mateixa ordenació o exteriors a ells. L'ordenació i edificació haurà de seguir les directrius i característiques del territori, evitant l'ordenació gratuïta i sense una base coherent ben justificada. Es prohibeixen els vials acabats en el cul-de-sac, excepte que hi hagi una clara justificació, mai basada en el major aprofitament.
5. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.
6. Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i demás sistemes generals existents o previstos i s'evitarà obrir nous camins fora de l'àmbit del sector.

Superfície de reserva

Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- a. Espais lliures i zones verdes 10%
- b. Centres culturals i docents 2%
- c. Serveis d'interès públic i social 4%
- d. Xarxa viària 15%

Condicions d'us

En aquest sector s'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Residencial-hoteler
- Comercial
- Oficines
- Recreatiu
- Esportiu
- Religios i cultural
- Sanitari-assistencial
- Industrial



DEFINICIÓ	Sector Oliveres: terrenys situats entre el sector Pedro, el casc urbà, el carrer Oliveres i el dipòsit d'aigua. Relligar, per normativa, el creixement de la població, amb un tipus d'ordenació espaiosa i oberta.		
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ	1. Edificabilitat bruta màxima: no superior a 0.40 m ² / m ² per usos privats i col·lectius en el sector.		
	2. La seva densitat màxima d'habitatges serà de 25 habitatges/hectàrea en el sector.		
	3. Alçària màxima d'edificacions: 6.30 metres (dues planta baixa més una planta pis).		
	4. L' infraestructura viària ha de seguir unes directrius de base coherent ben justificada.		
	5. Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.		
	6. Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i demés sistemes generals existents o previstos i s'evitarà obrir nous camins fora de l'àmbit del sector.		
SUPERFÍCIE DE RESERVA	Espais lliures i zones verdes 10%		
	Centres culturals i docents 2%		
	Serveis d'interès públic i social 4%		
	Superfície d'estacionament pública 15%		
CONDICIONS D'US	Habitatge	Residencial-hoteler	Comercial
	Oficines	Recreatiu	Esportiu
	Religiós i cultural	Sanitari-assistencial	Industrial

2.2. EL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR DEL GOLF EMPORDÀ

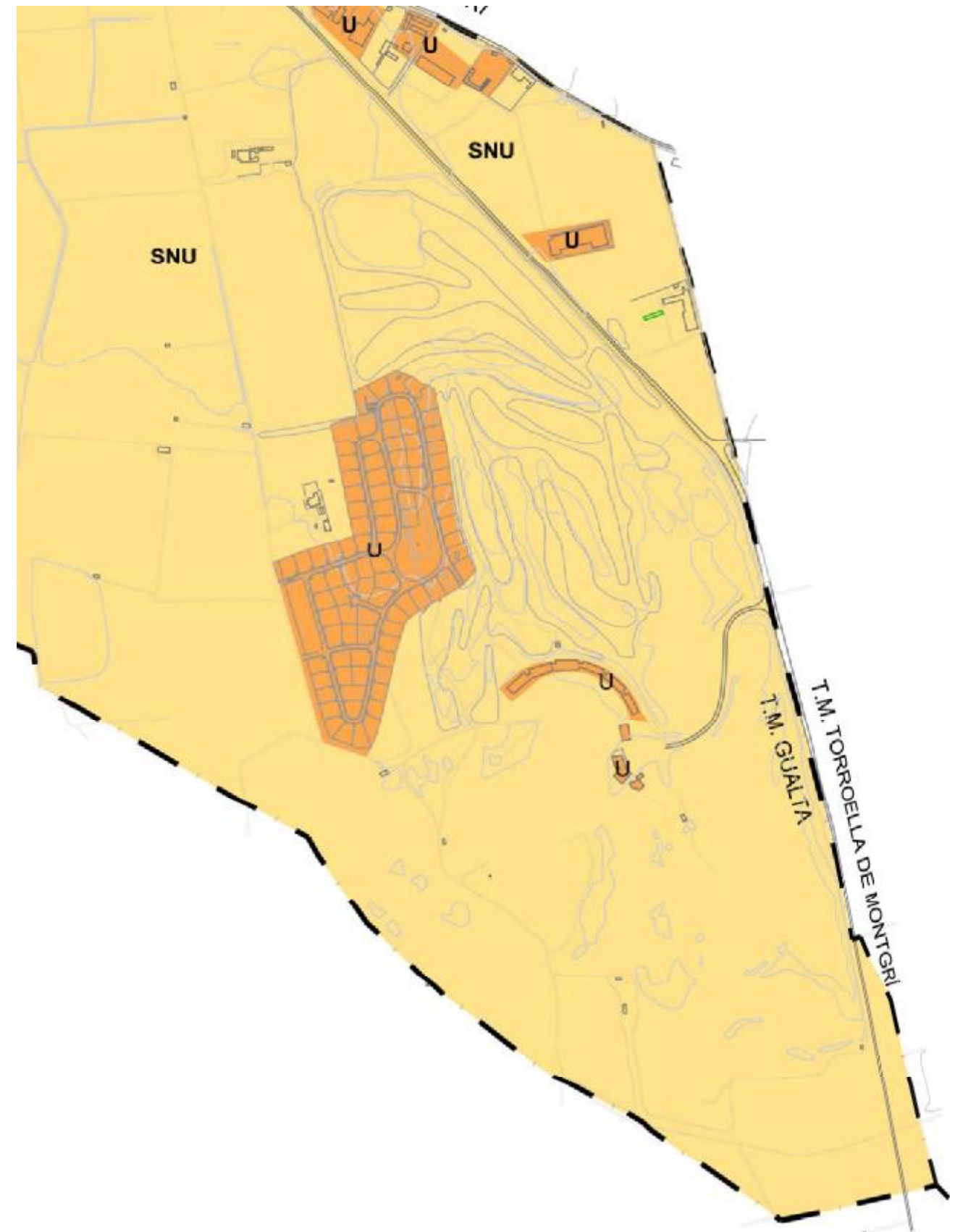
D'altra banda en les Normes Subsidiàries de 1990 es va preveure la creació d'un camp esportiu de golf situat al marge esquerre de la carretera de Palafrugell a Torroella, dins el qual es preveia un sector de sòl urbanitzable anomenat Mas Nou (clau 12) destinat a la construcció d'edificis d'apartaments. Prèviament la Comissió d'Urbanisme de Girona havia aprovat ja el juliol de 1989 el projecte d'instal·lació d'un camp de golf de 27 forats, casa club i establiment hotelier.

L'any 1991 es varen tramitar els expedients de modificació puntual de les normes i del Pla parcial, que regulaven l'edificació dels blocs d'apartaments i la transferència d'aprofitament a favor de l'Ajuntament a una finca propera al nucli urbà.

Posteriorment, l'any 2002 es varen tramitar unes noves modificacions de les Normes que suposaven la reducció del nombre màxim d'apartaments i al mateix temps es plantejava la formació d'un nou sector residencial: les Mirones.

El sector de les Mirones ha suposat la creació d'un nou sector dins el sòl urbanitzable destinat a sòl residencial de baixa densitat situat al costat del camp de golf. El resultat ha estat la creació de 77 noves parcel·les per als promotors i 9 per a l'Ajuntament. Els paràmetres urbanístics són parcel·la mínima de 1.000 m2 amb façana mínima de 15 metres, habitatges aïllats amb alçada màxima de 6,50 m corresponents a planta baixa i pis i ocupació màxima del 30%.

També en aquest sector del golf es va construir un hotel de 4 estrelles amb autorització de la Comissió d'urbanisme del desembre de 2002. L'hotel te una superfície total de 7.496 m2, planta baixa i dues plantes pis i un total de 87 habitacions. També s'ha construït un aparcament semisoterrat de 150 places, aprovat per la Comissió d'Urbanisme el febrer del 2004.



QUADRE RESUM DELS EXPEDIENTS URBANÍSTICS DE PLANEJAMENT 1988-2006

TÍTOL	EXPEDIENT	CONTINGUT EXPEDIENT
NSS Gualta	873/88	Es redacta el planejament general del municipi per part dels arquitectes Falcó/Deulofeu/Falcó. L'aprovació final de l'expedient es fa el 1990.
MODIFICACIÓ PUNTUAL NSS Sector Club de Golf de Gualta	353/91	Delimitació d'un polígon discontinu corresponent a l'àmbit del sector de sol apte per urbanitzar Mas Nou promogut per la Societat Empordà Golf Club Holding, SA. Es situa els terrenys de cessió pública en una zona propera al nucli de Gualta
PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ Sector Club de Golf (Empordà Golf)	52/91	Correspon a la regulació que es fa del sector objecte de la modificació puntual anterior.
MODIFICACIÓ PLA PARCIAL Sector Club de Golf	02/3692	Es modifica l'article 1 del document anterior (<i>Paràmetres urbanístics</i>).
MODIFICACIÓ NSS Sector UR- 12. MAS NOU	02/3691	Es tramita una modificació del sector Mas Nou. L'àmbit es redueix en 4.200 m ² de sol, es redueix l'edificabilitat en 5.778 m ² de sostre, el nombre d'habitatges en 36 menys i la densitat de 3 habitatges menys per hectàrea.
MODIFICACIÓ NSS Sector Les Mirones	2002/242	Es planteja la creació d'un nou sector residencial (les Mirones). Aquest conte la zona entre el camí vell a Torroella de Montgrí i el camp de Golf de l'Empordà, el qual assumirà la connexió amb el camí de Torroella com a accés secundari. El sector te les característiques per absorbir les noves demandes de sòl residencial de baixa densitat.
PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ Sector Les Mirones	2002/243	S'aprova el Pla parcial d'ordenació del sector les Mirones i s'acorda incorporar les prescripcions dels informes del departament de Medi Ambient, de l'Agència Catalana de l'Aigua, de la Direcció General de Carreteres, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, i incloure la valoració de l'adequació de l'accés del camí vell de Torroella de Montgrí dins l'Estudi economico-financer.
PLA PARCIAL Sector Pedró 9	1998/1060	S'aprova definitivament el Pla parcial d'ordenació del sector 9. Pedró. El Pla conté també les Normes urbanístiques
TEXT REFÓS NSS GUALTA	2006 /021725 /G	S'elabora un Text refós que recull tot el planejament derivat aprovat des del 1990 i el refon amb el text vigent de les Normes Subsidiàries.
MODIFICACIÓ SUBSIDIÀRIES articles 45, 47 i 52	NORMES 2007/027837/G	Es modifica aquests articles referent a les densitats i usos admissibles en els sectors d'edificació aïllada i edificació tradicional del nucli urbà.
MODIFICACIÓ SUBSIDIÀRIES Sector SUD 8b	NORMES 2006/022996/G	La modificació contempla l'ampliació dels límits i la divisió d'una part de l'àmbit del Sector SUD 8b. Aquesta modificació s'encarrega de la societat "El jardí de l'Empordà" als arquitectes Antoni Puig i Castells i Pere Sola i Busquets. Aquesta també contempla la variació dels límits actuals, per tal d'adaptar-se a la realitat topogràfica i cadastral i la divisió d'una part d'aquest creant un nou P.M.U anomenat "Les Oliveres" amb tramitació independent. Aquest sector passarà doncs dels 22.748,10 m ² a 28.067,84 m ² .

2.3. EL PLANEJAMENT TERRITORIAL: PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ

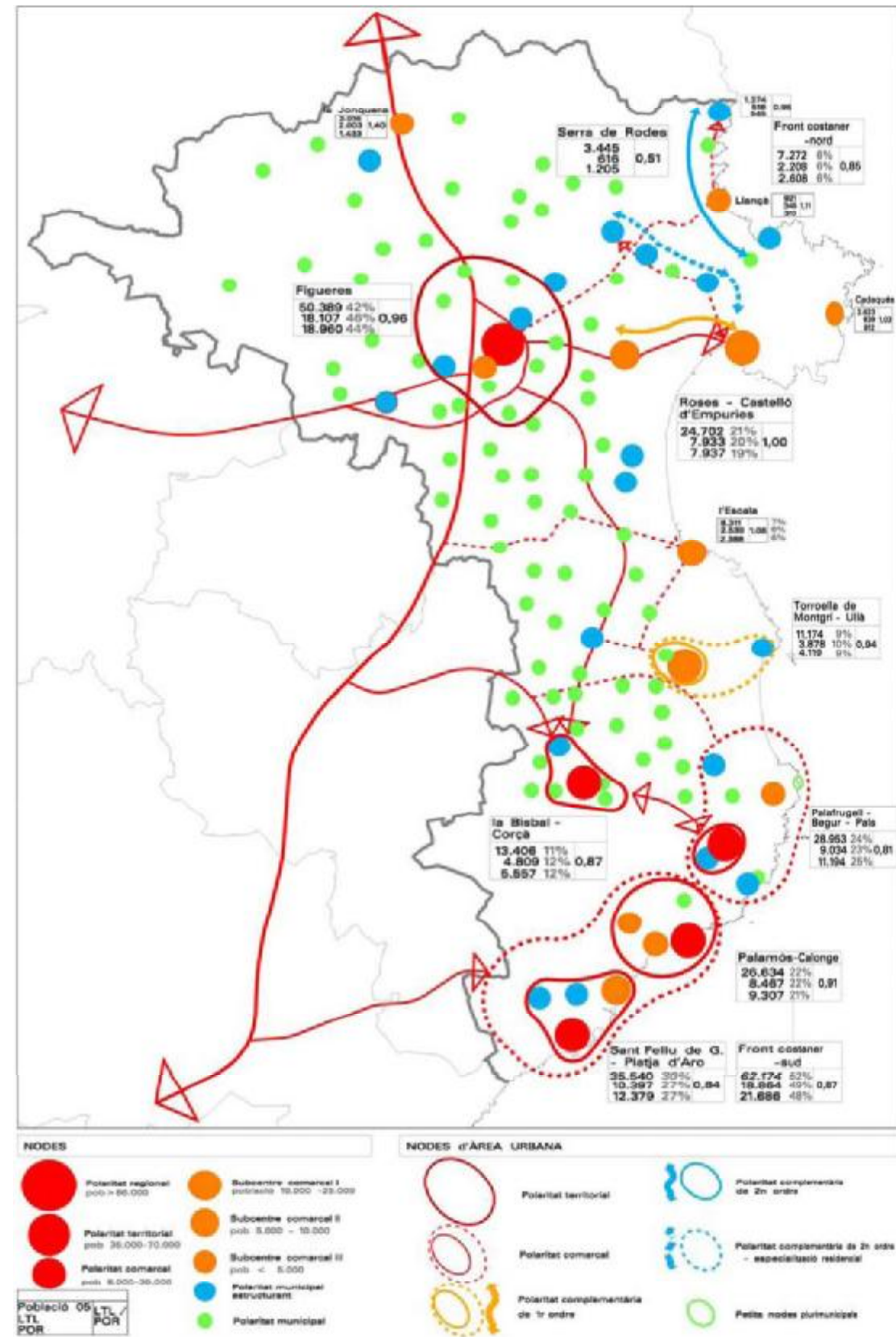
El Pla Director Territorial de l'Empordà, aprovat definitivament l'any 2007, fa una proposta de sistemes d'assentaments sobre el territori. El sistema d'assentaments és una categoria propositiva bàsica del planejament territorial, sobre la qual el Pla Director aplica les estratègies d'extensió, reforma o consolidació i estableix les pautes per a l'evolució urbanística dels nuclis i les àrees urbanes.

Les determinacions sobre el sistema d'assentaments han d'orientar els futurs desenvolupaments urbanístics dels nuclis històrics i les seves extensions, d'acord amb les seves característiques físiques, socials i econòmiques, de forma que puguin ser els elements de referència de la vertebració urbana de l'Empordà, i racionalitzar el funcionament de les àrees especialitzades, sovint implantades sense tenir en compte les preexistències territorials i ambientals. Aquesta racionalització, en algun cas, pot traduir-se en la proposta de desclassificació cap al règim de sòl no urbanitzable.

L'objectiu de Pla Director és analitzar aquesta estructura per tal que les propostes encaminades a la vertebració urbana recaiguin fonamentalment en les ciutats de més pes i amb més aptituds territorials; alhora que eviti el creixement desproporcionat d'aquells nuclis urbans de menor dimensió i amb menys aptituds pel que fa a la localització de nous creixements, afavorint, però, el manteniment, la millora i la plena consolidació de la seva estructura urbana. Paral·lelament, el planejament ha de contribuir a redreçar un model d'implantació afectat per la dispersió i desarticulació dels creixements que responen a models de desenvolupament cada dia mes insostenibles.

En una primera fase el Pla Director analitza els diferents tipus de teixits urbans per tal de diferenciar aquells especialitzats en usos residencials o industrials dels altres que integren els diferents usos urbans i funcionen en aquest sentit amb una màxima eficiència.

Al Baix Empordà el pol comarcal que s'estructura al voltant de la capital, la Bisbal, tot i tenir un pes específic inferior als pols costaners quant a població i llocs de treball, es pot dir que qualitativament té un nivell d'equipaments destacable.



Pel que fa als pols de la costa destaquen el de Sant Feliu – Platja d'Aro amb un pes específic proper al 30 %, seguit dels de Palamós – Calonge i Palafrugell – Begur – Pals que concentren del 22% al 24% dels indicadors comarcals i per acabar el node de Torroella de Montgrí – Ullà – l'Estartit amb un per específic del 10 %.

Val a dir que tots ells no són comparativament tant equilibrats com els de l'Alt Empordà quant a la relació entre població ocupada resident i llocs de treball. La mitjana comarcal es ja inferior, situant-se en un 0,85, mentre que la de l'Alt Empordà arribava al 0,92.

A la vista del conjunt d'interrelacions que aquesta estructura socio-econòmica de l'Empordà posa de relleu, el Pla diferencia en el sistema d'assentaments, tretze àmbits plurimunicipals, que seran les bases territorials de referència per assolir els objectius d'ordenació.

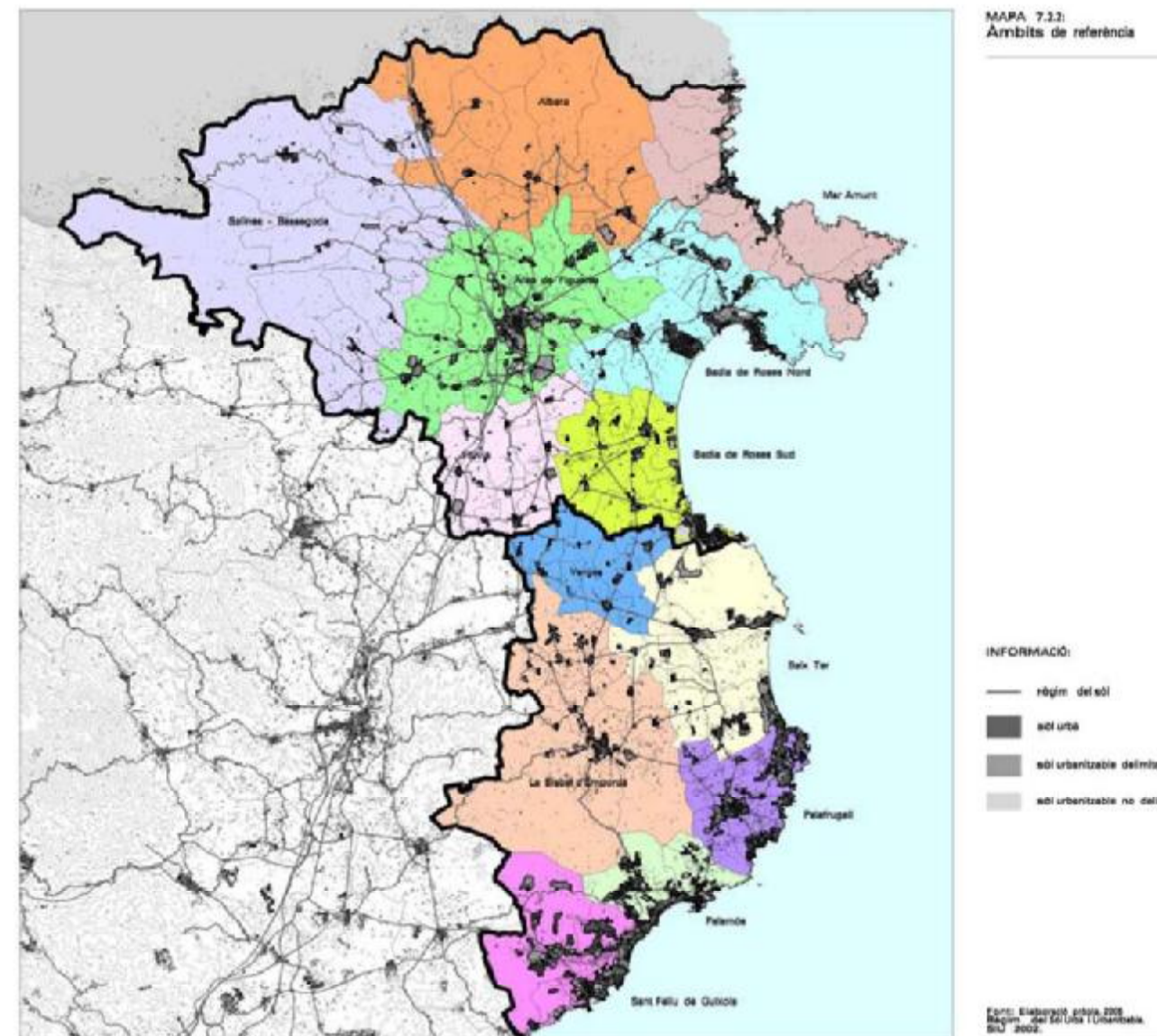
Sistemes de l'Alt Empordà:

1. Àmbit de les Salines – Bassegoda
2. Àmbit de l'Albera
3. Àmbit de Mar amunt
4. Àmbit del sistema urbà de Figueres
5. Àmbit de la badia de Roses nord
6. Àmbit del Fluvià
7. Àmbit de la Badia de Roses sud

Sistemes del Baix Empordà:

8. Àmbit de Verges
9. Àmbit del Baix Ter
10. Àmbit de la Bisbal d'Empordà
11. Àmbit del sistema urbà de Palafrugell
12. Àmbit del sistema urbà de Palamós
13. Àmbit del sistema urbà de Sant Feliu de Guíxols

El Pla manté el criteri de fomentar la integració en teixits urbans complexos de les activitats econòmiques i els habitatges. Aquest és un criteri que cal considerar vàlid tant per àrees urbanes extenses com per a petits nuclis, sempre que es tracti d'activitats integrables física i funcionalment en la trama urbana.



Tanmateix, el Pla preveu també la necessitat d'àrees específiques d'activitat econòmica quan la tipologia edificatòria o les exigències de les activitats aconsellen una clara diferenciació espacial de la implantació, com succeeix amb les àrees industrials. Aquesta diferenciació no ha de comportar necessàriament discontinuïtat amb les àrees urbanes existents. Si no hi ha raons funcionals o ambientals per a un cert isolament, la creació d'àrees d'activitat, malgrat que tinguin un teixit diferenciat, serà preferible que es desenvolupin en continuïtat amb les altres àrees urbanes i que el seu projecte urbanístic resolgui acuradament la transició morfològica entre els teixits urbans existents i els de nova implantació.

En tot cas, el Pla Director Territorial fa un assaig indicatiu de distribució, considerant aquelles àrees plurimunicipals on hi ha extensions de sòl de protecció preventiva que podria acollir la implantació d'àrees amb extensions com les que s'assenyalen:

El Pla estableix les següents estratègies de creixement per a cada nucli o àrea urbana:

- Creixement potenciat
- Creixement moderat
- Creixement de reequilibri
- Canvis d'ús i reforma interior
- Millora urbana i compleció
- Manteniment del caràcter rural

Per als nuclis i àrees urbanes, el Pla estableix diferents estratègies en funció de l'entitat, les característiques, la connectivitat i la disponibilitat de cada un en el seu entorn de sòl físicament apte per a un creixement per extensió.

Quan es considera que, en funció dels objectius d'ordenació territorial, és adequat que es produeixi creixement per extensió, el Pla estableix, segons els casos, les estratègies de creixement potenciat, creixement mitjà, creixement moderat o creixement de reequilibri.

Quan es considera que no es donen circumstàncies adequades per a un creixement significatiu en extensió, s'estableixen alternativament, en funció dels objectius d'ordenació territorial, les estratègies de canvis d'ús i reforma interior, i de millora urbana i compleció.

En el cas de Gualta, l'estratègia que el Pla Director Territorial estableix és la de reequilibri.

L'estratègia de reequilibri es determina per aquelles àrees i nuclis urbans de poca extensió, condicions de limitada connectivitat i/o poca disponibilitat de sòl amb aptitud per a ésser urbanitzat, on el creixement ha d'adequar-se a les dinàmiques demogràfiques i econòmiques del municipi, però no és aconsellable que es dimensioni per a acollir creixements exògens més enllà dels necessaris per a reequilibrar l'estructura d'edats.

Superfície	(ha)
Les Salines – Bassegoda La Jonquera / Agullana	10 ÷ 15
Badia de Roses nord Roses / Castelló d'Empúries	10 ÷ 20
Àrea urbana de Figueres	20 ÷ 40
La Bisbal d'Empordà La Bisbal / Corçà / Forallac / Cruïlles, Monells, St. Sadurní de l'Heura	10 ÷ 20
Badia de Roses sud Bellcaire / l'Escala / Albons / Vilademant	10 ÷ 15
Baix Ter Torroella de Montgrí / Gualta / Ullà	10 ÷ 15
Palafrugell Mont-ras / Regencós / Palafrugell / Pals / Begur	20 ÷ 40
Palamós Calonge / Palamós / Vall-llobrega	15 ÷ 25
Sant Feliu de Guíxols St. Feliu de Guíxols / Sta. Cristina d'Aro / Castell-Platja d'Aro	15 ÷ 25

El Pla Director Territorial fa una sèrie de recomanacions específiques per tal de protegir i potenciar els nuclis petits com ara Gualta.

En el seu apartat 7.5.3 el Pla Director fa les següents recomanacions específiques per protegir i potenciar els nuclis petits.

"Malgrat les circumstàncies canviants, els nuclis petits són – o poden ser - espais de qualitat del territori que, a partir d'uns suficients nivells d'accessibilitat a les telecomunicacions i als serveis que s'ubiquen a les àrees urbanes, poden assolir una mixtura d'usos del seu espai que els atorgui un nou paper sobre el territori. Al costat dels usos d'habitatge rural, d'agricultura i ramaderia de petita escala o de petites indústries agropecuàries, són possibles els usos d'habitatges urbans de commuters de recorregut curt, activitats professionals, habitatge de segona residència, turisme rural, artesanía, hostaleria, restauració o centres culturals i associatius.

Com a respostes a les necessitats específiques que tenen aquests municipis, cal assenyalar, al costat dels imprescindibles mecanismes d'un finançament suficient, les facilitats d'accés al serveis hospitalaris, docents ..., un servei de transport públic per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat, la dotació d'infraestructures de telecomunicacions o microactuacions d'habitatge protegit per fixar població jove.

En aquesta línia, el Pla recomana que les polítiques sectorials i el planejament urbanístic que impliquin nuclis petits incorporin mesures i determinacions que afavoreixin:

- a) mantenir l'activitat agrària amb el recolzament, si cal, de petites instal·lacions agro - alimentàries, limitades a les zones relacionades amb els conreus tradicionals, que es poden integrar en els propis nuclis.*
- b) potenciar la creació de denominacions d'origen.*
- c) potenciar la creació de microempreses i iniciatives relacionades amb els productes endògens de la zona.*
- d) potenciar l'establiment d'una xarxa de telecomunicacions de qualitat.*
- e) fomentar petites promocions d'habitatge protegit per fixar població jove, que es podrien incloure en el sí d'operacions on també es promogué la reutilització del patrimoni construït i ara buit per a allotjament turístic o habitatge de segona residència.*
- f) promoure iniciatives de revalorització del patrimoni cultural i natural, per exemple, mitjançant projectes de paisatge.*
- g) facilitar l'acolliment de turisme rural i cultural.*
- h) facilitar la instal·lació d'activitats professionals o artesanes.*
- i) fomentar la implantació del transport col·lectiu a la carta per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat per als seus desplaçaments."*

L'àmbit té una extensió de 150,4 km². L'orografia és essencialment plana: el 77,7 % del territori té un pendent inferior al 10% i només el 10,8% supera el 20%.

S'estén al llarg del litoral de la Badia de Pals, i per l'interior, comparteix el territori de les planes agrícoles centrals de l'Empordà amb l'àmbit del Fluvià, de Verges, la part de ponent del de la badia de Roses sud i la part nord del de la Bisbal de l'Empordà, on el sector primari encara juga un paper significatiu i el sistema de poblament està ben definit i són majoritaris els nuclis petits amb una població inferior als 1.000 habitants o fins i tot als 500.

El sistema d'assentaments comprèn els municipis de Bellcaire d'Empordà, Fontanilles, Gualta, Palau-sator, Pals, Serra de Darò, Torruella de Montgrí i Ullà. Quatre municipis tenen menys de 500 habitants. En total hi ha 30 assentaments, amb una superfície de 862 ha en sòl urbà i de 419 en sòl urbanitzable.

La població de l'any 2001 és de 12.591 habitants, quantitat que representa el 12,27% de la del Baix Empordà, i l'any 1981, amb 9.700, representava el 11,83%. La taxa de creixement anual durant el període 81/01 ha estat de l'1,39% i durant el quinquenni 96/01 ha pujat fins l'1,62%. L'índex d'envelliment de Torruella de Montgrí i Ullà està per sota el de l'Empordà.

Els llocs de treball localitzats són 5.379, dels quals el primer sector en ocupació, serveis turístics representa el 32,6% i el segon, la indústria, el 13,4%. L'especialització agrícola és significativa, llevat a Pals i Torruella.

El 31% dels habitatges són principals, molt per sota l'índex comarcal, que representa el 42%.

La proposta del Pla és doble. Per una banda estableix l'estratègia de creixement moderat per a Torroella de Montgrí, Ullà i Pals, tenint en compte la seva dimensió urbana i les bones condicions de connectivitat, i l'estratègia de creixement de reequilibri a Bellcaire d'Empordà, Fontanilles, Gualta, Palau-sator i Serra de Darò.

Per altra, la conservació de les estructures urbanes sobre la part del territori on encara hi té un paper significatiu l'agricultura, i fomentar les mesures que permetin la propiciar globalment la recuperació demogràfica i el rejuveniment de la població. Per aconseguir-ho, es proposa que els plans d'urbanisme municipals incorporin en les seves determinacions les Mesures per protegir i potenciar els nuclis petits enunciades en el capítol 7.5 d'aquesta Memòria.

Els municipis de Torroella de Montgrí, Gualta i Ullà hauran de formular i tramitar un actuació urbanística conjunta, amb la finalitat de desenvolupar una promoció de sòl per a activitats econòmiques, amb el dimensionat i les condicions de gestió establertes en el capítol corresponent d'aquesta memòria.

4.MODEL URBÀ: CRITERI I OBJECTIUS URBANÍSTICS

El model de nucli per a Gualta

A partir de les sessions de participació ciutadana, de les enquestes rebudes i de les converses amb l'equip de Govern, entenem que es vol consolidar un nucli urbà tradicional seguint les pautes del creixement històric i preservant les característiques a nivell paisatgístic i patrimonial que defineixen el seu caràcter com a assentament típic de la plana baixempordanesa.

Es vol, per tant, evitar models de creixement intensius que puguin desvirtuar el caràcter compacte del nucli o propostes urbanístiques que proposin una dispersió dels creixements.

Es pretén seguir amb les pautes bàsiques del planejament existent adoptant el sistema de consolidació del teixit actual amb masses compactes i interstícis de verd privat que històricament han qualificat els nuclis rurals empordanesos. AL mateix temps, es mantenen determinades operacions d'obertures de nous vials i creació de zones verdes. Aquestes obertures comporten en determinats punts afectacions puntuals a volums existents. Altres reformes interiors de l'anterior planejament s'han descartat considerant el seu escàs interès.

Es preveuen, també. Noves zones d'equipament i zones verdes vinculant-les a sectors de sòl urbà no consolidat i al mateix temps es redefeixen les qualificacions urbanístiques ampliant el ventall del tipus d'ordenació a l'edificació alineada a carrer o el sistema de creixement rural en el qual predomina el buit enfront del ple edificat.

Plantejament dels creixements

Seguint també les pautes fixades pel Pla Director Territorial de l'Empordà, entenem que cal ajustar els creixements previstos a les demandes internes seguint criteris de nacionalitat i equilibri territorial.

En front de ciutats veïnes, com ara Torroella de Montgrí, Belcaire i Ullà, que constitueixen nuclis amb importants previsions de creixement, es planteja per a Gualta la seva consolidació com a nucli tradicional que actuï com a fita visual en el seu entorn empordanès.

Els possibles creixements hauran de seguir unes pautes de qualitat ambiental i urbanística i de racionalitat en el seu dimensionat.

Es preveu mantenir la taca de sòl urbanitzable existent entenent que cal donar sortida al creixement natural de la població i atenent a les previsions de l'estudi demogràfic d'aquest document. Es replanteja en canvi el model de densitats de l'anterior planejament així com el sistema de gestió urbanística adoptat. En base als criteris de la nova Llei d'Urbanisme entenem que cal vincular l'obtenció dels sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments) als nous aprofitaments i en aquests sentit es modifiquen els àmbits dels sectors urbanitzables previstos en l'anterior planejament.

Els sectors de creixement a sud-oest

En aquesta línia, es manté inicialment la taca d'expansió cap al sud i a ponent ja prevista en les anteriors normes.

Cal fer dues precisions al respecte: d'una banda, la previsió d'elements urbans de transició – espais lliures, equipaments- que filtrin els nous creixements respecte el nucli antic i d'altra banda, la revisió dels paràmetres d'ordenació per tal d'introduir aquella qualitat ambiental i urbanística de la que el municipi es vol dotar.

Caldrà comprovar es paral·lel que aquests nous creixements estiguin en consonància amb la preservació del patrimoni natural i arquitectònic del municipi, que es materialitzarà en els Catàlegs d'elements d'interès que es redactaran.

El sector de serveis

Les Normes Subsidiàries del 1990 preveien la requalificació d'un sector a ponent del nucli com a futura zona Industrial. Els nous criteris que aquest document proposa, en consonància amb la previsió concreta del plànol d'estratègies de Pla Director Territorial de l'Empordà, plantegen la seva eliminació. Els usos semi-industrials i de serveis que aquell sector preveia es proposen ara en un nou sector. L'àmbit de l'Estany de Poma que acull ja algunes d'aquestes activitats de serveis- entès com a sector de sòl urbà no consolidat. Caldrà en el seu moment desenvolupar el planejament derivat d'aquest sector i preveure les cessions per a reserves i els serveis i urbanització.



Vista aèria del sector de l'Estany de Poma/ Activitats de serveis

L'àmbit del Golf Empordà

Un cop executats la construcció dels diferents equipaments del Golf Empordà –hotel, edifici d'apartaments, pàrking semi soterrat- i la urbanització del sector de les Mirones, es proposa la seva qualificació com a sòl urbà consolidat.

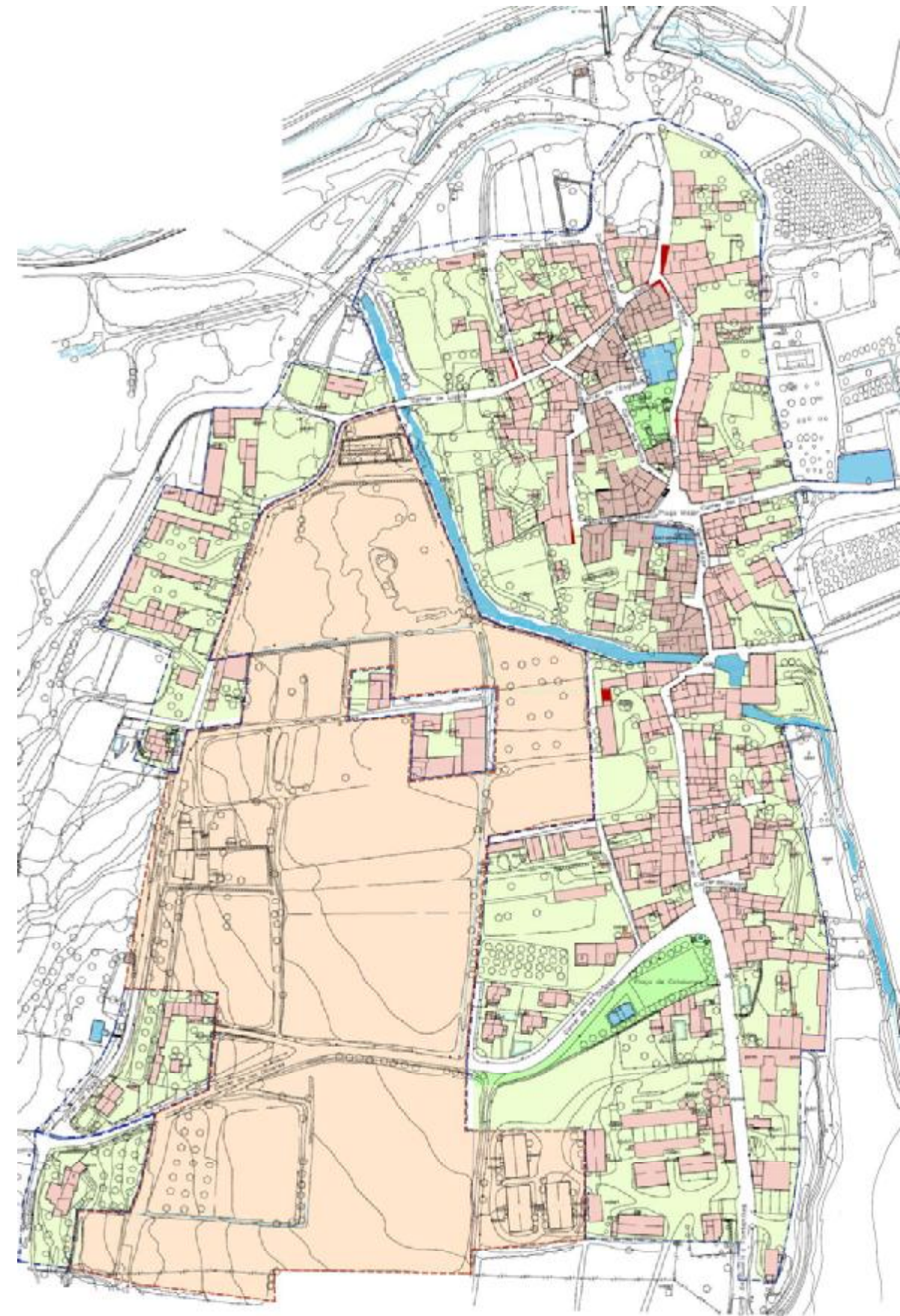
Pel que fa a la resta de l'àmbit territorial del golf es qualifica com a sòl no urbanitzable amb una clau específica per a us esportiu. A més, a nivell ambiental es proposa una qualificació de Protecció Territorial per tal de preservar-ne el paisatge de dunes.



Vista aèria del Sector del Golf Empordà

El paratge de la Font Pasquala

Es proposa per al sector dels Fòrmics o de la Font Pasquala com a element territorial singular la seva qualificació com a Espai d'especial interès natural i paisatgístic. A partir d'aquí caldrà estudiar el seu tractament a nivell d'usos possibles i de normatives aplicables.



Paratge de la font Pasquala o paratge dels Formics a protegir mitjançant la regulació del sòl no urbanitzable

Sector urbanitzable sense desenvolupar que es mantenen en ell nou planejament revisant-ne els límits i les densitats

Traça de rec del molí. Element patrimonial a integrar dins la trama urbana i protegir.

Revisió d'un element viàri de ronda a llevant del nucli. Instal·lació d'una nova depuradora.



Sector Industrial de l'antic planejament que s'elimina atenent als criteris de Pla Director de l'Empordà

Nucli antic a potenciar com a teixit rural amb interès patrimonial

Espais periurbans d'hortes vinculants als darrers de les cases del Carrer Major. Projecte existent de arrenjament del camí de la Mota.