



# AJUNTAMENT DE VALL-LLOBREGA

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

### AVANÇ DE PLANEJAMENT - MEMÒRIA

## INDEX MEMÒRIA

### **1. INTRODUCCIÓ**

- 1.1 VALL LLOBREGA; CONTEXT I MODEL TERRITORIAL
- 1.2 JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS I FINALITAT DEL POUM
- 1.3 ADEQUACIÓ D'AQUEST PLA A LA NORMATIVA LEGAL VIGENT
- 1.4 CONTINGUT DEL POUM
- 1.5 EQUIP REDACTOR

### **2. TERRITORI, MEDI AMBIENT I PATRIMONI NATURAL**

- 2.1. CONTEXT TERRITORIAL SUPRAMUNICIPAL
- 2.2. CARACTERÍSTIQUES NATURALS
- 2.3. USOS DEL SÒL
- 2.4. ESTRUCTURA URBANÍSTICA
- 2.5. INFRASTRUCTURES EXISTENTS
  - 2.5.1 LA MOBILITAT EXTERNA
  - 2.5.2 LA MOBILITAT INTERNA

### **3. ASPECTES SOCIOECONÒMICS I ESTRUCTURA URBANA**

- 3.1 EVOLUCIÓ HISTÒRICA
- 3.2 DEMOGRAFIA
- 3.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ
- 3.4 ESTRUCTURA PRODUCTIVA
- 3.5 DINÀMICA IMMOBILIARIA
- 3.6 PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES DEL PLA TERRITORIAL

### **4. ANÀLISI URBANÍSTIC**

- 4.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL AMB INCIDÈNCIA EN L'ÀMBIT DEL PLA
  - 4.1.1. EL PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA (PTGC)
  - 4.1.2 EL PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ (PDTBE)
- 4.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
- 4.3 PATRIMONI A PROTEGIR
  - 4.3.1 PATRIMONI AMBIENTAL I PAISATGÍSTIC
  - 4.3.2 PATRIMONI ARQUITECTÒNIC HISTÒRICOARTÍSTIC
- 4.4 XARXES DE SERVEIS
  - 4.4.1 XARXES BÀSIQUES EXISTENTS
  - 4.4.2 OBRES I INFRASTRUCTURES PROGRAMADES
- 4.5 ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
  - 4.5.1 ESPAIS LLIURES

#### 4.5.2 EQUIPAMENTS

### 5. DIAGNOSI

#### 5.1 INTRODUCCIÓ

#### 5.2 MÈTODE OPERATIU

#### 5.3 PRIMERA DIAGNOSI URBANÍSTICA

##### 5.3.1 ÀMBIT COMARCAL

##### 5.3.2 ACTIVITATS PRODUCTIVES

##### 5.3.3 INFRAESTRUCTURES

##### 5.3.4 EL TERME MUNICIPAL

##### 5.3.5 ELS NUCLIS URBANS

#### 5.4 ANÀLISIS DAFO

#### 5.5 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

### 6. PROGNOSI

#### 6.1 PREVISIONS DE CREIXEMENT DE POBLACIÓ

#### 6.2 NECESSITATS D'EQUIPAMENTS

#### 6.3 SERVEIS

#### 6.4 PREVISIONS D'OCUPACIÓ DEL TERRITORI

### 7. OBJECTIUS DE PLANEJAMENT

#### 7.1 OBJECTIUS GENERALS

#### 7.2 ANÀLISI D'ALTERNATIVES

#### 7.3 L'OPCIÓ DE L'AVANÇ DEL PLA

##### 7.3.1 CONTEXT COMARCAL

##### 7.3.2 CONTINUÏTAT DELS SISTEMES ECOLÒGICS

##### 7.3.3 TERRITORI AMB CLARA IDENTITAT PAISATGÍSTICA

##### 7.3.4 QUALITAT DE VIDA URBANA

##### 7.3.5 NORMATIVA URBANÍSTICA

##### 7.3.6 MOBILITAT

##### 7.3.7 ACTIVITAT ECONÒMICA

### ÍNDEX PLÀNOLS

#### Plànols d'informació

##### I.1 Enmarcament territorial

##### I.2 Orografia

##### I.3 Zones inundables

##### I.4 Xarxa viària

##### I.5 Tipologies edificatòries en el territori

- I.6 Valors mediambientals i paisatgístics del territori
- I.7 Usos del sòl rústic
- I.8 Anàlisi del parcel·lari rústic
- I.9 Anàlisi del parcel·lari urbà
- I.10 Catàleg de béns a protegir
- I.11 Alçades de l'edificació
- I.12.a Planejament vigent
- I.12.b Planejament vigent (ampliat)
- I.13.a – I.13.f Planejament vigent. Sòl urbà (6 fulles)
- I.14 Anàlisi d'espais lliures i equipaments
- I.15.a Serveis\_Sanejament
- I.15.b Serveis\_Aigua potable
- I.15.c\_Serveis\_Xarxa d'alta tensió
- I.15.d\_Serveis\_Xarxa d'alta i mitja tensió
- I.16 Mapa de capacitat d'acollida
- I.17 Anàlisi d'alternatives

### **Plànols de l'Avanç**

- 0.1 Estructura general i orgànica del territori
- 0.2 Xarxa Viària
- 0.3 Sòl Urbà i Urbanitzable. Zones i Sistemes
- 0.4 Nucli urbà del Raval de Baix

## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1 VALL LLOBREGA; CONTEXTE I MODEL TERRITORIAL

El municipi de Vall-llobrega, en la comarca del Baix Empordà, té una extensió de 5,5 km<sup>2</sup> i està situat a una alçada de 49 m. sobre el nivell del mar en el nucli del Raval de Dalt. El punt més alt del municipi, situat al parc natural de les Gavarres està a una alçada de 263 m (puig Muntagut) Limita al nord amb Vullpellac i Mont-ras, a l'est amb Palamós i Mont-ras i al sud amb Palamós i a l'oest amb Palamós i Vullpellac.

El nucli urbà, anomenat "Raval de Baix" o "Raval de Mar", està situat en una vall que dona nom al municipi i que en forma de falca s'endinsa dins els estreps septentrionals de les Gavarres. en direcció nord sud.

Històricament el territori es va desenvolupar mitjançant assentaments disseminats, amb tipologia de masia rural o petits veïnats rurals, per tal d'explotar les terres de conreu de secà; bàsicament cereals, farratges, oliveres i vinya, i a l'explotació ramadera. Destaquen el Raval de Baix i el Raval de Dalt, amb cases rurals dels segle XVI i XVII i l'església de Sant Mateu. El Raval de Baix es converteix en el centre administratiu de la vila, amb l'Ajuntament i la Casa de Cultura.

En la dècada dels anys 60 del segle passat apareixen dues urbanitzacions de segona residència: "Vall-llobrega" i "Mas Falquet", situades en els estreps de les Gavarres i destinades a turisme de segona residència; que amb el pas del temps, han anat esdevenint de primera. En la dècada dels 70 es desenvolupa el barri de la Portalada amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

És a partir de la recuperació dels ajuntaments democràtics quan, mitjançant l'aprovació a l'any 1982 de les NSP, s'inicia la primera ordenació del territori. En aquesta s'opta per a consolidar un petit nucli urbà a l'entorn del Raval de Baix. Mitjançant actuacions de creixement caracteritzades per habitatges en filera o unifamiliars en parcel·la petita que busquen reconduir el model territorial cap a un més compacte, es genera un centre urbà en el que s'ubiquen els nous equipaments (ampliació de l'Ajuntament, Biblioteca, Correus, Casa de Cultura, llar d'infants i escola primària) i els espais de lleure i relació humana. Igualment durant aquests darrers anys es consolida i amplia el sòl industrial a l'oest de la ctra. C-31 i s'urbanitza el sector de "Els Vilars" amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

En aquests moments el grau de consolidació de les determinacions de les NSP es força important, aproximadament entre el 80 i 90%, fet que justifica amb escreix la redacció del POUM.

Actualment ens trobem en un territori municipal caracteritzat per assentaments urbans de baixa densitat relativa, estructurats a partir de la carretera de Palamós i amb poca connectivitat entre sí, que conviu amb activitats productives i econòmiques de diferent caràcter i que estan insuficientment regulades.

El model actual d'ocupació del territori entra en crisi amb els criteris que defineix la legislació urbanística vigent, que té com a objectiu el concepte de "desenvolupament sostenible". Aquest principi comporta la necessitat de repensar el model urbanístic del municipi, aplicant al planejament urbanístic models de construcció del territori que evitin la dispersió, afavoreixin la cohesió social, garanteixin la preservació i millora dels

valors paisatgístics i culturals que representen la identitat col·lectiva dels municipis, i, en síntesi, consolidin un model de territori globalment eficient.

## **1.2 JUSTIFICACIÓ, OBJECTE I FINALITAT DEL POUM**

Les Normes Subsidiàries de planejament actualment vigents al municipi, van ser aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en 1982.

Posteriorment es va anar desenvolupant el planejament derivat referit als polígons de sòl apte per a urbanitzar definits en les Normes: el pla parcial d'ordenació Vall Llobrega; el pla parcial d'ordenació de Mas Falquet i el pla parcial dels Vilars es troben totalment executats i donen forma als actuals creixements residencials. El Pla Parcial Industrial i de Serveis Portuaris (conseqüència d'una modificació puntual a les Normes Subsidiàries) es desenvolupa com l'únic creixement industrial del municipi.

El temps transcorregut des de l'aprovació d'aquestes NNSS, la realització de bona part de les seves determinacions, i els canvis socio-econòmics soferts durant aquests anys aconsellen la seva revisió. Aquesta revisió del planejament urbanístic municipal, tindrà, d'acord amb el Decret Legislatiu 112.005 d'urbanisme, les característiques i la documentació corresponent a un Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM), que fixarà, un cop aprovat, la política urbanística municipal pels propers anys, i fins a la seva revisió futura.

El primer objectiu d'aquest document serà, per tant, la revisió del planejament vigent, adequant-lo als nous criteris socials i mediambientals que regeixen en l'actualitat, donant compliment a les majors i renovades exigències normatives destinades a garantir la sostenibilitat del territori. El segon objectiu encara que no menys important és l'adequació dels estàndards actuals d'espais lliures, equipaments i infraestructures, a la realitat física i social actual. Ambdós objectius s'emmarquen en un procés en curs de creixent sensibilització ciutadana en la preservació del medi-ambiental i en la millora de la qualitat de vida urbana.

Així mateix ambdós processos situen els aspectes qualitatius en un primer pla de reflexió urbana, el que implica el seu tractament sistemàtic en tot el procés: en l'anàlisi, en la definició de criteris, i com a objectius en sí mateixos.

Aquesta revisió també ha de servir per a millorar la connectivitat entre les diferents zones urbanes, possibilitant la mobilitat sostenible de les persones; preveure l'ordenació urbana de les noves infraestructures i àrees de nou creixement, i ordenar i regular els usos de la ciutat i el territori, garantint la protecció del patrimoni natural i del paisatge circumdant; tot allò prenent com a punt de partida i referència les determinacions de les Normes Subsidiàries vigents.

## **1.3 ADEQUACIÓ D'AQUEST POUM A LA NORMATIVA LEGAL VIGENT**

D'acord amb l'establert amb el Decret Legislatiu 1/2005 d'Urbanisme aquests treballs tindran la característica d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que revisarà el planejament urbanístic actualment vigent al municipi (Normes Subsidiàries de Planejament). El POUM es redacta d'acord amb l'establert a la Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre Règim del sòl i valoracions i el decret Legislatiu 1/2005 d'Urbanisme.

Així doncs, l'objectiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vall Llobrega és adaptar el planejament general a la situació i necessitats actuals del municipi, tot

ajustant-lo a les determinacions dels documents que formen el seu marc jurídic i conceptual:

- El text refós de la Llei d'urbanisme Catalunya (TRLUC) DL 1/2005, de 26 de juliol i el seu Reglament.
- El DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. (RLUC)
- El Pla Territorial General de Catalunya i el Pla director territorial de l'Empordà. (PTDE)
- Els diversos documents ambientals i territorials amb incidència en el planejament urbanístic de Vall-llobrega.

#### **1.4 CONTINGUT DEL POUM**

El Pla d'Ordenació Urbanística de Vall Llobrega està format pels documents següents:

Memòria descriptiva i justificativa del pla

Memòria social

Agenda i avaluació econòmica i financera

Informe de sostenibilitat ambiental

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

Normes urbanístiques

Catàleg d'Elements i Conjunts de patrimoni ambiental, paisatgístic, arquitectònic i històric artístic

#### **CONTINGUT DE L'AVANÇ DE POUM**

- a) Memòria d'informació
- b) Plànols d'informació
- c) Memòria de l'Avanç de POUM
- d) Plànols de proposta
- e) Informe de sostenibilitat preliminar (ISA)
- f) Estudi d'inundabilitat

## 1.5 EQUIP REDACTOR

L'estudi i execució d'aquests treballs s'adjudica per concurs públic a l'arquitecte Antoni Mas i Comas; director i coordinador de l'equip redactor del POUM. L'equip redactor està conformat per:

Antoni Mas i Comas  
Arquitecte  
Direcció, coordinació i ordenació del territori

Valeria Barbero  
Arquitecte col·laboradora  
Informació, diagnosi i projeccions del medi urbà

Gemma Serch  
Llicenciada en Ciències Ambientals  
Informació, diagnosi i projeccions del medi natural

Josep Arderiu, enginyer de ccp de Gecsa  
Antoni Trias, enginyer de ccp de Gecsa  
Infraestructures i mobilitat

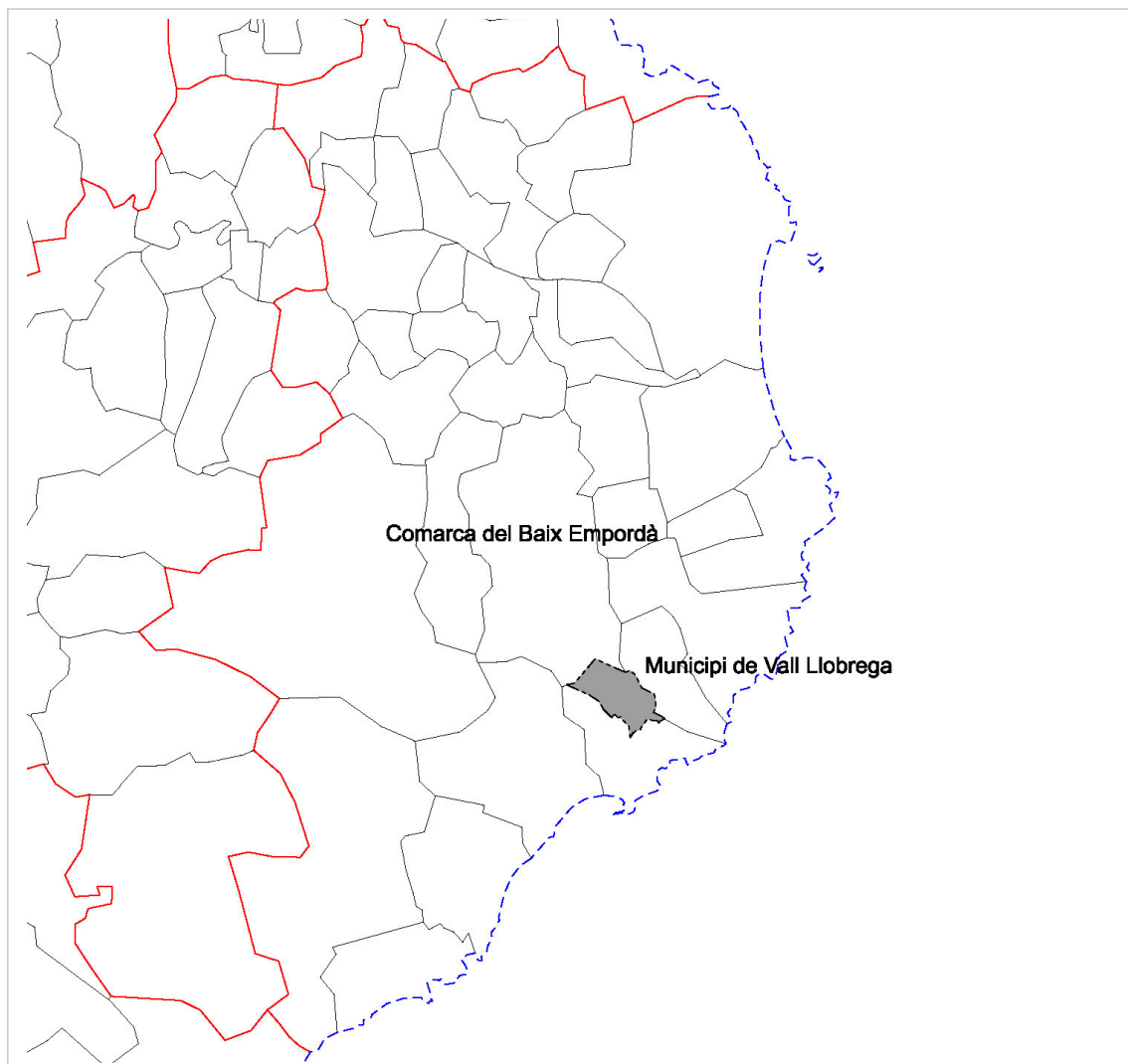
Víctor Garcia, advocat  
Suport jurídic i administratiu

Antoni Guixà, economista  
Estudi financer

## 2. TERRITORI, MEDI AMBIENT I PATRIMONI NATURAL

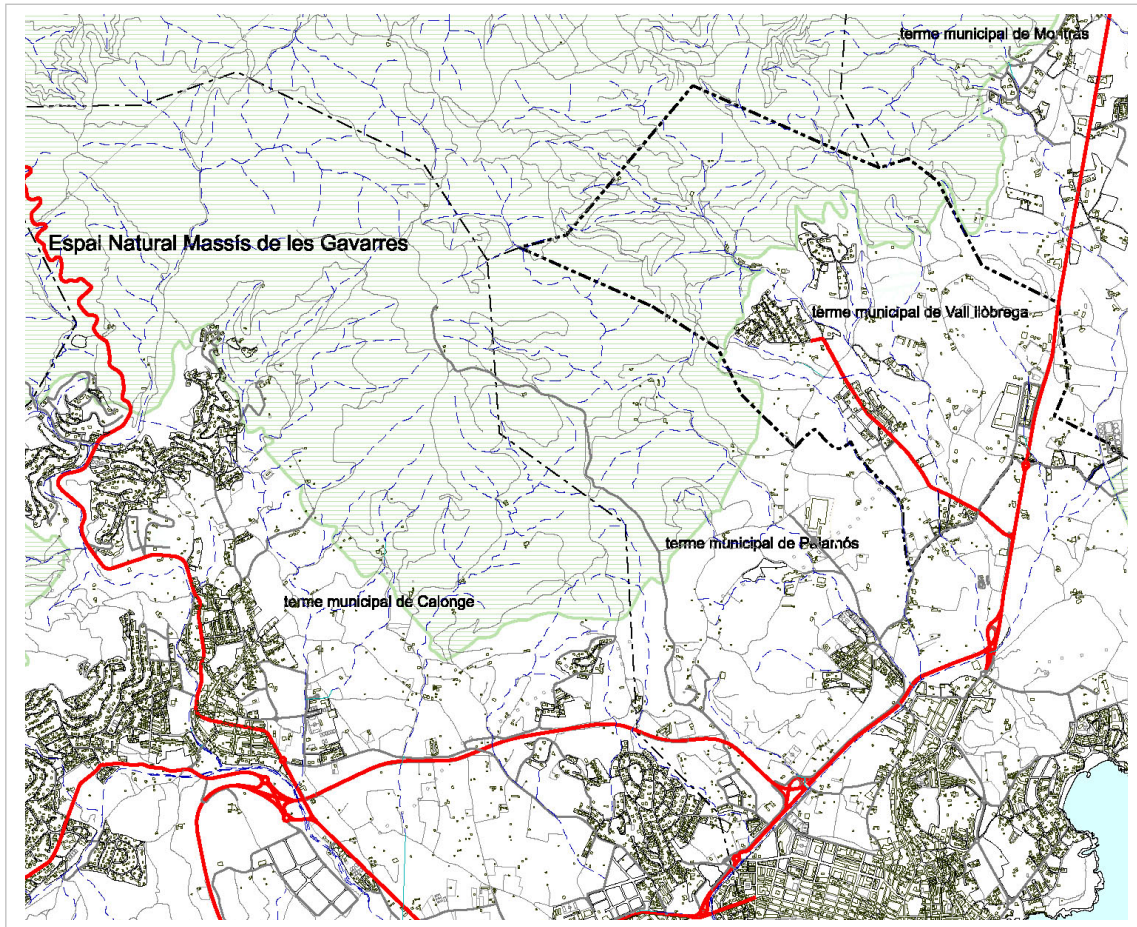
### 2.1. CONTEXT TERRITORIAL SUPRAMUNICIPAL

El municipi de Vall Llobrega té una extensió de 5,50 km<sup>2</sup> i es troba situat a la banda sud-est de la comarca. A pesar de la seva situació interior respecte de la costa catalana, la seva singularitat paisatgística i la proximitat amb el mar ho converteixen en punt d'interès turístic i destinació de segona residència tant per a turistes locals com per a turistes europeus.



Els límits del terme municipal son:

Al nord, els termes municipal de Mont-ras i Vullpellaç;  
 al sud, el terme municipal de Palamós;  
 a l'est, el terme municipal de Palamós i Mont-ras,  
 a l'oest, el terme municipal de Palamós i Vullpellaç

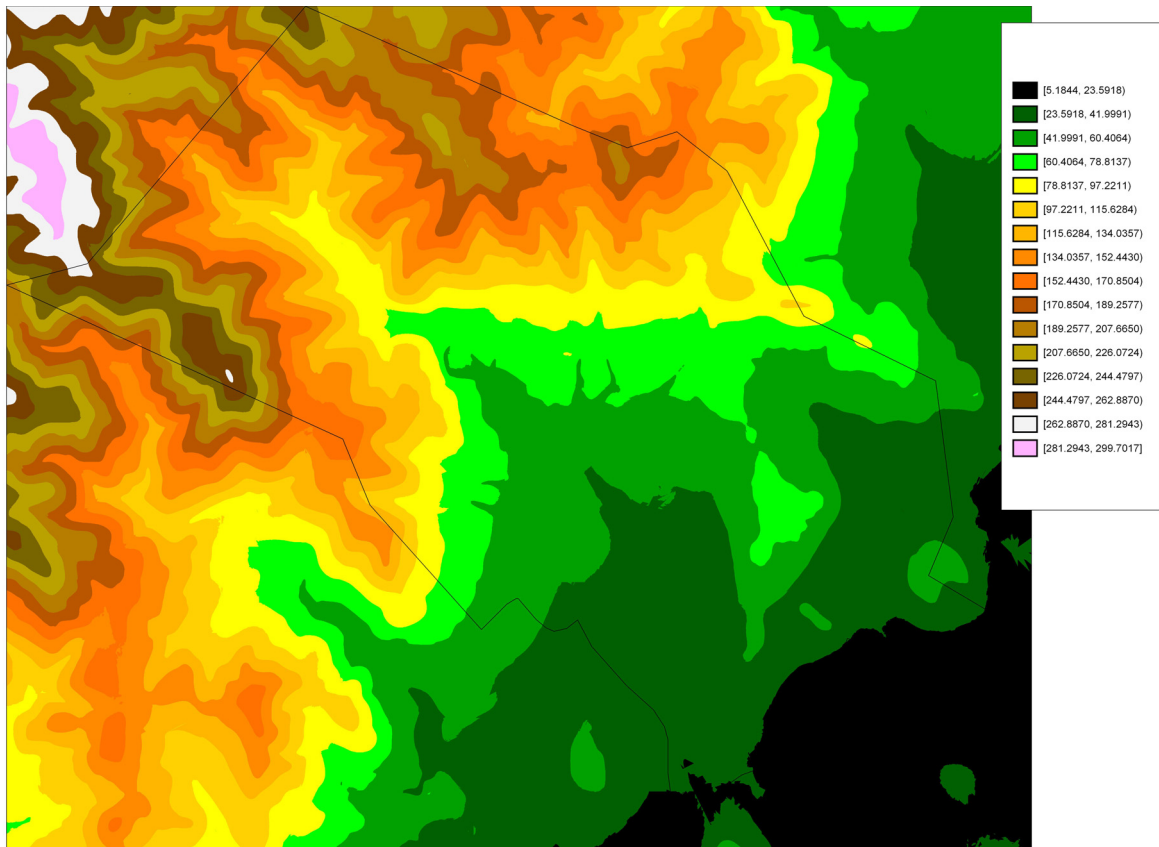


## 2.2 CARACTERÍSTIQUES NATURALS

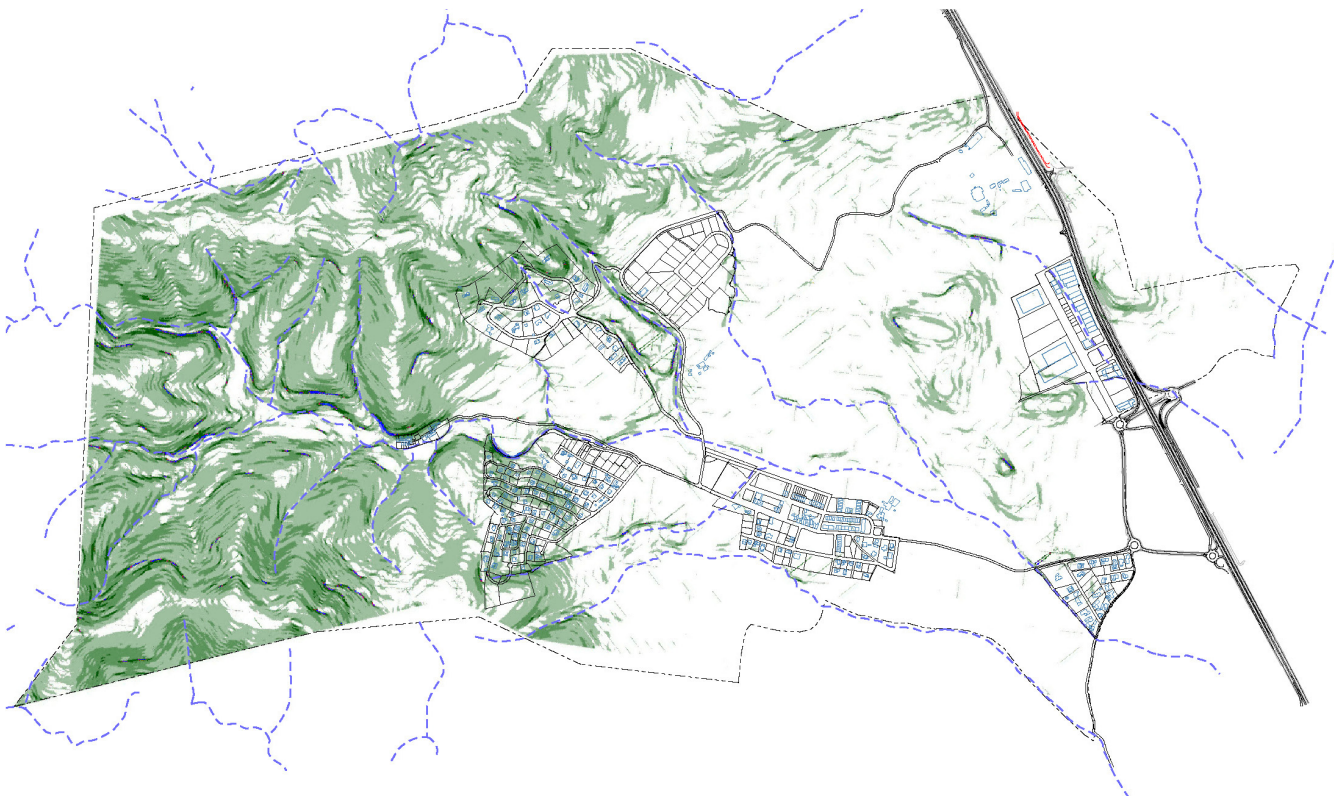
Des del punt de vista estrictament geogràfic la major particularitat de Vall Llobrega són el conjunt de muntanyes i turons que dominen el terç nord-oest del municipi. Formen part del massís dels Gavarres, sub-unitat de la Serralada Litoral Catalana; amb alçades màximes de 263 m (Puig Montagut) 258 m (Montagut petit) i 195 m (Puig Agudell). Aquesta particularitat determina el paisatge bàsicament forestal de tot aquest sector de municipi, que a més està inclòs dins del Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya (PEIN).

El terme està travessat de nord-oest a sud-oest per la riera de Vall Llobrega. El pas pel territori d'aquesta riera i dels seus afluents ha determinat la formació de zones més "planeres" dins del municipi, caracteritzades per un paisatge agrícola de conreus de secà, en alternança amb les urbanitzacions que han anat apareixent separades del nucli històric.

En la franja compresa entre la riera de Vall Llobrega i el Rec de Mas Rius es situa el nucli urbà més consolidat, que s'anomena Raval de Baix o Raval de Mar, i la carretera de Vall Llobrega a Palamós, que constitueix la principal connexió viària entre el nucli urbà i els barris.



Mapa digital d'elevacions de Vall Llobrega



Planol de pendents de Vall Llobrega

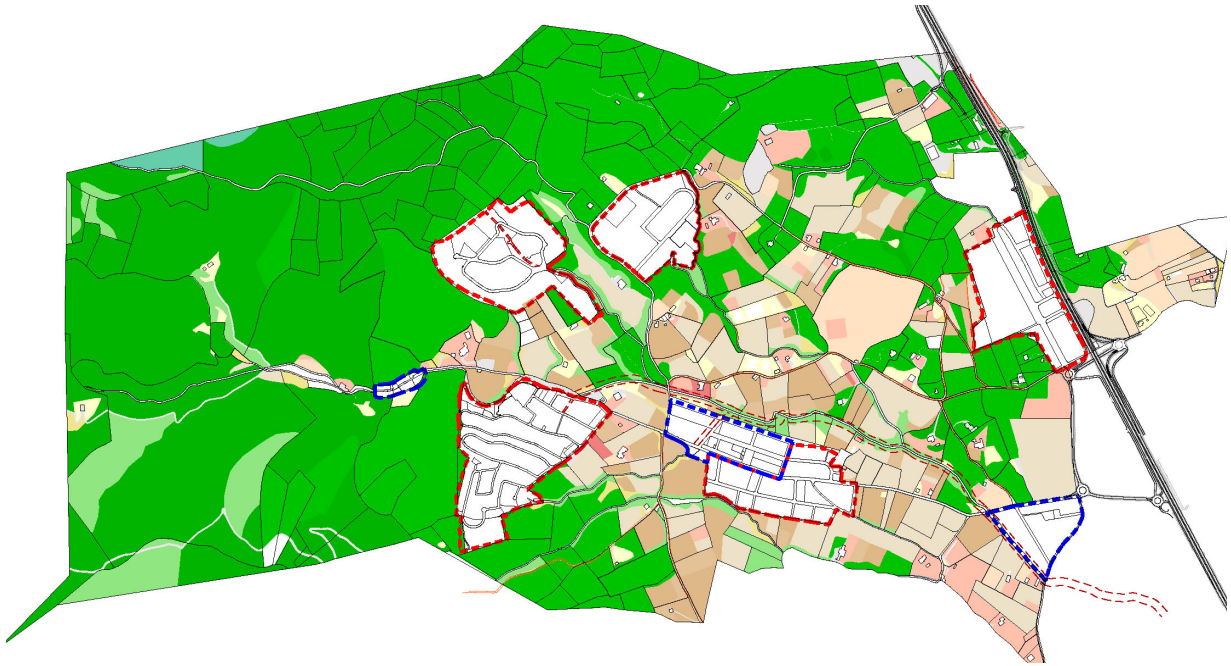
## 2.3 USOS DEL SÒL

Els usos del sòl del municipi venen condicionats –entre d'altres factors- per la presència del massís de les Gavarres. Aquests usos es presenten en forma de taula i la seva distribució es pot consultar en el plànol corresponent (veure I.10 Usos del sòl rústic).

Us del sòl no urbanitzable	Superfície (ha) del terme municipal	% de la superfície del terme municipal
<b>VEGETACIÓ</b>		
Sureres	110,36	20,07
Eucaliptus	2,19	0,40
Pineda d'explotació forestal	145,20	26,40
Sotabosc	28,02	5,09
Matollars	4,09	0,74
Prats i matolls	9,02	1,64
Improductiu	7,63	1,39
<b>CONREUS DE SECÀ</b>		
Vinya	22,77	4,14
Olivar	10,08	1,98
Fruiters	0,09	0,02
Altres conreus	48,94	8,90
<b>CONREUS DE REGADIU</b>		
Horts	17,41	3,17
Fruiters	0,82	0,15
Altres conreus	14,26	2,59
<b>ALTRES USOS</b>		
Càmping	4,11	0,75
Comercial	0,40	0,07
Serveis tècnics i ambientals (depuradora)	1,41	0,26
<b>TOTAL SÒL NO URBANITZABLE</b>	<b>424,84</b>	<b>77,24</b>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE TERME</b>	<b>550,00</b>	<b>100,00</b>

Tal i com es pot observar a la taula adjunta, el municipi concentra una important superfície forestal (46% del seu territori). Les sureres es concentren a la zona del PEIN dels Gavarres, mentre que la pineda d'explotació forestal s'estén al sector nord-oest i est del terme.

Els conreus també són importants; ocupen en el seu conjunt el 21% de la superfície municipal, sent més rellevants en extensió els de secà. En relació als usos del sòl urbà, cal destacar la poca incidència de l'ús industrial en relació a l'ús residencial predominant. L'ús comercial urbà és pràcticament inexistent. En canvi en sòl no urbanitzable es troben algunes implantacions comercials de relativa importància, no només a nivell municipal sinó també comarcal, com el Costa "Brava Centre"; centre dedicat a l'activitat gastronòmica. Aquest petit "clúster" d'activitats comercials en sòl rústic se situa limitant amb la zona industrial en el nord-est de terme municipal.



#### Usos del sòl rústic

Ús del sòl urbà	Superfície (ha) del terme municipal	% de la superfície del terme municipal
Residencial	35,44	6,44
Industrial	6,64	1,21
Equipaments	3,01	0,55
Espais lliures	7,31	1,33
Comercial	0,01	-
Serveis tècnics i ambientals	0,07	0,01
<b>TOTAL SÒL URBÀ</b>	<b>64,53</b>	<b>11,73</b>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE TERME</b>	<b>550,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.4 ESTRUCTURA URBANÍSTICA

El municipi està conformat per dos nuclis “fundacionals” (el Raval de Dalt i el Raval de Baix); els barris de construcció posterior (La Portalada, Mas Falquet, Els Vilars, Vall-llobrega) i una zona industrial.

La població del municipi es concentra en aquests diferents nuclis i barris.

El Raval de Dalt és el nucli urbà més antic; està conformat per una agrupació de cases alineades respecte a la carretera que mantenen la tipologia originària. El conjunt té valor arquitectònic i històric-urbanístic, per les seves característiques tipològiques i constructives, i es troba en bon estat de conservació.

El Raval de Baix, o Raval de Mar, és el nucli urbà que actualment concentra la major part de les funcions urbanes tradicionals. Al voltant de la plaça de l'Ajuntament i la rambla de l'església s'hi troben les estructures urbanes més tradicionals (creixement històric) formades per habitatges d'estructura rural que han anat derivant en usos de serveis o comercials (ajuntament, biblioteca, consultori mèdic, restauració, ... )

És a partir del desenvolupament dels sectors de sòl urbà de les NSP i del Pla Parcial Eixample quan es conforma, al seu voltant, un veritable nucli urbà caracteritzat per tipologies edificatòries d'habitatges unifamiliars en filera o aïllats, amb una important previsió de sòl per a espais lliures i equipaments (plaça central de l'eixample, guarderia municipal, espais de jocs infantils, futurs centre d'ensenyament primari, etc...)

Els barris derivats de les urbanitzacions Vall-llobrega i Mas Falquet, formats en la dècada dels 1960 i amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, han anat esdevenint sectors de primera residència i, a base de molt esforç de gestió per part de l'Ajuntament, consolidant les seves infraestructures i serveis.

El barri de la Portalada, amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, neix a la meitat de la dècada dels 1970, per a fer front a les necessitats de residència dels residents al municipi.

A finals del segle XX es conforma el barri de Els Vilars, amb topologia d'habitatge unifamiliar aïllat, actualment totalment urbanitzat i en execució les primeres implantacions residencials.

Els Vilars té ja tots els serveis instal·lats, però per ser el més recent està poc edificat.

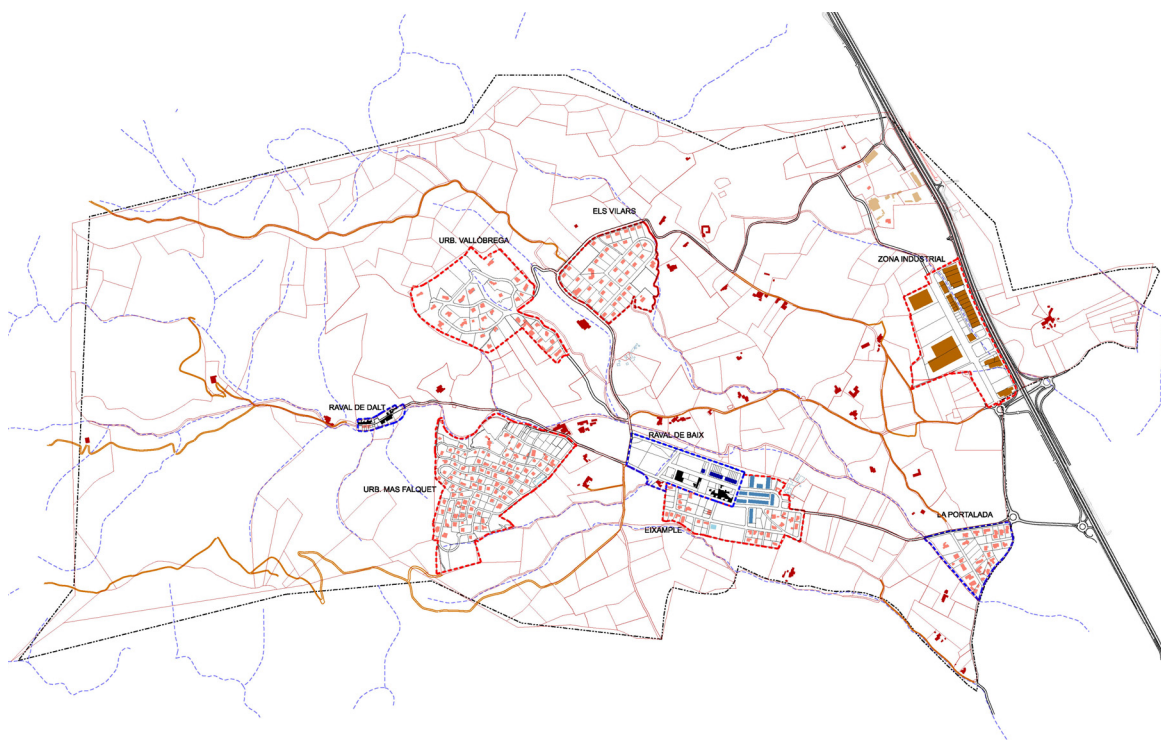
A part d'aquest darrer, la resta d'assentament urbans estan en un grau de consolidació força elevat.

Cal destacar l'existència de dos “veïnats”: Mas Rubau i Mas Ginesta. La seva condició de petits assentaments que concentren població i serveis fa necessària la seva regulació i ordenació per tal de dotar-los dels serveis necessaris.

En la dècada dels anys 1980, en una primera fase, i a finals del segle XX, en una segona, es consolida una zona industrial, situada al llarg de la carretera C-31, amb la finalitat d'aprofitar la seva fàcil accessibilitat per a ubicar-hi bàsicament indústries i magatzems de serveis. Més al nord d'aquesta zona, després del càmping, existeix una zona de serveis, en sòl no urbanitzable, a on s'ubiquen un conjunt d'activitats

comercials i de serveis (Costa Brava Centre, Xidors, Aula Gastronòmica, La Tina, Vins Mas ...) que caldrà que el POUM reguli i ordeni.

La resta del territori, bàsicament en la part de la plana del municipi, està ocupat per un conjunt de masies, algunes de les quals mantenen el seu caràcter rural lligat a l'activitat agrícola, altres que ha esdevingut habitatges de segona residència i d'altres amb activitats de restauració i hosteleria. Aquest conjunt disseminat de construccions, la major part de valor arquitectònic o històric paisatgístic, conformen un veritable entramat, de caire quasi urbà, amb necessitats de serveis i de vies d'accés que caracteritzen tota la plana. És en aquest context que el POUM ha de plantejar-ne seriosament les actuacions portar a terme per tal de mantenir, conservar i preservar la singularitat d'aquesta zona. El nivell de consolidació es pot veure al plànol adjunt



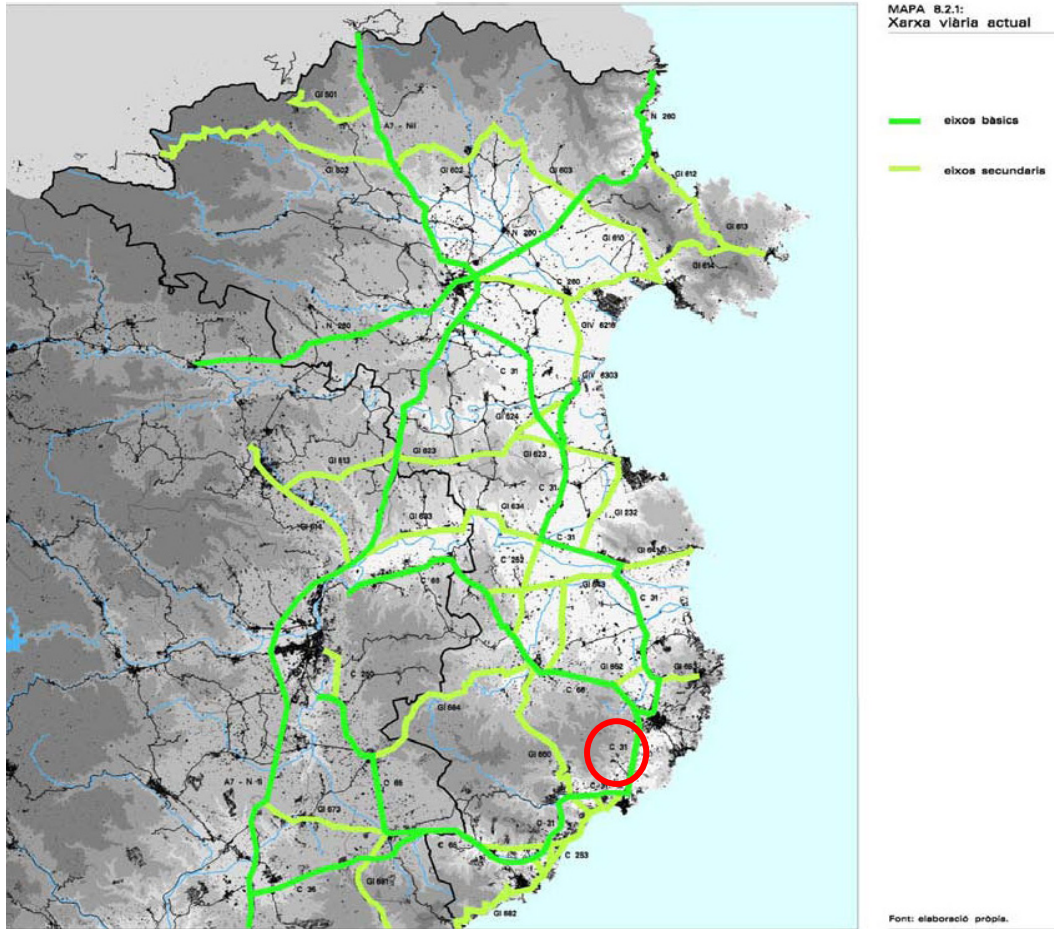
**La construcció del territori de Vall llobrega: nuclis fundacionals, masies, eixample, barris.**

## 2.5 INFRASTRUCTURES EXISTENTS

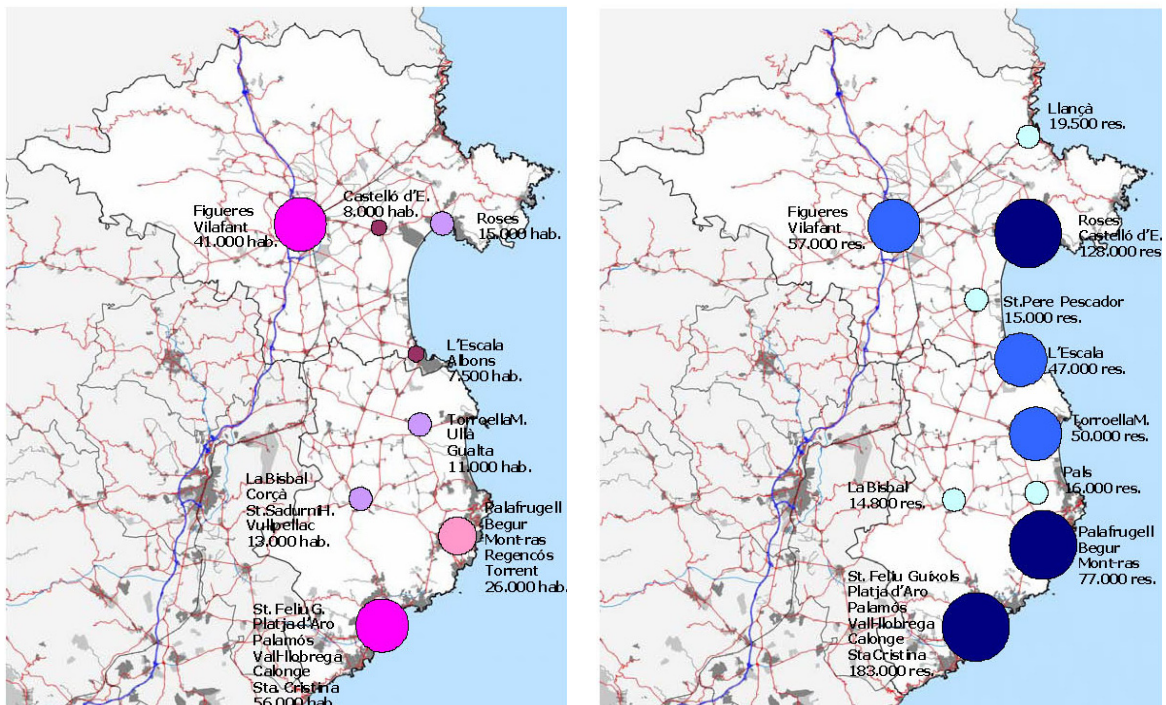
### 2.5.1 LA MOBILITAT EXTERNA

El municipi de Vall llobrega es troba creuat per la C-31, principal eix viari del corredor del corredor de mobilitat de la Vall d'Aro, que es crea entre l'important centre turístic de la Costa Brava sud i les zones del interior del Gironès. El municipi, juntament amb Palamós i Calonge, forma part d'un sistema urbà amb una població de 53.000 habitants, que durant el mes d'agost pot arribar als 183.000 residents.

Degut a les avantatges comparatives de localització, les activitats industrials i comercials del municipi es polaritzen a l'entorn de l'eix vial de la C-31. L'accessibilitat al municipi en transport públic també s'efectua a partir d'aquesta via.



Tram C-31 Calonge-Palamós-Vall-llobrega (cercle vermell)



1. Pes demogràfic dels sistemes urbans a la comarca del Baix Empordà. 2. Sistemes urbans – màxima d'agost

## 2.5.2 XARXA VIÀRIA I MOBILITAT INTERNA

La mobilitat interna del nucli urbà central amb els barris es dona a través de la carretera a Palamós. Aquesta via neix a la C-31 i acaba en "cul de sac" al barri de Raval de Dalt, i dona servei a la major part dels barris del municipi. Des d'aquesta s'accedeix directament als barris de La Portalada, el Raval de Baix, Mas Falquet i el Raval de Dalt. És a partir dels quatre camins a on es deriva cap el barri de Vall-llobrega i la Urbanització de Els Vilars.

A part d'aquest eix principal que configura la vialitat del municipi existeixen un conjunt de vies secundàries, algunes amb pavimentació, que constitueixen un entramat viari que dona accés a les edificacions existents en sòl no urbanitzable. A destacar l'anell viari que connecta la C-31 des de l'extrem nord-est del terme amb els quatre camins i el camí antic de Palamós.

El polígon industrial té el seu accés directe des de la C-31 i dues vies d'accés des de l'interior a partir de l'esmentat anell viari.

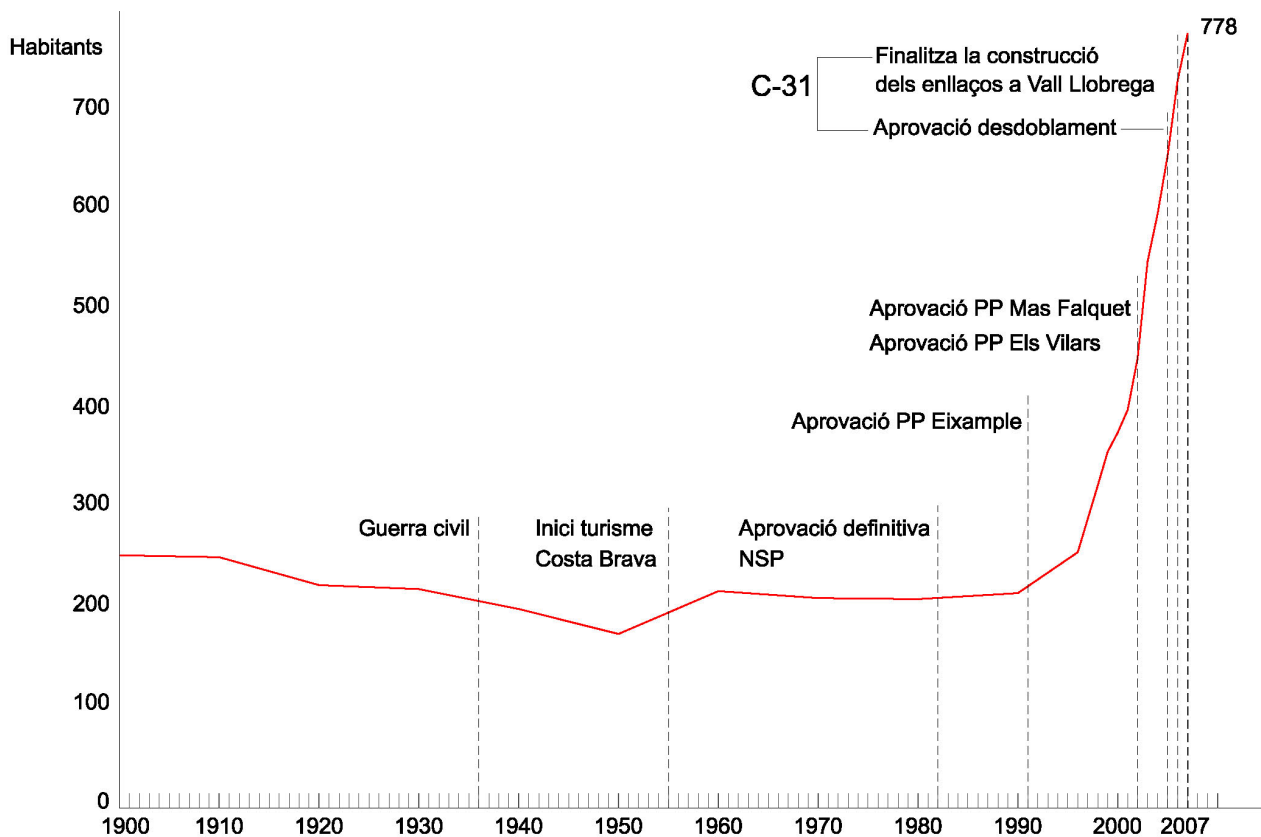
La xarxa de mobilitat del municipi es completa amb tota una sèrie de vials urbans, camins rurals i camins forestals.

Un aspecte a destacar sobre la mobilitat és la manca de places d'aparcament, a l'entorn de la plaça del Raval de Baix, especialment significativa en hores diürnes per la presència d'establiments de restauració, malgrat dels que aquests disposen en terrenys privats.

### 3. ASPECTES SOCIOECONÒMICS I ESTRUCTURA URBANA

#### 3.1 EVOLUCIÓ HISTÒRICA

Evolució socio-econòmica del sistema urbà 1900-2008



Fins a la dècada dels 1980 la població de Vall Llobrega i la seva estructura urbana es mantenen relativament estables. És a partir del 1980, amb l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries i la posterior aprovació del pla parcial Eixample quan comença a produir-se l'increment demogràfic més significatiu. És a partir de la dècada de 1990 quan la població s'incrementa de manera considerable, essent aquesta pujada més significativa en els últims 7 anys. En un període de 20 anys la població arriba a gairebé triplicar-se; en l'actualitat el municipi té 778 habitants.

Un altre fet a tenir en compte en l'evolució socio-econòmica del sistema urbà de Vall Llobrega és el projecte i execució del desdoblament de la C-31 i els seus enllaços. Aquesta nova vialitat afecta directament a l'accessibilitat de la zona industrial i a les activitats comercials localitzades a l'est del terme municipal.

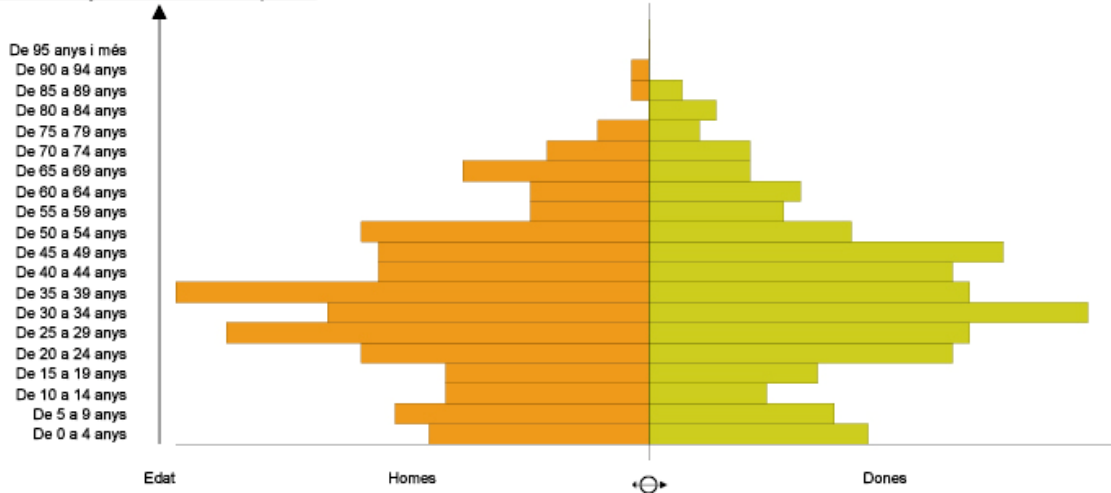
#### 3.2 DEMOGRAFIA

Analitzant la relació entre les piràmides de població de Vall Llobrega en el període comprès entre 1996 i 2001 s'observa que:

- Es registra un augment significatiu del segment de població d'entre 20 i 39 anys. De fet la població d'homes de 35 a 39 anys es duplica. Correspon al perfil de parelles joves.
- Es registra un increment de nens de 5 a 9 anys, que triplica la xifra anterior.

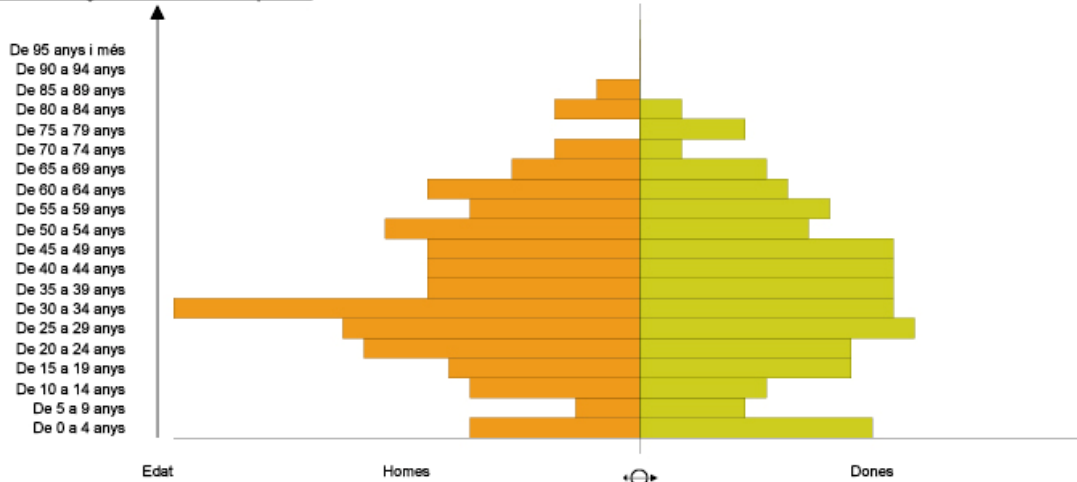
### Piràmide poblacional de Vall Llobrega

Població segons sexe i edat. Quinquennal



### Any 2001

Població segons sexe i edat. Quinquennal

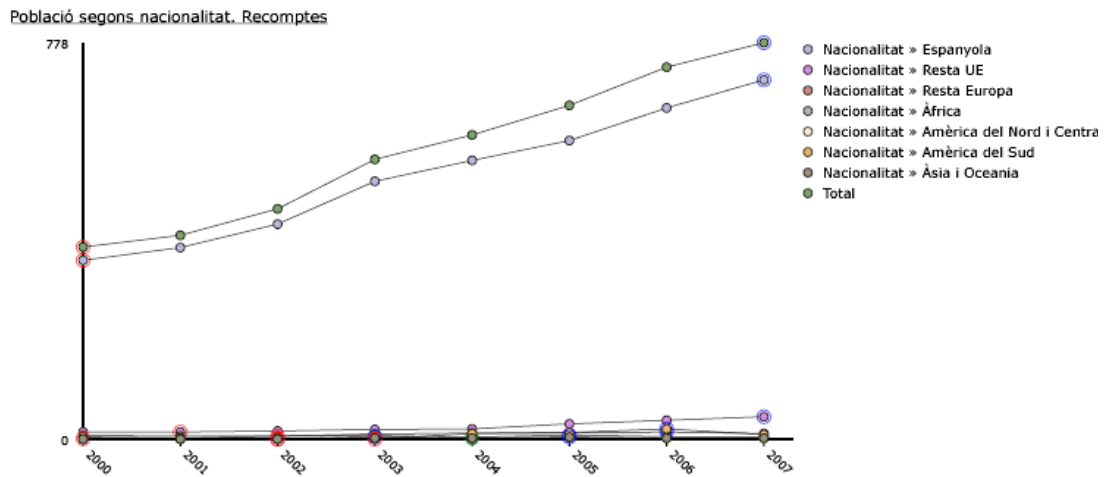


### Any 1996

Aquest important increment de població ha suposat la necessitat de cercar nous equipaments que donin serveis, bàsicament referent a l'equipament escolar (construcció d'una llar d'infants, cessió de sòl per a un centre d'ensenyament primari i previsió d'una sala polivalent per a usos socials, culturals i esportius). Per a ubicar aquests nous equipaments s'ha utilitzat la previsió de sòl per a aquests usos que preveia el pla parcial Eixample.

### 3.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

La població de Vall Llobrega està conformada majoritàriament per residents del país. Aproximadament un 8% de la població total prové de la Unió Europea.



#### Població activa

La població activa de Vall Llobrega s'empra majoritàriament en l'àrea dels serveis (64%). Li segueix la construcció, (16,6%) amb major incidència que l'agricultura (8,8%) i la indústria 10,6%).

### Població ocupada per sectors →

		Ocupats				Total
		agricultura	indústria	construcció	serveis	
Vall-llobrega	2001	8,8	10,6	16,6	64,1	217
	1996	16,3	18,4	7,1	58,2	141
Baix Empordà	2001	4,9	14,6	19,9	60,5	45.267
	1996	6,2	22,3	14,3	57,2	36.813
Catalunya	2001	2,5	25,2	10,4	62,0	2.815.126
	1996	3,2	32,1	7,0	57,7	2.204.652

(percentatge)

Fonts : Idescat. Estadística de població 1996

Idescat. Cens de població 2001

Anys disponibles : 1991,1996, 2001.



### Localització de l'ocupació →

		Treballen en el municipi/comarca			Treballen fora del mun./com.
		residents	no residents	total	
Vall-llobrega	2001	84	209	293	133
	1996	54	146	200	87
Baix Empordà	2001	26.116	12.487	38.603	19.151
	1996	22.437	11.726	34.163	14.376
Catalunya	2001	1.529.739	1.085.752	2.615.491	1.285.387
	1996	1.269.608	923.557	2.193.165	935.044

Fonts : Idescat. Cens de població 2001. Estadística de població 1996

Anys disponibles : 1996, 2001

## 3.4 ESTRUCTURA PRODUCTIVA

L'estructura productiva de Vall Llobrega és la típica dels municipis que centren els seus ingressos en el turisme; predominen les activitats de comerç i hotelera; mentre que l'agricultura ha cedit el seu lloc a la construcció i a la indústria. Cal destacar que aproximadament el 60% de la població activa treballa fora del municipi o comarca.

En principi el fet d'augmentar l'oferta hotelera i de serveis del municipi, actualment molt limitada, podria reduir el dèficit d'ocupació local.

## 3.5 DINÀMICA IMMOBILIÀRIA

El parc immobiliari actual del municipi és de 352 habitatges.

Fins a l'any 2001 el 40% dels habitatges era de segona residència.

El quadre de la dinàmica immobiliària dels últims sis anys és el següent:

any	Habitatges de nova construcció	Indústries de nova construcció
2003	5	0
2004	21	1
2005	12	1
2006	12	0
2007	2	1
2008	5	0
total	57	3

Suposa una mitjana de 19 habitatges/any i de 0,5 establiments industrials/any, a partir de l'any 2003.

Quasi el 87% dels nous habitatges són de primera residència.

### 3.6 PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES DEL PLA TERRITORIAL

Pel que fa a previsions demogràfiques, l'estratègia d'assentaments del pla territorial del Empordà para l'any 2026 situa al municipi dins de l'àmbit del sistema urbà de Palamós, conformat pels municipis de Palamós, Calonge i Vall Llobrega. A Vall Llobrega se li assigna una estratègia de creixement moderat. La consideració d'una previsió demogràfica real traduïble en una proposta de creixement urbanístic pel municipi de Vall Llobrega implica l'observació de situacions específiques que transcendeixen l'anàlisi global. Aquestes situacions són:

- La població del municipi s'ha triplicat en els últims 20 anys. El creixement poblacional supera amb escreix el creixement mig de la comarca (veure quadre adjunt).
- Si bé l'índex d'envelliment del sistema urbà de Palamós es inferior al de la comarca (Baix Empordà); i en el cas de Vall Llobrega es gairebé la meitat.

#### Creixement de la població →

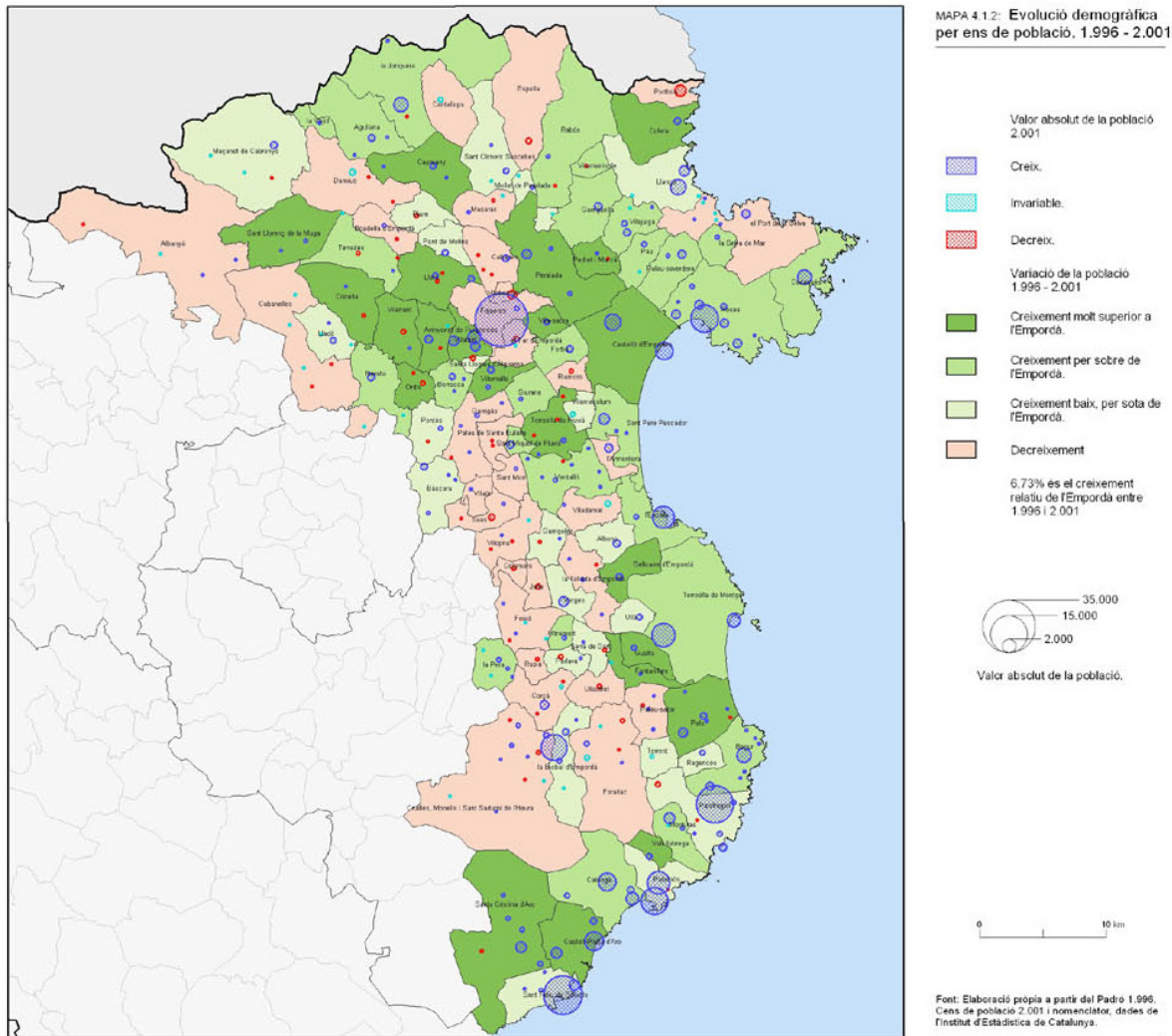
		Taxes per mil habitants				
		naixements	defuncions	creixement natural	saldo migratori	creixement total
Vall-Llobrega	2001	8,4	6,4	2	69	70,9
Baix Empordà	2001	9,8	8,8	1	11	12
Catalunya	2001	9,6	8,9	0,7	6,7	7,4

Fonts : Idescat

Anys disponibles : 1986-1991, 1991-1996, 1996-2001

Nota: La taxa es refereix a la mitjana anual del període quinquennal considerat.





## 4. ANÀLISI URBANÍSTIC

### 4.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL AMB INCIDÈNCIA EN L'ÀMBIT DEL PLA

#### 4.1.1 EL PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA (PTGC)

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Vall Llobrega té com a marc de planejament territorial la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya.

En l'apartat 7.5 de la memòria del Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) es diu: "el planejament general urbanístic ha de concretar les determinacions i propostes dels plans territorials parcials, mitjançant la classificació i qualificació del sòl; ha de fixar les tipologies, les densitats i els paràmetres de l'edificació, a part de totes les determinacions que la legislació li atribueix".

L'encaix territorial del municipi de Vall Llobrega passarà a ser el "Pla Director Territorial de l'Empordà", aprovat definitivament en setembre de 2006.

D'altra banda, el Pla Territorial General de Catalunya estableix, en l'apartat d'equipaments, uns llindars indicatius per a les diferents dotacions i unes reserves

indicatives de sòl que s'han de portar a terme mentre no s'aprovin els Plans Territorials Sectorials (PTS).

El pre-dimensionat de les reserves d'equipaments i espais lliures del municipi es verifica segons aquests estàndards, en un capítol posterior.

#### 4.1.2 EL PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ (PDTBE)

El pla territorial de l'Empordà incideix especialment en el planejament general de Vall Llobrega a través de dues qüestions:

- La delimitació i regulació de categories específiques del sòl no urbanitzable, que en el cas que ens ocupa i degut als seus valors intrínsecs es objecte d'especial protecció.

--L'assignació d'un tipus específic d'estratègia de desenvolupament urbà (en el nostre cas de "creixement moderat") que determina la situació i extensió dels creixements residencials que es plantegen al POUM.

Pel que fa a la primera qüestió, una part del territori de Vall Llobrega forma part del PEIN dels Gavarres (al terç nord-oest del terme), i de dues zones, una de protecció de l'espai agrícola i altra de protecció dels valors naturals i de connexió.

Prenent com a punt de partida els criteris del pla director territorial, el POUM es planteja la caracterització i regulació del sòl no urbanitzable garantint la protecció dels valors paisatgístics i medi-ambientals referents de la identitat del municipi.

A més del PEIN de les Gavarres i dels dos espais de valor natural definits pel pla director territorial, el POUM proposa una zona de "buffer" entre el PEIN de les Gavarres que funcioni com a transició (ecotono) entre un espai de gran valor biològic i amb molt baix grau d'antropització, i un territori amb diferents graus d'antropització, tots més elevats, com el cas de les urbanitzacions properes o de les pinedes d'explotació forestal.

Les rieres conformen també ambients singulars, a causa de la seva fragilitat paisatgística i biodiversitat. Es protegeixen com corredors biològics i espais de vegetació i fauna singular mitjançant una normativa específica.

Pel que fa a la segona qüestió, en principi, a les àrees urbanes que tinguin assignada l'estratègia de creixement moderat, els plans d'ordenació urbanística municipal podran fer propostes d'extensió de l'àrea urbana existent que de forma orientativa permetran creixements de fins el 30% de l'àrea urbana existent.

Segons el pla territorial:

*L'àrea urbana existent és el sòl urbà consolidat més les superfícies de sectors de millora urbana i de sòl urbanitzable que estiguin urbanitzats en la data d'aprovació del pla territorial qualsevol que sigui el seu ús i que es trobin inclosos en l'àmbit que el Pla tipifica com a nucli o àrea urbana, d'acord amb el que assenyala l'article 3.3. Per tant s'exclouen del càlcul les àrees que els plànols assenyalen com a àrees especialitzades encara que siguin contigües.*

Més endavant especifica que:

*El percentatge és màxim orientatiu del creixement que el Pla considera adequat per al termini 2006-2026. En cas que s'hagués d'excedir aquest màxim, encara que sigui en poca quantitat, s'haurà de justificar expressament per motius d'interès públic.*

*...Tanmateix, i amb la finalitat que les limitacions del creixement convencional no afectin negativament la solució de necessitats o oportunitats de millora de l'àrea urbana, s'admetrà com a justificació per a sobrepassar si és necessari el límit d'extensió establert la provisió de sòl per als següents usos, d'acord amb les especificacions que s'assenyalen en aquest apartat:*

*a. Habitatges de protecció pública.*

*b) Establiments hotelers.*

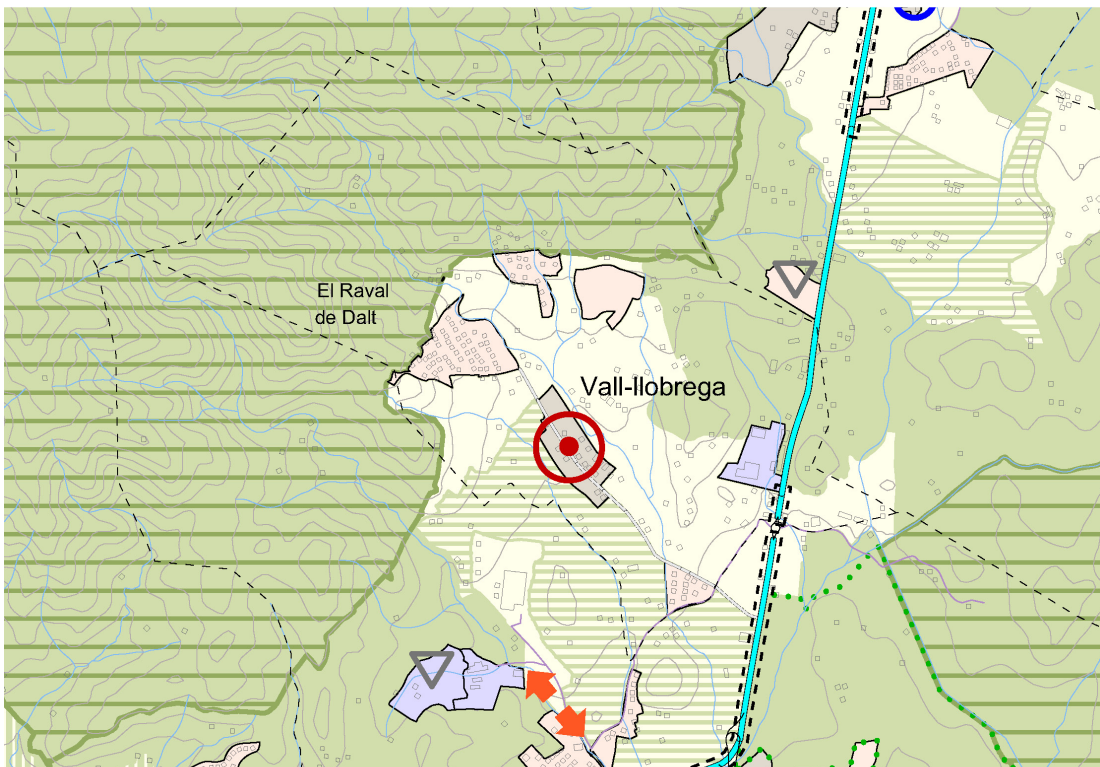
*c) Equipaments públics supramunicipals.*

*d) Equipaments privats qualificadors del nucli i àrea urbana (culturals, turístics, científics, sanitaris, educatius...).*

*e) Propostes de compactació de sòl urbanitzable qualificat en el planejament vigent, d'acord amb el que assenyalava l'article 3.15, apartat 2.*

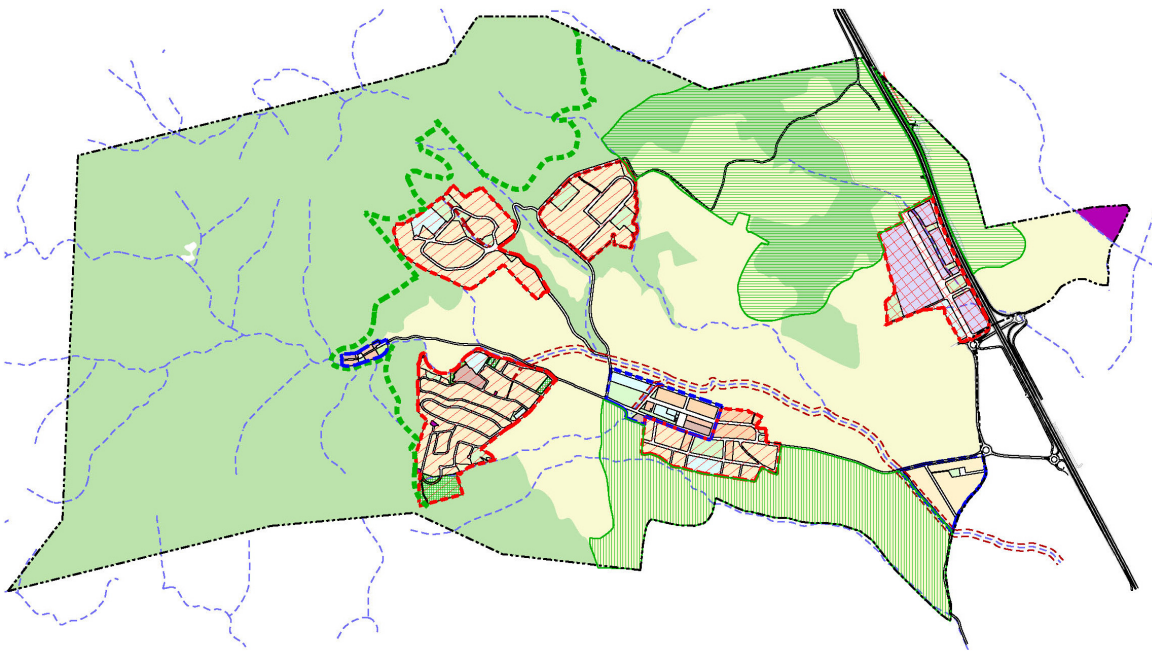
*...Per a constituir justificació per a sobrepassar el límit percentual establert, els equipaments i els establiments hotelers hauran d'estar en parcel·la exclusiva i tenir un projecte definit i un promotor compromès en el seu desenvolupament.*

El POUM s'ha de plantejar operacions de nous desenvolupaments urbanístics en el municipi per a millorar la qualitat de vida dels habitants i mobilitzar el desenvolupament econòmic, en base una anàlisi exhaustiva que busca resoldre la qüestió de "on estem i cap a on anem". No es tracta de plantejar un esquema estàtic de creixement per extensió, responnent únicament a estàndards i projeccions estadístiques; no es tracta únicament de donar resposta als dèficits en sistemes dotacionals. Es tracta d'apostar per un canvi de model que sigui sostenible per al territori però que, al mateix temps, generi una nova dinàmica econòmica d'activitat en el centre urbà, orientada a incrementar la qualitat de vida. Les propostes de creixement per a l'àrea urbana de Vall Llobrega es tracten en l'últim capítol de la memòria, i resulten conseqüents amb l'anàlisi desenvolupada, amb l'aplicació del mapa de capacitat d'acollida del territori i amb les conclusions de l'informe ambiental preliminar.



## 4.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Actualment pel que fa al grau de concreció del planejament general del municipi, es troben executats tots els creixements plantejats per les normes subsidiàries de 1982 . D' altra banda, els canvis socio-econòmics i territorials i les noves exigències en matèria urbanística i medi-ambiental fan que aquest document (que duu més de 20 anys sense revisar-se) es trobi desfasat i incomplet.



**Planejament vigent segons les NNSS.** Els polígons delimitats en vermell corresponen al sòl urbanitzable delimitat desenvolupat. Totes les previsions de creixement plantejades estan executades

En el cas que ens ocupa una anàlisi del planejament general vigent només té sentit si serveix per a il·lustrar la finalitat del nou POUM, tal com ho indica el quadre síntesi a continuació.

NORMES SUBSIDIÀRIES 1982	POUM 2008
Instrument director del creixement i l'expansió del municipi	Instrument regulador de la requalificació urbana. Creixement qualitatiu vs creixement expansiu.
Regulació del sòl no urbanitzable en dos tipus de sòl segons les seves característiques naturals.	Regulació acurada del sòl no urbanitzable segons les seves característiques naturals, paisatgístiques i medi-ambientals. Regulació específica de les construccions en sòl no urbanitzable. Elaboració del llistat de masies i cases rurals.

Protecció del patrimoni arquitectònic i històric artístic del municipi mitjans les normes urbanístiques	Protecció del patrimoni arquitectònic i històric artístic i arqueològic del municipi mitjans el catàleg de bens protegits.
---	--

Cal destacar que en el temps transcorregut el creixement demogràfic i econòmic del municipi i els canvis en la percepció del territori i els seus requeriments mediambientals exigeixen conseqüentment la concurrència d'instruments d'anàlisi, regulació i ordenació més complexos. L'estudi de inundabilitat, l'informe de sostenibilitat ambiental i l'estudi de la mobilitat generada són alguns dels instruments de planificació en els quals es fonamenta el POUM a l'hora d'elaborar les seves propostes.

El planejament vigent qualifica el sòl en sòl urbà (SU), sòl apte per a urbanitzar (SAU) i sòl no urbanitzable (SNU).

Tipus	Superfície (ha)
SU	10,79
SAU	46,98
SNU	520,98
total	578,75

Com a sòl urbà qualificava l'àrea consolidada del Raval de Baix, del Raval de Dalt i de La Portalada.

Es determinaven dues unitats d'actuació:

- la número 1 "La Portalada" totalment consolidada
- la número 2 "Raval de Dalt" parcialment desenvolupada

Només queda per a desenvolupar una petita part del sòl urbà del Raval de Baix situada a l'extrem nord-oest de la zona delimitada.

Delimitava com a sòl apte per a urbanitzar els següents sectors dels quals es descriu el seu estat actual:

Sector SAU	Ús	Superfície	Estat actual
SAU 4 - Eixample	Residencial	6,14 ha	urbanitzat i consolidat
SAU 5 - Naus Industrials	Industrial	5,18 ha	urbanitzat i consolidat
SAU 6 - Mas Falquet	Residencial	16,83 ha	urbanitzat i consolidat
SAU 7 - Vall-llobrega	Residencial	10,85 ha	urbanitzat i consolidat
SAU 8 - Els Vilars	Residencial	7,98 ha	urbanitzat
total		46,98 ha	

Durant el període de vigència de les NSP s'han desenvolupat totes les actuacions previstes en sòl apte per a urbanitzar mitjançant l'aprovació dels corresponents plans parcials i projectes d'urbanització, llevat de la urbanització Vall-llobrega.

Amb posterioritat es va aprovar una ampliació (2,34 ha) del sòl industrial, promoguda per l'INCASOL, amb la finalitat de donar servei a la demanda de sòl industrial al municipi.

La major part de les tipologies edificatòries que preveien les NSP eren les d'habitatge unifamiliar aïllat, llevat d'un part del pla parcial Eixample en que s'inclou habitatge unifamiliar entre mitgeres. Actualment les NSP es troben executades en quasi un 95%.

### **4.3 PATRIMONI A PROTEGIR**

#### **4.3.1 PATRIMONI AMBIENTAL I PAISATGÍSTIC**

El municipi de Vall Llobrega, en el seu terç nord-oest, forma part del PEIN dels Gavarres. El territori arriba en aquest sector a les seves cotes més altes, i estenent-se cap a l'est, va baixant fins a la vall que s'estén entre les dues rieres, en el qual se situa el nucli urbà. El patrimoni ambiental i paisatgístic més rellevant del municipi està protegit sota la figura del PEIN dels Gavarres. No obstant això, el catàleg de béns protegits del POUM recollirà els punts o llocs d'interès paisatgístic i ecològic que, ja sigui que es trobin dins del PEIN o fora, seran objecte d'una protecció més específica. En les fitxes del catàleg constarà la delimitació, registre gràfic, i regulació de cada bé a protegir.





La protecció del patrimoni natural i paisatgístic del municipi també inclourà la catalogació d'*elements natural singulars*. Aquesta denominació es refereix a elements vegetals i/o geològics. Per exemple, un element natural singular a catalogar serà l'*Olivera Mil·lenària*, situada a prop del casc urbà de Vall Llobrega.

#### 4.3.2 PATRIMONI ARQUITECTÒNIC HISTORIC-ARTÍSTIC

Vall-llobrega té vestigis megalítics (al Puig Montagut); i romans, com ho documenten les troballes del jaciment arqueològic de Vilarenys. El buit deixat en el període post-romà va ser emplenat per un corrent migratori provenint de les comarques pirenaïques, que anaren poblant a poc a poc totes les planes i muntanyes.

Ja entrada l'edat mitja, la primera concentració urbana es va situar al "Raval de Dalt". S'hi entrava pel sud, seguint el curs de la riera de Vall-llobrega.

La gran partició de la terra que trobem a principis del segle XIV, en un territori tan petit com Vall-llobrega, pressuposa un passat tumultuós i complicat, amb lluites per a la possessió de cada tros de terra. El sistema feudal va configurar la divisió del territori en masies. Aquesta divisió del sòl rústic persisteix, amb algunes modificacions, en l'actualitat.

A finals del 1600 es va construir una altra església en una situació relativament equidistant dels masos habitats. L'església vella de Sant Mateu del Raval de Dalt, que havia estat objecte de vandalisme en repetides ocasions, al quedar més aïllada, es va anar abandonant progressivament.

Al voltant de l'església nova de Sant Mateu es va conformar el "Raval de Baix"; que fins avui constitueix el nucli urbà on es troben els principals serveis i equipaments públics.

De la rica història de Vall Llobrega es conserven una sèrie de testimonis materials de diferents característiques, èpoques i procedències que en conjunt conformen el patrimoni arquitectònic i històric artístic del municipi.

En una primera classificació podem identificar:

Jaciments arqueològics:

1. El Vilar, situat dins el sector de sòl urbanitzable de "Els Vilars" protegit com a zona verda. Qualificat com BCIL.
2. Vilareny, situat en una parcel·la sense edificar del polígon industrial.
3. Sant Mateu de Vall-llobrega
4. Vall-llobrega 1, situat prop del quatre camins. Qualificat com BCIL.

Elements singulars

1. Dolmen de Montagut, situat al cim del Montagut (269 m)
2. Olivera mil·lenària, situada en una propietat rústega privada prop dels quatre camins.

Conjunts arquitectònics i construccions d'interès històric

1. Església de Sant Mateu, situada al Raval de Baix
2. Església vella de Sant Mateu, situada a la capçalera de la vall de la riera de Vall-llobrega.
3. Conjunt històric del Raval de Baix, situat al Raval de Baix i qualificat com a zona de Manteniment del Caràcter Tradicional a les NSP.
4. Conjunt històric del Raval de Dalt, situat al Raval de dalt i qualificat com a zona de Manteniment del Caràcter Tradicional a les NSP.



Església vella de Sant Mateu



Església nova de Sant Mateu

## 4.4 XARXES DE SERVEIS

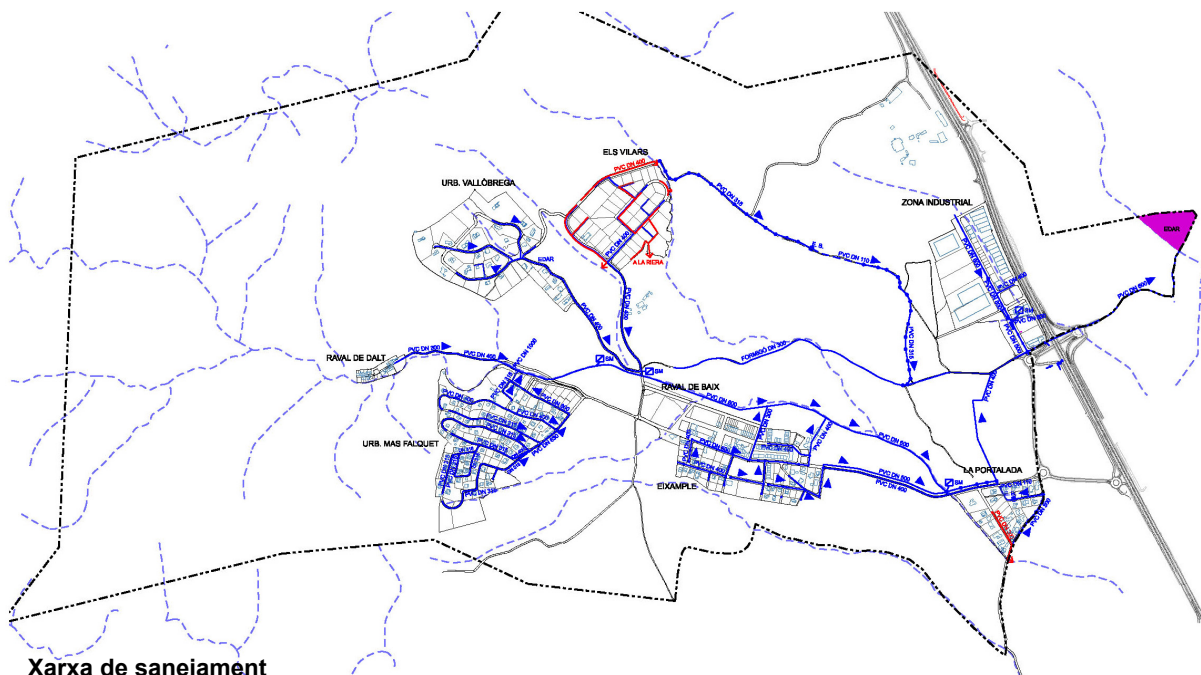
### 4.4.1 XARXES BÀSIQUES EXISTENTS

#### Xarxa de sanejament

La xarxa de sanejament de Vall Llobrega és majorment unitària; solament els barris del Vilars i La Portalada disposen de xarxa separativa d'aigües pluvials. En punts determinats s'han instal·lat estacions de bombejament; hi ha una en La Portalada i una altra en el sector de Roca de Gria. El barri de Mas Falquet té un projecte d'urbanització aprovat que planteja la millora i adequació de la xarxa de sanejament existent. La xarxa discorre cap a l'única depuradora del municipi que es troba en el límit oest del terme municipal.

Aquesta depuradora biològica, gestionada pel Consorci Costa Brava, amb tractament terciari amb capacitat per a 33.000 m<sup>3</sup> diaris de cabal assisteix, a més de Vall Llobrega, altres municipis de l'entorn, (Begur, Calonge, Mot-ras, Palafrugell i Palamós)

El programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (PSARU) preveu en l'escenari d'actuacions del període 2009-2014 l'ampliació i millora d'aquesta depuradora, anomenada "depuradora de Palamós".



**Xarxa de sanejament**

#### Xarxa d'aigua potable

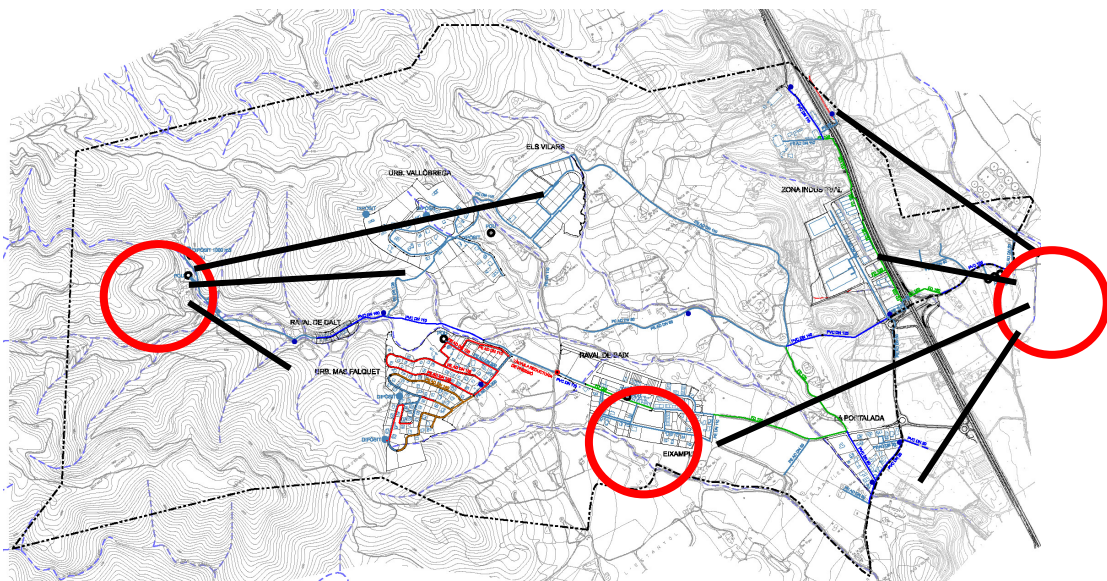
La captació de l'aigua del municipi es realitza mitjançant sis pous. Les captacions principals estan situades: a l'extrem nord del terme, a l'extrem sud, i al centre de la vila, on es troba el primer pou que es va construir a Vall Llobrega. Una vegada s'ha extret l'aigua dels pous es condueix fins als dipòsits de regulació i des d'aquí es reparteix el subministrament als barris.

Les canonades son de polietilè (PE) i PVC, amb l'excepció de petits trams en fosa dúctil (FD).

Existeix una xarxa diferenciada que discorre paral·lela a la carretera C-31; aquesta xarxa es va construir juntament amb la nova via i es connecta a les canonades existents en dos punts determinats.

El barri de Mas Falquet té un projecte d'urbanització aprovat que preveu l'abastament independent d'aigua des d'un nou pou i dos dipòsits.

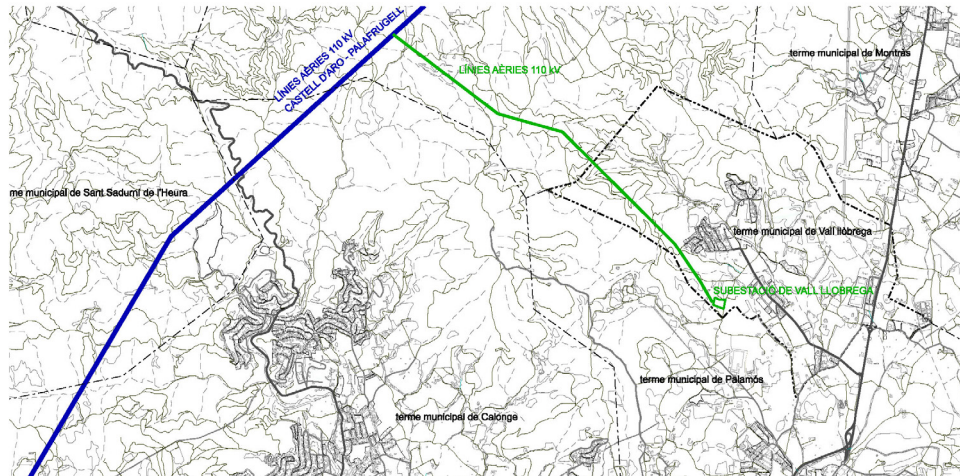
L'esquema bàsic del subministrament d'aigua es el que es grafia a continuació. S'indica esquemàticament la situació dels pous i dipòsits i l'àrea d'abastament de cadascú.



**Xarxa d'aigua potable**

## Xarxa d'energia elèctrica

En el municipi hi ha una subestació que la companya Fecsa Endesa va construir fa no més de dos anys. Des d'aquest punt surten les línies aèries de 110 kv que es connecten amb les línies existents que van des de Castell d'Aro fins a Palafrugell. La subestació està situada al costat del camí de l'Estanyol, passant la riera de Corvatges, molt a prop del límit del terme municipal cap a Palamòs. Actualment el subministrament elèctric és correcte.



**Xarxa d'alta tensió**

## Telecomunicacions

Al municipi existeix una xarxa de telefonia, la major part de la qual discorre aèria, llevat de les noves actuacions urbanístiques en que s'ha soterrat.

## Gas natural

Existeix una xarxa de subministrament de gas al municipi que abasteix el Raval de Baix, La Portalada, l'Eixample i la urbanització Vall-llobrega.

## **4.5 ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS**

### 4.5.1 ESPAIS LLIURES

Tant el centre de la vila com els barris es caracteritzen per la seva baixa densitat residencial (> 20 habitatges/ha); en un entorn amb un baix grau de antropització, en el sentit que es manté en la mesura del possible la coberta vegetal natural. El municipi té un sistema d'espais lliures adequat en funció del nombre d'habitants que hi habiten i de la seva densitat urbanística. La verificació quantitativa de l'estàndard de 20m<sup>2</sup> d'espai lliure per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït dona una relació més que correcta per fonamentar aquesta afirmació.

Les reserves d'espais lliures més significatives es concentren en el centre de la vila. El POUM haurà de reforçar aquestes reserves, no només a través de les operacions de creixement, sinó a través d'instruments específics destinats a obtenir de manera directa i efectiva la cessió d'aquests terrenys (tal com polígons d'actuació o reclassificació de sòl de propietat pública per a transformar-lo en parc urbà municipal).

**Càlcul de sostre construït, espais lliures i d'equipaments en el municipi de Vall Llobrega.**  
**E estàndard mínim admissible: 20m2 d'espai lliure i d'equipament per cada 100 m2 de sostre**

**Càlcul per barris**

Els Vilars

Sostre total: 598 m2 x 49 parcel·les = 29.302 m2 sostre

Mas Falquet

Sostre total: 300 m2 x 158 parcel·les = 47.400 m2 sostre

Vall-llobrega

Sostre total: 346 m2 x 64 parcel·les = 22.144 m2 sostre

La Portalada

Sostre total: 600 m2 x 35 parcel·les = 21.000 m2 sostre

Eixample

Clau 4a residencial en filera

Sostre total: 9.826,16 m2 sostre

Clau 4b

Sostre total: 270 m2 sostre x 57 parcel·les = 15.390 m2 sostre

Raval de Baix

Clau 6ª: 1.184,28 m2 sostre

Clau 7: 4.272 m2 sostre

Raval de Dalt

Sostre total: 5.074 m2

**Suma total del sostre construït**

**155.592,44 m2 sostre**

**2º Superfície de l'espai lliure actual:**

Vall-llobrega:

16.013,89 m2

Vilars:

12.268,04 m2

Raval de Dalt:

458 m2

Mas Falquet:

18.139,53 m2

Eixample:

19.305,36

La Portalada:

994,63

Zona industrial:

11.781,43 m2

**Total superfície de l'espai lliure actual: 78.960,88 m2**

**Superfície de reserva d'espais lliures segons estàndard de 20m2/100 m2 sostre: 31.118,00 m2 < 78.960,88 m2 => Compleix.**

#### 4.5.2 EQUIPAMENTS

El PTGC (pla territorial general de Catalunya) planteja uns llindars per a cada tipus d'equipament en funció d'una sectorització en "àmbits territorials". Per aquest mitjàns es pretén establir un criteri bàsic de racionalització en l'aportació de recursos. El pla defineix també uns "estàndards provisionals mínims dels diferents tipus d'equipaments orientatius per al planejament general" que, tot i tenir caràcter provisional fins a la realització dels diferents plans sectorials, són l'únic paràmetre quantitatiu que complementat amb una enquesta pública per a conèixer les expectatives específiques de la població, ens permetrà establir un criteri d'avaluació dels equipaments existents i de previsió d'equipaments municipals de nova creació.

Enfocant-nos en el cas concret que ens ocupa, Vall Llobrega encaixa en la columna "municipi" del quadre a i per tant li correspon tenir els equipaments que es llisten en aquest apartat. El dimensionat d'aquests equipaments es farà en funció dels valors del quadre b. Les previsions demogràfiques del POUM per al llindar 2026 situen a Vall Llobrega en el cas 2: municipis entre 1.000 i 5.000 habitants.

Quadre a. Objectius mínims de cobertura territorial dels diferents tipus d'equipament

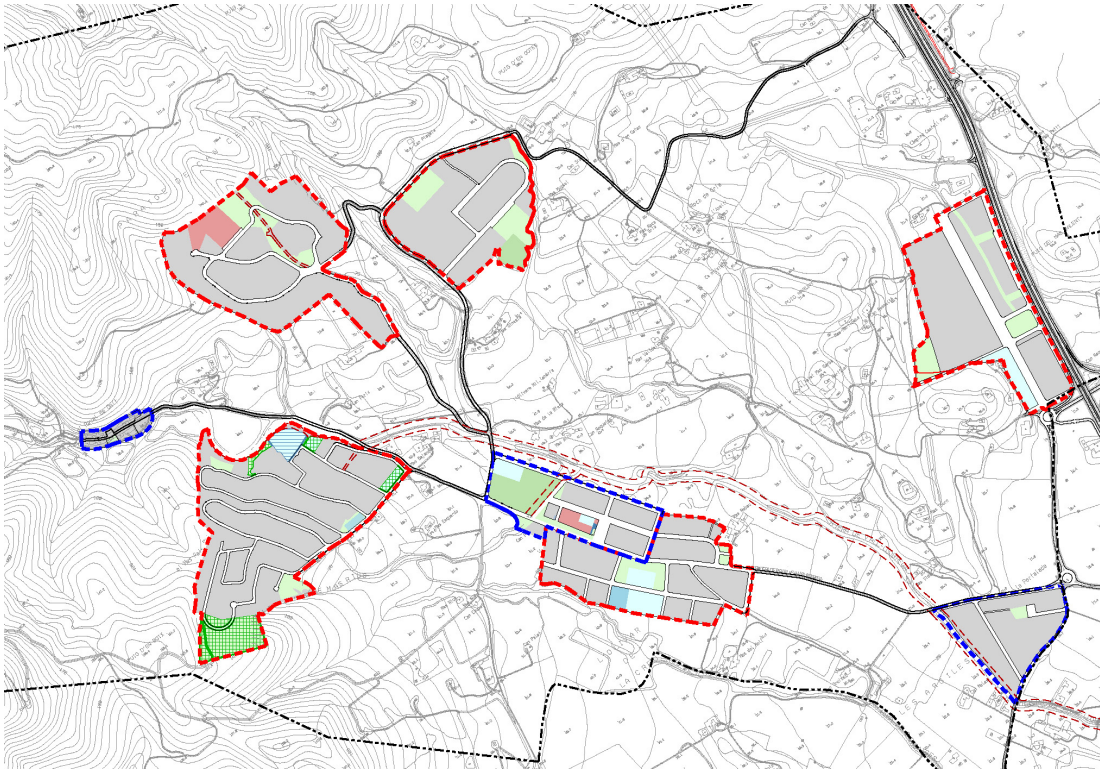
Fons: PTGC

	Municipi	Àrea bàsica territorial (ABT)	Comarca	Àmbit funcional territorial (AFT)	Nacional
<b>Ensenyament</b>	Centre zona 3.12		Centre zona 3.18 Centre FP	Dependències universitàries	Universitat
<b>Sanitat</b>	Consultori local	Centre d'assistència primària (CAP)	Hospital general bàsic	Hospital general de referència	Hospital d'alta complexitat
<b>Esportiu</b>	Pista poliesportiva Gimnas	Pavelló cobert Camp gran Sala escolar Pistes de tennis	Piscina coberta Pista atletisme	Instal·lacions singulars complexes	Instal·lacions d'alta complexitat i
<b>Cultural</b>	Centre cultural i social	Sala d'exposicions Centre d'assemblees Biblioteca	Museus comarcals Teatre Recintes firals Arxius	Palaus de congressos i exposicions Auditori Centres de normalització lingüística	Recintes firals internacionals Grans infraestructures culturals
<b>Assistencial</b>		Llars residència per a gent gran Centres de dia i casals	Llars residència i centres d'atenció per a disminuïts	Centres i equips d'orientació i valoració per a disminuïts Centres amb equip d'atenció a la infància i l'adolescència	

Quadre b. Estàndards provisionals mínims dels diferents tipus d'equipaments orientatius per al planejament general

Fons: PTGC

<b>Metres quadrats edificables/habitant</b>						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Sanitari (assistència primària)	0,30	0,20	0,20	0,10	0,10	PGM
Cultural	0,40	0,40	0,30	0,30	0,25	PGM
Assistencial	—	0,10	0,10	0,10	0,10	PGM
Administratiu	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	PGM
<b>Metres quadrats de sòl/habitant</b>						
Ensenyament	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	PGM
Sanitari (assistència hospitalària)	—	—	0,50	0,40	0,40	PGM
Esportiu	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	PGM
Abastament	0,40	0,30	0,20	0,20	0,15	PGM
Serveis tècnics	0,50	0,40	0,30	0,30	0,20	PGM
(1) Fins a 1.000 habitants						
(2) De 1.000 a 5.000 habitants						
(3) De 5.000 a 25.000 habitants						
(4) De 25.000 a 100.000 habitants						
(5) De 100.000 a 500.000 habitants						
(6) Més de 500.000 habitants						
(*) Lligat a ensenyament						
Si a un municipi que pertany a un segment de població més alt li corresponen menys metres quadrats d'estàndards que el màxim d'un segment més baix, els seus metres quadrats d'estàndards han d'ésser, com a mínim, els d'aquell.						



### Espais lliures i equipaments en Vall Llobrega

						HABITANTS ACTUALS: 778
TIPUS	DESCRIPCIÓ / DENOMINACIÓ	SUPERFICIE ACTUAL (m2 sòl)	SUP. SOSTRE (m2 st)	ESTANDARD m <sup>2</sup> st/hab	ESTANDARD m <sup>2</sup> s/hab	DÈFICIT ACTUAL
Sanitari	Assistència primària		125,29	0,20		-30,31
Cultural	Biblioteca		125,29	0,40		-185,91
Assistencial				0,10		-77,80
Administratiu	Ajuntament		328,59	0,45		-21,51
Escolar	Infantil	2.204,00			4,00	3.424,00
	Primària	4.332,00				
Esportiu	Polisportiu	2.697,00			4,50	-804,00
Abastaments	Mercat	0,00			0,40	-311,20
	Magatzem municipal	0,00				
Serveis tècnics		0,00			0,40	-311,20
Genèric sense ús específic	Els Vilars	3.923,00				
	Mas Falquet	1.190,00				
	Vall Llobrega	7.512,00				
	Raval de Baix	2.400,00				
	Zona industrial	5.427,00				

### Anàlisi d'equipaments segons estàndards urbanístics en relació a la població actual.

Observi's que llevat de l'equipament escolar existeix un dèficit actual en la major part dels altres equipaments. En contra d'aquest resultat existeixen un seguit d'equipaments genèrics situats en altres sectors fora del nucli urbà del Raval de Baix, els usos dels quals estan pendents d'assignació.

## **5. DIAGNOSI**

### **5.1. INTRODUCCIÓ**

Aquest planejament es desenvolupa d'acord amb allò que determina la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el seu reglament parcial i tota aquella altre legislació urbanística que li sigui d'aplicació.

Per a portar a terme aquest avanç s'ha procedit a un recull d'informació inicial de cada un d'aquells apartats més necessaris per la formulació d'aquest document. Aquesta informació es recull en un conjunt de plànols i una memòria que s'adjunta a l'avanç. Aquesta informació serà completada en la fase de redacció del document per a la seva aprovació inicial.

Per a portar a terme aquest avanç s'han realitzat un conjunt de reunions i contactes amb diversos organismes públics i privats (ACA, Carreteres de la Generalitat i Diputació, Medi Ambient, Companyies subministradores de serveis, Cadastre i al propi Ajuntament) amb la finalitat de recollir informació, expectatives i casuística específica del municipi.

Igualment s'ha portat a terme un primer estudi medi-ambiental, a nivell d'avanç, que ha servit de base pel replanteig de les operacions previstes. Aquest estudi consta de plànols i memòria que s'adjunten a l'expedient.

La voluntat d'aquest document es obrir un segon procés de participació ciutadana que, en base a les propostes de l'avanç, contribueixi tant a obtenir una millor informació de base com a plantejar suggeriments i/o alternatives a les propostes que conté. En funció de l'anàlisi del procés de participació ciutadana es procedirà, si cal, a una confirmació o a un replanteig dels objectius el POUM.

### **5.2 MÈTODE OPERATIU**

En la fase d'informació urbanística del Pla ja es té en compte el marc de referència de les futures propostes del Pla les quals hauran de ser verificades i finalment adaptades. Així s'arriba a una primera diagnosi urbanística que permet detectar en una fase primària els dèficits existents. A partir d'aquest punt és on cal preveure, anticipar i predir les possibilitats de desenvolupaments, creixement i transformació de la base econòmica. Tot en base al següent esquema:

0. Informació + 1. Diagnosi + 2. Prognosi -----> 3. Dimensionament -----> 4. Proposta

Per a fer front a la primera relació que dona lloc al dimensionament cal plantejar hipòtesis justificades i raonades en funció de cada un dels aspectes a analitzar, sempre tenint en compte allò que s'establia en la diagnosi.

La segona relació que dona lloc a la proposta tindrà molt a veure amb la distribució espacial dels dimensionaments i en l'anàlisi de les diferents alternatives. En aquesta fase d'avanç ja es vol arribar a una primera aproximació de la solució formal sobre el territori per a posteriorment avaluar-la tant en funció de les pròpies hipòtesis de treball com del procés de participació ciutadana.

### 5.3. PRIMERA DIAGNOSI URBANÍSTICA

#### 5.3.1. ÀMBIT COMARCAL

No es pot analitzar el municipi de Vall-llobrega sense tenir en compte l'àmbit comarcal en que es situa. Es tracta d'una petita peça del territori situada en un entorn que el caracteritza i que li serveix de base pel seu desenvolupament socio-econòmic. L'influència d'aquest entorn i, sobre tot del municipi de Palamós, són bàsics per entendre el seu desenvolupament. Es tracta d'un municipi, situat en un entorn privilegiat, que ha esdevingut, al llarg dels anys, en una zona residencial de primera residència, que abasta les seves necessitats de mercat laboral, comerç i lleure de Palamós i del seu entorn. Alhora aquesta proximitat també ha comportat l'increment d'oferta de sòl residencial per aquells residents situats a l'entorn que han volgut millorar la seva qualitat de vida. La gran mobilitat existent de la població activa constata aquest fet.

Igualment Palamós esdevé el centre per aquells serveis bàsics però que no són d'abast municipal (hospital, institut, jutjats, lleure, comerç, etc...)

Tanmateix aquest entorn poblat i amb serveis no pot obviar la necessitat d'afavorir el transport públic a aquells municipis més petits que l'envolten.

#### 5.3.2. ACTIVITATS PRODUCTIVES

##### Agricultura

Amb el pas dels anys és evident que el sector agrícola, predominant a la zona des de vell antuvi, s'ha anat convertint en sector de serveis lligat, bàsicament, al turisme i comerç. La ocupació de les masies o cases rurals del sòl agrícola per segona residència ha tingut molt a veure en la disminució d'aquest sector. Per a aquest motiu és important que el POUM, i així ho fa també evident el PDTBE, respecti les zones agrícoles existents per a garantir tant el manteniment d'aquesta activitat com el singular paisatge que suposa.

##### Indústria

Des de la dècada dels 70 existeix, al llarg de la C-31, una implantació industrial recollida en les NSP i posteriorment ampliada en una actuació de l'INCASOL. La seva posició estratègica i la bona accessibilitat ha suposat la implantació d'establiments de serveis i comerç a l'engròs.

##### Comerç - Terciari

El comerç de primera necessitat ha estat un dèficit del municipi que darrerament s'ha anat solucionant arrel del desenvolupament del pla parcial Eixample. Malgrat això és necessari potenciar-lo degut a l'increment de població que s'ha generat darrerament.

Haurà de ser a partir de la regulació dels usos, en planta baixa i en indrets estratègics, quan es podrà fer front a aquest dèficit.

Igualment, i amb la finalitat també de millorar l'oferta de llocs de treball als residents actuals i futurs del municipi, s'haurà de valorar la possibilitat d'incloure un sector destinat a terciari - comercial aprofitant la bona accessibilitat dels terrenys situats a l'est de la C-31.

Existeix un nucli, relativament consolidat amb activitats comercials i d'indústria de transformació d'aliments, situat al costat de la C-31 i al nord del càmping existent que actualment es troba emplaçat en sòl no urbanitzable. El POUM haurà de resoldre aquesta situació i fer-la compatible amb les determinacions del PDTBE.

### Construcció

Darrerament el sector de la construcció ha sofert un increment considerable, en l'últim any i degut a la crisi econòmic-financera que pateix el país, és difícil valorar com evolucionarà aquesta situació. Malgrat això és evident que l'oferta de sòl residencial actual està exhaurida i la poca que no s'ha posat al mercat ho ha estat per dificultats de gestió o per la negativa de la propietat.

També és evident la demanda de residència econòmica que genera bàsicament la població jove que vol viure al municipi i que, fins a aquest moments, no ha estat possible donar resposta, llevat dels inicis de la construcció de l'Eixample. La previsió de construcció d'habitatge públic pot ser un dels motors que dinamitzi el sector de la construcció.

La normativa urbanística vigent que regula l'edificació unifamiliar aïllada, amb parcel·les mínimes de 600 m<sup>2</sup> o més per a habitatge i amb condicions d'edificació baixes pel que fa a l'ocupació, ha comportat un increment considerable del cost econòmic per a l'adquisició d'un habitatge. Caldrà reconsiderar aquesta normativa tant pel que fa als paràmetres bàsics com en relació a les condicions d'ús.

## 5.3.3 INFRAESTRUCTURES

### Xarxa viària

Les vies de tràfic compleixen una funció estructuradora al territori. El seu anàlisi, diagnòstic i resolució ha de ser prioritari en la redacció del POUM.

### Xarxa viària bàsica interurbana

Està formada per:

- La C-31
- La carretera C-31 a Vall-llobrega

La C-31 garanteix una bona comunicació amb el municipi tant d'entrada com de sortida. Aquesta autovia creua el terme municipal, en sentit nord-sud, i en el seu terç situat a l'est.

Aquest és l'únic accés en condicions de que disposa el municipi. La carretera anomenada "de Palamós a Vall-llobrega" que connecta la C-31 amb el municipi només

dona servei al territori del municipi i no té continuïtat fora del seu terme municipal. És en aquesta via a on es concentren els principals dèficits viaris, ja que ha de suportar tot el trànsit rodat d'entrada i sortida. Un dels objectius bàsics del POUM ha de ser el desdoblament d'aquesta via així com la jerarquització d'altres vies interiors existents per a garantir una major fluïdesa del tràfic.

#### Xarxa viària urbana

La xarxa viària bàsica urbana està formada per:

- Una trama de carrers en el sector del Raval de Baix i dels diferents barris.
- Una xarxa de camins, alguns pavimentats, situats en la plana i que donen servei tant al propi territori com al conjunt d'edificacions rurals existents en el terme municipal.

És en aquesta xarxa de camins a on caldrà cercar aquelles vies que cal potenciar per a millorar l'accessibilitat al territori

#### Xarxa de camins rurals

Està formada per un subconjunt de vies rurals que acaben d'estructurar el territori i que es concentren bàsicament dins l'àrea delimitada pel PEIN de les Gavarres.

#### Aparcaments

Existeix un dèficit constata d'aparcaments derivat d'una doble casuística:

- a) de l'existència d'establiments de restauració, escolars i administratius al centre del Raval de Baix que suposa una ocupació indiscriminada de les zones d'espais lliures sobre tot durant hores diürnes.
- b) dels paràmetres d'aparcament en habitatge que regulen la normativa urbanística vigent; el parc de vehicles per habitatge ha augmentat considerablement i la previsió d'una pla d'aparcament per habitatge ha esdevingut insuficient.

#### Transport de viatgers i mercaderies

El desplaçament té molta importància en l'activitat socio-econòmica de qualsevol municipi. S'observa en les estadístiques sobre mobilitat obligada que el transport privat és dominant en la major part dels desplaçaments, cosa que fa suposar un dèficit en el transport de viatgers i mercaderies.

Si bé existeix un serveis d'autobús és obvi que aquest no absorbeix la demanda generada tant per la seva freqüència com pel seu recorregut.

### 5.3.4 EL TERME MUNICIPAL

El terme municipal té uns valors forestals i paisatgístics que incideixen fortament en el planejament. El respecte pels valors intrínsecs del territori i del seu paisatge ha de ser un dels conceptes primaris i vertebradors de la revisió del planejament.

Aquest objectiu adquireix encara més rellevància pel fet de la nova legislació urbanística que obliga a definir i justificar les característiques de protecció del sòl no urbanitzable. Caldrà tenir especial cura en els criteris de protecció que s'apliquin als elements que per la seva singularitat cal protegir i en la delimitació de la zona forestal i agrícola.

El terç oest del municipi és una zona PEIN del parc natural de Les Gavarres.

El PDTBE defineix dos espais de protecció, un de sòl d'alt valor agrícola i un altre de sòl de valor natural i de connexió. Aquestes determinacions incideixen lleument en alguna de les previsions de creixement que es puguin plantejar (creixement sud-est del Raval de Baix) o en alguna de les àrees consolidades que convé reglamentar (zona situada al nord del càmping). En aquestes zones de fricció entre les alternatives de creixement i les determinacions del PDTBE el POUM haurà de ser curós en les seves justificacions i cercar solucions adients que ho facin possible.

La zona més planera del municipi està ocupada per un conjunt de masies; algunes de les quals mantenen el seu caràcter rural lligat a l'activitat agrícola, altres que han esdevingut habitatges de segona residència i d'altres amb activitats de restauració i hotelera. Aquest conjunt disseminat de construccions, la major part de valor arquitectònic o històric paisatgístic, caracteritza tota la plana conformant un veritable entramat, de caire quasi urbà, amb necessitats de serveis i de vies d'accés. És en aquest context que el POUM ha de plantejar-ne seriosament les actuacions a portar a terme per tal de mantenir, conservar i preservar la singularitat d'aquesta zona.

### 5.3.5. ELS NUCLIS URBANS

#### El nucli urbà del Raval de Baix

És un nucli fortament consolidat, llevat d'una part situada en el límit nord-oest. El desenvolupament del pla parcial Eixample li dona caràcter de nucli urbà en el que es concentren la major part dels equipaments municipals: ajuntament, consultori mèdic, biblioteca, sala d'actes, guarderia, escola. Hi conviuen dues tipologies, la d'habitatge unifamiliar segons alineació de vial i la d'habitatge unifamiliar aïllat amb una certa implantació de comerç de primera necessitat.

No presenta disfuncions importants llevat dels ja esmentats de mobilitat i aparcaments. És obvi que les opcions de planejament han de passar per a potenciar aquest nucli amb creixements compactes situats al seu entorn.

#### El nucli del Raval de Dalt.

És l'origen del municipi i les opcions passen per mantenir i conservar la seva estructura edificatòria.

#### El barri de la Portalada

Neix en la dècada del 1970 amb la finalitat d'oferir sòl residencial als residents. Està totalment consolidat i no planteja cap tipus de disfunció, llevat de la seva desconexió amb el nucli.

### Les antigues urbanitzacions de Mas Falquet i Vall-llobrega

Neixen en la dècada del 1970 com a oferta de sòl per a segona residència per a residents del país, però que, amb el pas del temps, esdevé lloc d'estada del turisme estranger i en les últimes dècades es transforma en primera residència. En aquests barris caldrà optar per millorar els serveis existents (degut al temps transcorregut des de la seva construcció), per adequar la normativa a la realitat actual i per millorar la seva connectivitat amb la resta del territori. També caldrà tipificar l'ús dels equipaments genèrics existents i reconsiderar la normativa urbanística per adaptar-la a la realitat existent.

### La urbanització "Els Vilars"

Es una actuació de principis del segle XXI destinada a habitatges unifamiliars aïllats d'alt "standing" que es troba totalment urbanitzada i en procés d'edificació privada. No presenta dèficits.

### Els veïnats rurals de Mas Ginesta i Mas Rubau

Es tracta d'antigues edificacions de caràcter agrari que amb el pas del temps han esdevingut, per operacions de transformació, en un conjunt d'habitatges derivats de l'aprofitament de les edificacions existents. En aquests veïnats cal que el POUM reguli la millora dels serveis i les infraestructures i alhora determini les condicions d'ordenació i ús.

### El sòl industrial

Fruït d'una implantació industrial de la dècada dels 1970 s'ha produït ampliacions gestionades per l'INCASOL. En aquest sector és necessari replantejar els usos en la zona a on s'ha trobat el jaciment arqueològic de Vilarenys i alhora solucionar les disfuncions de la xarxa viària generades a partir de l'ampliació i conversió en autovia de la C-31.

## **5.4 ANÀLISIS DAFO**

### Debilitats:

-Ocupació desordenada del sòl no urbanitzable; d'això resulta un territori confús que no és ni urbà ni rural, i que ha de ser objecte de regulació específica.

### Amenaces:

-Perill de malbaratar el territori amb una ocupació indiscriminada i poc o gens curosa amb el mitjà natural i paisatgístic.

### Punts Forts:

-Un paisatge privilegiat a causa dels seus valors naturals. Des de molts punts del territori es pot veure el mar.

-Nombre significatiu de població jove i activa.

-Índex d'envelliment molt per sota de la mitjana comarcal. Creixement de la població superior a la mitjana comarcal.

### Oportunitats:

-La inexistència de serveis hotelers i/o turístics importants en el municipi ofereix la possibilitat de plantejar actuacions urbanístiques “emblemàtiques” respectuoses amb el paisatge, que al mateix temps serveixin per dinamitzar una oferta de serveis turístics de qualitat.

-Desenvolupar un catàleg del patrimoni natural i cultural del municipi, amb finalitats múltiples:

- Generar en els habitants del municipi una major conscienciació respecte dels valors del seu territori, la necessitat de protegir-lo i les accions adequades a tal fi.

- Valorar les masies o cases rurals que, en funció dels seus valors arquitectònics i paisatgístics i del seu nivell de serveis bàsics, podrien utilitzar-se com allotjaments de turisme rural.

## 5.5 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

A continuació es descriu el resultat del primer procés de participació ciutadana el·laborat pel Consell Comarcal del Baix Empordà

Al final del procés d'elaboració d'aquest POUM es farà un resum del programa i la participació ciutadana en el mateix.

El Programa de Participació Ciutadana del POUM de Vall Llobrega va ser desenvolupat, segons sol·licitud l'ajuntament, pels tècnics del Consell Comarcal del Baix Empordà. Responent a aquesta demanda i tenint en consideració els objectius dels regidors que lideren el procés, així com els característiques poblacionals del municipi, és va elaborar la proposta de participació.

El pla de participació va suposar un procés d'una durada de dues mesos. Es va possibilitar a través de dues vies diferents i complementàries.

-D'una banda, es va obrir un debat general amb tota la ciutadania recollint les seves propostes entorn de tres temàtiques de la planificació urbanística. El debat es va estructurar en tres sessions (una per cada temàtica). Les sessions van començar amb una explicació sobre el tema a tractar per part de l'equip redactor. Seguidament es va organitzar als assistents en tres grups i se'ls va deixar treballar per separat, proveïts de material gràfic. Després d'un parell d'hores es va reunir a tots els participants i se'ls va donar veu perquè presentin les seves propostes.

Es pot afirmar que les jornades van tenir un ampli seguiment. Van assistir 24 persones, la qual cosa és molt si considerem que la població residents.

-Complementàriament es va habilitar i va gestionar la web municipal, informant a la població i recollint les propostes i suggeriments a títol individual respecte al POUM.

Aquestes propostes van ser revisades a nivell tècnic i polític i retornades a la ciutadania.

En data 4 d'octubre de 2008 es va portar a terme la primera jornada de participació ciutadana amb el següent resultat de propostes per a cada un dels tres àmbits posats a debat:

## A. Propostes en medi ambient i sòl no urbanitzable

### 1. Increment de la població de qualitat i sostenible. Accions:

- concentració del nucli urbà
- ampliació de zones residencials veïnes

### 2. Reconsiderar l'extensió de la zona considerada corredor biològic. Accions:

- tenir en compte els passos de la fauna autòctona, per tal de respectar-la i alhora evitar accidents
- considerar la possibilitat d'eliminar una part del corredor de connexió, per tal d'evitar la massificació
- ampliació de les zones agrícoles i rurals que han quedat reduïdes amb el PEIN i el Pla Director

### 3. Creixement econòmic equilibrat. Accions:

- Mantenir el caire agrícola del poble
- Acotar el terreny industrial
- Fomentar l'establiment de comerços en el tram urbà

### 4. Millora dels impactes ambientals. Accions:

- Contenedors soterrats per evitar animal depredadors
- Arreglar la depuradora (previst pel 2009)
- Posta en funcionament del clavegueram i separació d'aigües

### 5. Millora de la distribució lumínica. Accions:

- Revisió de l'enllumenat per equilibrar punts de llum. Zona centre massa llum, altres camins sense llum

### 6. Estudiar noves vies d'accés a la població ja existents. Accions:

- Adequar entrades alternatives a les urbanitzacions
- Ampliar el camí Pons Maruny
- Potenciar altres vies d'entrada al poble ja existents

## B. Propostes mobilitat - espais públics - equipaments

### 1. Diversificació de vies d'accés al poble, per tal de descongestionar el trànsit al centre del poble. Accions:

- Eixamplar el camí de Can Ponç des del Polígon Industrial de Vall-llobrega, fins als Quatre Camins
- Arreglar el camí des dels Quatre Camins fins al Polígon Industrial de Palamós
- Eixamplar i arreglar l'accés a les urbanitzacions, que puguin passar 2 cotxes
- Arranjament ponts de Can Tayades, de Can Surroca

### 2. Millora dels accessos al nucli urbà, millora de la comunicació. Accions:

- *Eixamplar la carretera d'entrada principal*
- *Condicionar amb voreres, o camí veïnal o via verda l'accés al nucli urbà ja que molt gent ho fa a peu amb el risc conseqüent*
- *Il·luminació i senyalització viària des de la farmàcia fins al Raval de Dalt*

3. *Espai polivalent (polisportiu) adequat a les necessitats de la població. Accions:*

- *Ubicar l'espai polivalent als Quatre Camins, per evitar la concentració de trànsit en hores punta*
- *Fer-hi aparcaments*
- *Serveis a ubicar-hi: local social per a joves i gent gran, pista polisportiva, dispensari, mediateca, zona lúdica (parc infantil)*

C. *Propostes en sòl urbà i urbanitzable*

1. *Zona rústica Roca de Gria. Accions:*

- *Potenciar la zona amb urbà i/o sector terciari per complementar la zona industrial*

2. *Creixement sostenible. Accions:*

- *Mantenir la tipologia edificatòria existent: cases unifamiliars entre mitgeres i cases unifamiliars aïllades*
- *No edificar blocs de pisos*
- *Augmentar la ocupació i la intensitat edificable, reduir els m de les parcel·les, parcel·les de 300m<sup>2</sup> Planta baixa + 1*

3. *Consolidar zones urbanes Raval de Mar i Eixample. Accions:*

- *Executar el pla actual en la seva totalitat, finalitzar la urbanització de la zona urbana existent*
- *Ampliar zona urbana en el POUM, per la zona entre rieres, al voltant del nucli del Raval de Mar i Eixample*
- *Créixer a través del nucli urbà actual*

## 6. PROGNOSI

### 6.1. PREVISIONS DE CREIXEMENT DE POBLACIÓ

La població del municipi s'ha triplicat en els últims 20 anys. El creixement poblacional supera amb escreix el creixement mig de la comarca.

Per altra banda l'índex d'envelliment del sistema urbà de Palamós es inferior al de la comarca (Baix Empordà); i en el cas de Vall Llobrega es gairebé la meitat.

En el marc de les directrius del pla territorial i considerant les singularitats exposades es preveu un llindar per a l'any 2020 Vall Llobrega de 1500 habitants.

Aquest llindar demogràfic es prendrà com a referència per plantejar les alternatives de creixement residencial i per dimensionar les reserves d'equipaments i els espais lliures.

### 6.2 NECESSITATS D'EQUIPAMENTS

						HABITANTS ACTUALS: 778	HABITANTS PREVISTOS: 1.500
TIPUS	DESCRIPCIÓ / DENOMINACIÓ	SUPERFICIE ACTUAL (m2 sòl)	SUP. SOSTRE (m2 st)	ESTANDARD m²st/hab	ESTANDARD m²s/hab	DÈFICIT ACTUAL	DÈFICIT SEGONS PREVISSIÓ
Sanitari	Assistència primària		125,29	0,20		-30,31	-174,71
Cultural	Biblioteca		125,29	0,40		-185,91	-474,71
Assistencial				0,10		-77,80	-150,00
Administratiu	Ajuntament		328,59	0,45		-21,51	-346,41
Escolar	Infantil	2.204,00			4,00	3.424,00	536,00
	Primària	4.332,00					
Esportiu	Polisportiu	2.697,00			4,00	-415,00	-3.303
Abastaments	Mercat	0,00			0,40	-311,20	-600,00
	Magatzem municipal	0,00					
Serveis tècnics		0,00			0,40	-311,20	-600,00
Genèric sense ús específic	Els Vilars	3.923,00					
	Mas Falquet	1.190,00					
	Vall Llobrega	7.512,00					
	Raval de Baix	2.400,00					
	Zona industrial	5.427,00					

Els dèficits de la memòria d'informació s'incrementen quan es projecten per a una població de 1500 habitants. Un dels objectius a definir pel POUM ha de ser assignar usos d'equipaments a la reserva genèrica que existeix en altres barris fora del nucli urbà del Raval de Baix. Pot ser un element dinamitzador i potenciador de determinats barris.

El POUM també preveu una reserva de sòl per a la construcció del nou cementiri de Vall-llobrega.

El cementiri actual està situat en el barri de Mas Falquet, i la seva capacitat està pràcticament esgotada.

El seu emplaçament en un entorn urbà consolidat determina la impossibilitat de la seva ampliació d'acord amb la normativa vigent, pel que fa a la distància admissible respecte del teixit residencial. Prenent en compte les previsions demogràfiques del POUM, resulta imperatiu plantejar la reserva de sòl per a un nou cementiri. En funció d'això es determina el seu emplaçament a una distància aproximada de 500 metres cap a l'aquest del nucli del Raval de Baix.

El nou cementiri es trobarà pròxim al centre urbà i complirà amb totes les condicions que estableix la normativa vigent, mantenint l'entorn de protecció corresponent.

### 6.3 SERVEIS

Els dèficits en quan a serveis no s'analitzen en aquesta fase de planejament.

### 6.4 PREVISIONS D'OCUPACIÓ DEL TERRITORI

El PDTBE defineix per a Vall-llobrega un creixement moderat. En conseqüència fixa que les propostes d'extensió de l'àrea urbana permetran de forma orientativa creixements de fins al 30% d'aquella.

Aquest paràmetre, per a un municipi de la tipologia de Vall-llobrega, sembla excessivament reduït. N'hi ha altres plans territorials que contemplen un coeficient que incrementa aquest tant per cent en funció de la superfície de l'àrea urbana existent.

*" 4. En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement moderat, s'aplicarà a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 hectàrees un factor de correcció que s'obté de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent:*

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

*essent: A: superfície de càlcul en hectàrees El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 hectàrees i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 hectàrees."*

Hom considera més coherent aplicar aquest criteri. En conseqüència l'extensió orientativa admissible en l'estratègia de creixement es fixa en 6,66 ha.

- Àrea urbana existent: 13,41 Ha.
- 30% de l'àrea urbana existent: 4,02 ha.
- factor de correcció:  $(18+13,41 - 0,005 \times 13,41^2) / (13,41 + 5) = 1,657$
- extensió de l'àrea urbana existent:  $4,02 \text{ ha} \times 1,657 = 6,66 \text{ ha}$ .

## 7. OBJECTIUS DE PLANEJAMENT

Com a conclusió de l'anàlisi es constata que ens trobem davant d'un territori d'important valor medi-ambiental que ha de conviure amb les implantacions actuals: urbanes; industrials; i residencials en sòl no urbanitzable.

L'anàlisi del medi natural ha estat determinant per a justificar els nous creixements, tant residencials com industrials; i la implantació de noves infraestructures. Tot dins d'un marc de referència comarcal en el que cal tenir en compte la proximitat de Palamós tant com a centre de serveis com a pol de desenvolupament, amb capacitat per generar demanda de sòl residencial compatible amb un model de millor qualitat de vida.

### 7.1 OBJECTIUS GENERALS

Context comarcal: Situar degudament el municipi de Vall-llobrega dins del context comarcal, cercant un paper actiu del municipi en aquesta àrea, tot mantenint la seva pròpia personalitat.

Continuïtat dels sistemes ecològics: Mantenir els corredors biològics existents solucionant les disfuncions generades per la forta ocupació urbana del sòl no urbanitzable.

Territori amb clara identitat paisatgística i cultural: Protegir els elements de valor natural i cultural referents del municipi.

Qualitat de vida urbana: Plantejar el creixement residencial contigu al Raval de Baix i sense sobrepassar l'àmbit de les dues rieres. El creixement residencial ha d'estar ordenat segons els paràmetres consensuats amb els vilatans, establint tipologies compatibles amb el creixement, procurant mantenir les tipologies edificatòries existents però augmentant l'ocupació i la intensitat edificable. Solucionar les dèficits existents en els veïnats de Mas Rubau i Mas Ginesta. Pel que fa als altres barris o urbanitzacions (Portalada, Mas Falquet, Vall-llobrega i els Vilars) acotar el seu creixement a la realitat actual, donar ús a les reserves de sòl per a equipaments existents coma a eina dinamitzadora del barri i adequar, allà on calgui, la normativa urbanística a la realitat existent.

Normativa urbanística: Adequar la normativa urbanística a la realitat actual, des de la perspectiva d'afavorir el creixement demogràfic previst, tot i tenint en compte les noves exigències socials i mediambientals.

Mobilitat: El creixement, alhora, ha de resoldre el problemes d'accessibilitat, mobilitat i aparcament en el nucli urbà del Raval de Baix. Tanmateix cal potenciar la xarxa viària existent en sòl no urbanitzable per facilitar la mobilitat tant a les edificacions rurals com als diferents barris.

Activitat econòmica: Regularitzar els usos de terciari i/o industrials que existeixen en sòl no urbanitzable al nord del càmping. Preveure una reserva de sòl per a activitats econòmiques lligades als usos terciaris i comercials d'abast supramunicipal.

## 7.2 ANÀLISI D'ALTERNATIVES

Les pautes de creixement que planteja el POUM Estan pensades des de la visió del territori com un sistema natural, en el qual han de mantenir-se i potenciar-se els corredors naturals i la continuïtat de les àrees amb baix nivell de antropització (agrícoles, forestals) es proposa una densificació significativa dels paràmetres urbanístics vigents en relació a nombre d'habitatges per ha. Això es tradueix en un creixement més compacte i reduït en superfície, compatible amb un territori ambientalment més equilibrat.

Complementàriament, en el nucli urbà de Vall Llobrega es plantegen petites operacions de consolidació que no impliquen augment de població i per tant no es quantifiquen com creixement.

S'estudien tres propostes de creixement. En tots els casos es pretén resoldre una variant a l'actual carretera. Aquesta via suporta pràcticament tots els desplaçaments tant cap al nucli urbà com cap a les urbanitzacions; d'on ve la necessitat de plantejar una connexió alternativa. La reserva significativa de sòl per a equipaments i zones verdes també és un factor que s'ha considerat en el dimensionat de les alternatives.

L'alternativa I:

-Planteja dos creixements a banda i banda del nucli urbà de Vall Llobrega. D'una banda (cap al nord) es relligaria el centre amb el barri de Mas Falquet. D'altra banda es consolidaria el nou límit del sòl urbà cap al sud, fins arribar casi al barri de la Portalada.

Es pretén amb aquesta proposta crear una estructura viària que actuï com "bypass" per a arribar a les urbanitzacions sense travessar el centre urbà de Vall Llobrega. També es planteja l'idea de crear dos espais verds que funcionen com a connectors naturals.

L'alternativa II:

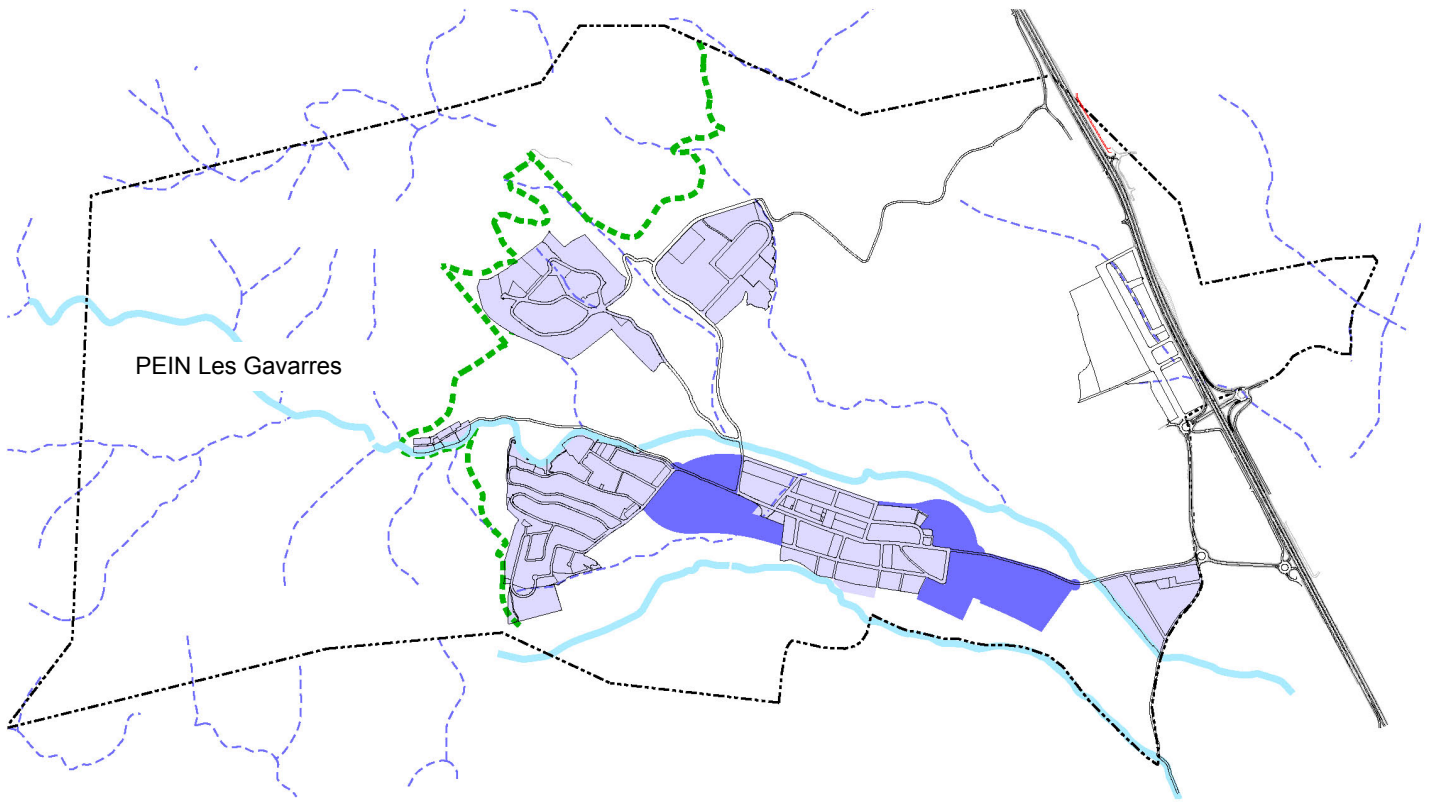
-Planteja també dos creixements a banda i banda del nucli urbà de Vall Llobrega. Cap al nord) es relligaria el centre amb el barri de Mas Falquet; cap al sud es consolidaria el nou límit del sòl urbà englobant un sector de sòl urbà no consolidat actualment ocupat pel veïnat de Mas Rubau.

-Difereix de l'alternativa 1 en que es redueix significativament el creixement cap al sud.

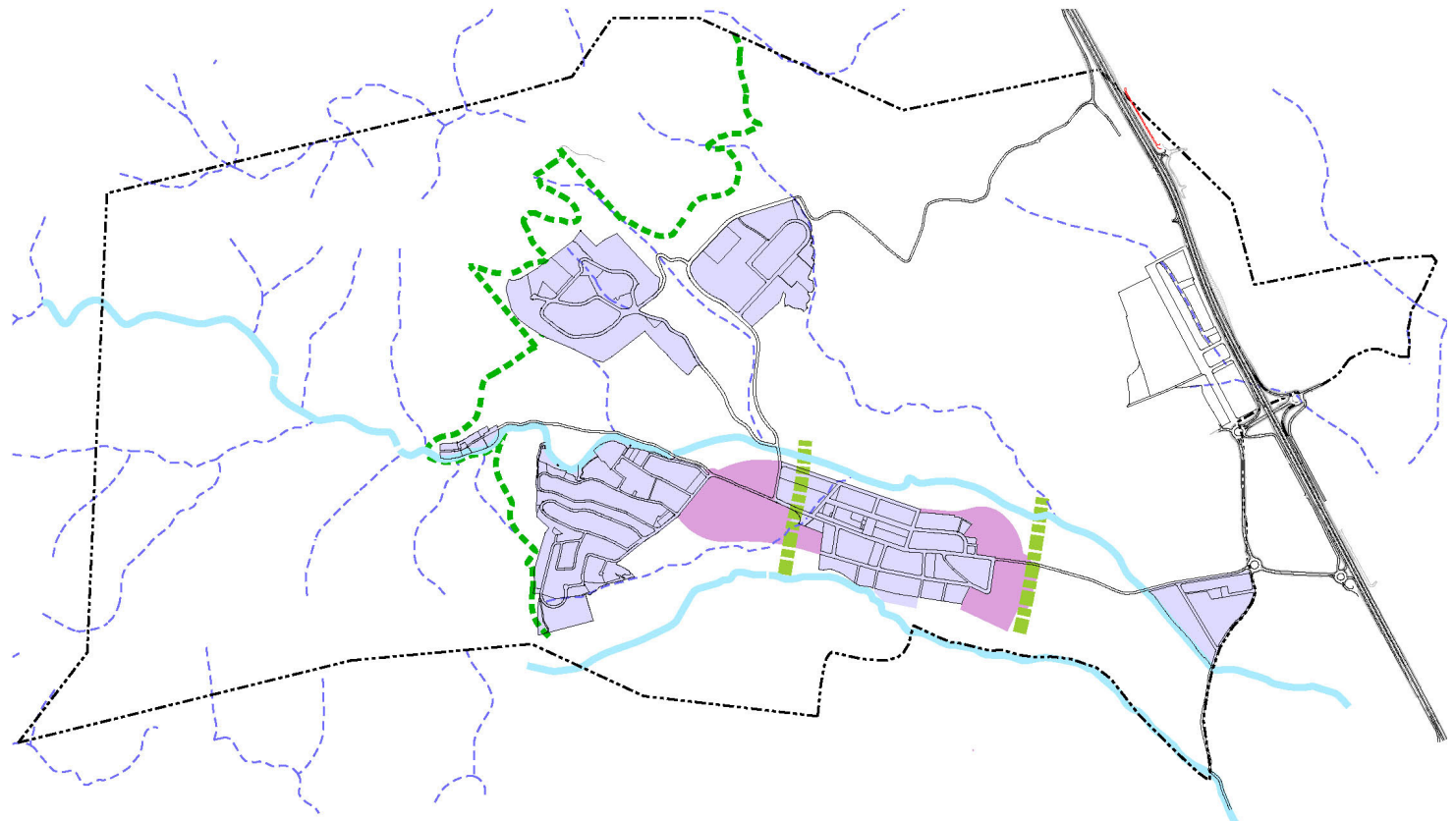
L'alternativa III:

-Difereix de l'alternativa I en que els dos creixements proposats son molt més reduïts en superfície. Es proposa mantenir les mateixes reserves de zona verda i equipament que en l'alternativa 1, reduint l'assignació de vials, i compactant la densitat residencial. L'idea de crear un espai verd que funcioni com a connector natural entre les dues rieres es materialitza preveient les reserves d'espais lliures adequades i mantenint la vegetació natural existent al llarg d'una petita llera que s'estén entre les rieres de Vall Llobrega i Corvatges.

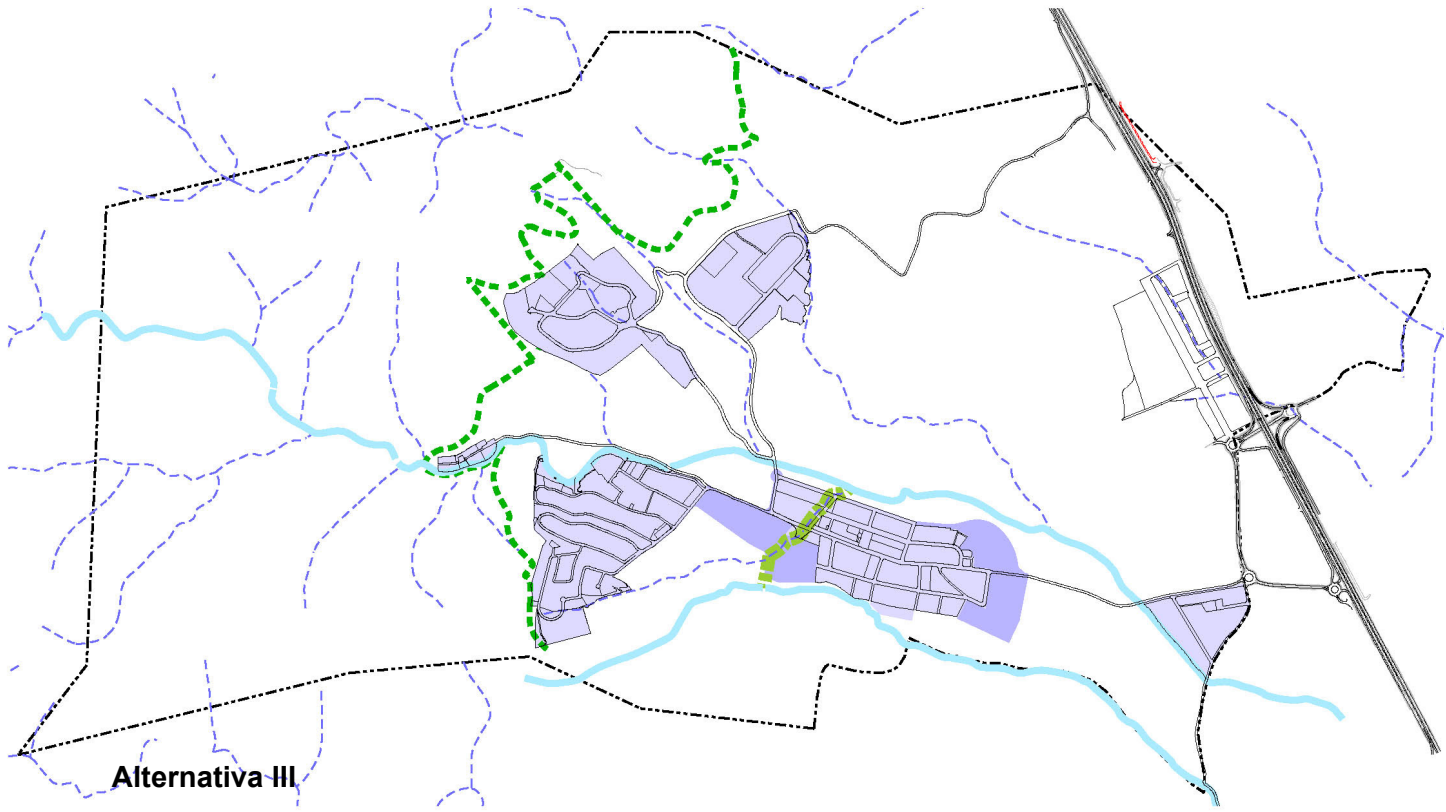
D'altra banda, la proposta viària d'aquesta alternativa permet plantejar una variant a la carretera actual amb actuacions que son bàsicament de millora de la xarxa viària existent. Això implica una intervenció més econòmica i per tant més sostenible cap al territori.



**Alternativa I**



**Alternativa II**



Primera valoració de les alternatives

CARACTERÍSTIQUES REL·LEVANTS DEL TERRITORI	OBJECTIUS	GRAU D'ACOMPLIMENT DELS OBJECTIUS (1=baix; 3=alt)		
		Alt. I	Alt. II	Alt. III
1. Tendència cap a un model urbanístic residencial desvinculat del nucli	1. Configuració d'un model territorial que eviti la dispersió de la urbanització	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>XXX</b>
2. Monofuncionalitat del territori: ús residencial. Absència d'activitats amb capacitat de generar ocupació dels residents (hoteleres, de serveis turístics, entre d'altres)	2. Proposar activitats al nucli per tal de dinamitzar l'ocupació dels residents al municipi	<b>X</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>
3. Baixa densitat d'habitatges per hectàrea: parcel·les d'entre 1600 i 600 m <sup>2</sup>	3. Increment de la densitat d'habitatges/ha; amb tipologies de vivendes aparellades en parcel·la de 500-800 m <sup>2</sup>	<b>XX</b>	<b>XX</b>	<b>XXX</b>
4. Existència de sòls agrícoles d'interès natural i de sòls de valor natural i de connexió, segons ho recull el Pla territorial de l'Empordà	4. Conservar en la mesura del possible aquests espais	<b>X</b>	<b>XX</b>	<b>XX</b>
5. Presència d'elements arquitectònics d'interès cultural i paisatgístic com a referents d'identitat del municipi	5. Conservar els elements i edificis de valor cultural local	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>

L'alternativa 3 és que ofereix un millor grau d'acompliment dels objectius i, en conseqüència, és el que proposa

## 7.3 L'OPCIÓ DE L'AVANÇ DEL PLA

### 7.3.1 CONTEXT COMARCAL

La proximitat a Palamós permet:

- a) la possibilitat d'oferir una oferta residencial de major qualitat en el municipi capaç pugui absorbir la demanda generada per Palamós.
- b) gaudir dels serveis que Palamós disposa.

L'opció de millora del transport públic per carretera entre Palamós i el municipi ha de ser una eina bàsica per a potenciar aquesta relació

### 7.3.2. CONTINUÏTAT DELS SISTEMES ECOLÒGICS

L'avanç manté bàsicament les determinacions del PDTBE pel que fa al PEIN de les Gavarres i els sòls de protecció especial: sòl de valor natural i de connexió i sòl d'alt valor agrícola que defineix en l'extrem nord-est i sud est del terme municipal, però proposa diversos ajustaments: un en la zona situada a l'est del nucli urbà del Raval de Baix amb la finalitat de resoldre la trama viària i crear una nova façana urbana i l'altre en la zona situada al nord del càmping amb la finalitat de resoldre les diferents implantacions d'ús terciari, comercial i industrial existents. Aquests ajustaments són mínims, adaptats a una escala més real i no suposen cap tipus de distorsió en relació del PDTBE.

Igualment es va portar a terme un estudi d'inundabilitat que permet determinar la zona fluvial, el sistema hídric i la zona inundable.

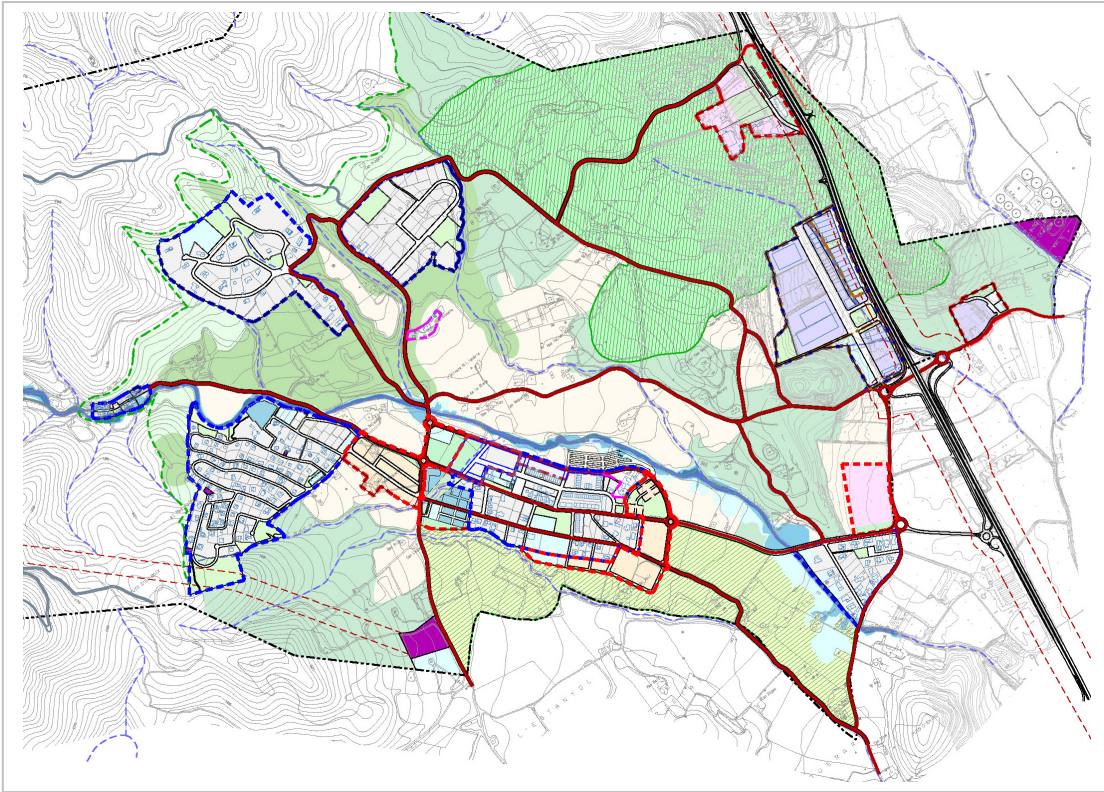
La resta de sòl no urbanitzable es qualifica amb la voluntat de mantenir el corredors ecològics existents en:

- Zona forestal a on es pretén mantenir les comunitats vegetals considerades Hàbitats d'Interès Comunitari de pinedes mediterrànies, alzinars i carrascars i suredes.
- Zona de protecció agrícola a on es pretén protegir pel seu valor agrícola, productiu, paisatgístic i ecològic del territori
- Subzona de protecció del PEIN de les Gavarres que recull aquells espais intersticials entre el PEIN i els barris i/o urbanitzacions consolidades.

L'ocupació del sòl no urbanitzable per habitatges de segona residència ha comportat una saturació d'aquesta tipologia en el territori. L'opció proposada passa per limitar al màxim aquest ús amb la finalitat de garantir la conservació del paisatge i evitar els costos que suposen les infraestructures i serveis que ha tingut que suportar l'Ajuntament. En canvi sí que cal apostar tant per mantenir i potenciar aquelles edificacions lligades a l'explotació agrària del sòl agrícola com per a usos de cases rurals o hotelers que permet la normativa vigent, coma eina dinamitzadora del sector turístic.

### 7.3.3 TERRITORI AMB CLARA IDENTITAT PAISATGÍSTICA I CULTURAL

Molt lligat a l'objectiu 2 però amb especial èmfasi en la protecció dels jaciments arqueològics, elements naturals singulars, i conjunts arquitectònics i/o construccions d'interès històrics.



#### ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

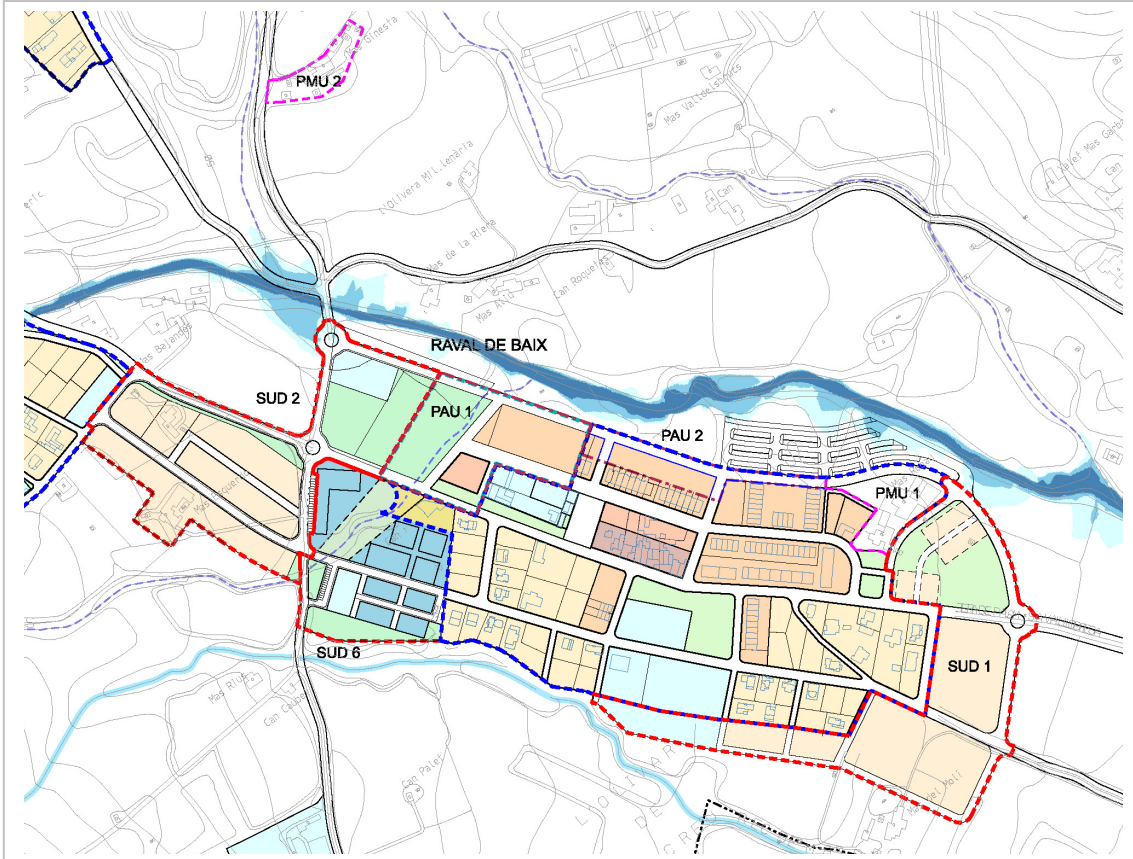
### 7.3.4 QUALITAT DE VIDA URBANA

El creixement residencial es concreta en:

- La delimitació d'un polígon d'actuació urbanística (PAU -1) en l'extrem nord-oest del nucli urbà del Raval de Baix, encara no desenvolupat; que dona continuïtat a la trama urbana ja consolidada en aquesta zona.
- Dos sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD) a ambdós extrems, est i oest, del nucli urbà del Raval de Baix. El de l'extrem oest té la finalitat de donar una nova façana urbana al nucli i generar dos nous eixos viaris que serveixen d'alternativa a la carretera actual (SUD 1 Mas del Molí); i el de l'extrem est té la finalitat de connectar el nucli urbà amb el barri de Mas Falquet, amb una peça intermèdia destinada a equipament assistencial, d'ús privat, mantenint el corredor verd entre les dues rieres.(SUD 2 Mas Pelegrí).

En aquestes actuacions es preveuen diverses tipologies d'habitatge: unifamiliar aparellat en parcel·la petita; habitatge unifamiliar entre mitgeres, i habitatge plurifamiliar en edifici aïllat (per actuacions específiques), tots de baixa alçada.

Pel que fa als altres barris, es delimiten dos plans de millora urbana (PMU - 1 i 2) als veïnats de Mas Ginestar i Mas Rubau per a garantir una correcta ordenació de les edificacions existents i dels seus usos, millorant alhora les seves infraestructures i serveis.



#### RAVAL DE BAIX

Als barris de La Portalada, Mas Falquet, Vall-llobrega i Els Vilars es proposa no incrementar la zona residencial existent i assignar part dels dèficits existents en quan a equipaments comunitaris als espais de reserva genèrics que existeixen, amb la finalitat de dinamitzar el propi barri.

#### 7.3.5 NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística vigent, pel que fa als paràmetres que regulen l'ordenació (parcel·la mínima, ocupació, edificabilitat) i els usos (uni o bifamiliar, plurifamiliar), es proposa adequar-los allà on sigui possible a la realitat actual amb la voluntat de reduir el cost econòmic de les noves construccions i facilitar l'habitatge assequible i la possibilitat d'afavorir, de manera immediata, el creixement demogràfic previst.

#### 7.3.6. MOBILITAT

##### 7.3.6.1 XARXA VIÀRIA INTERURBANA

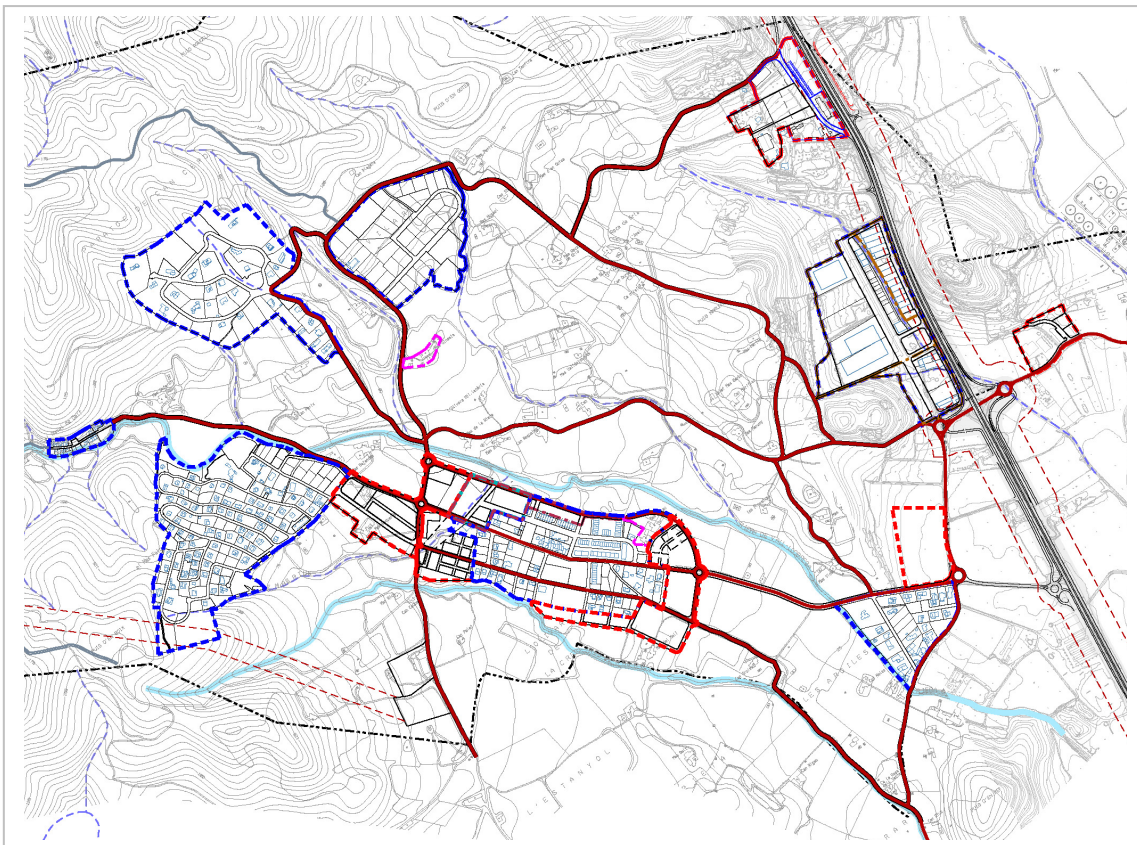
Es proposa actuar sobre la carretera de Vall-llobrega a Palamós, en el tram comprès entre el barri de La Portalada i el SUD1 "Mas Molí" amb la finalitat de generar un

recorregut per a vianants que afavoreixi la connectivitat peatonal entre ambdues zones.

### 7.3.6.2 XARXA VIÀRIA URBANA

Es proposen les següents actuacions:

- Desdoblament de la carretera en actual en una via situada al nord d'aquesta per a garantir una doble circulació tant en el propi nucli com per a l'accés als barris de Vall-llobrega i Els Vilars.
- Perllongació del vial situat al nord de la carretera fins enllaçar amb el barri de Mas Falquet, millorant, en el seu extrem oest, la connectivitat amb el nucli del Raval de Baix.
- Assenyalament d'aquells camins que estructurin la xarxa viària del territori municipal amb la finalitat de definir els paràmetres que fixin seva secció geomètrica i el seu disseny.



### XARXA VIÀRIA

### 7.3.6.3 APARCAMENTS

Es proposa:

- Crear una borsa important d'aparcament públic entre el lateral nord de la via que desdobra la carretera que travessa el nucli i la riera de Vall-llobrega.

- Establir en les normes urbanístiques una previsió de garatge o d'aparcament cobert a l'interior de la parcel·la de ratio 2 places per habitatge.

### 7.3.7. ACTIVITAT ECONÒMICA

#### 7.3.7.1 CRITERIS I OBJECTIUS GENERALS

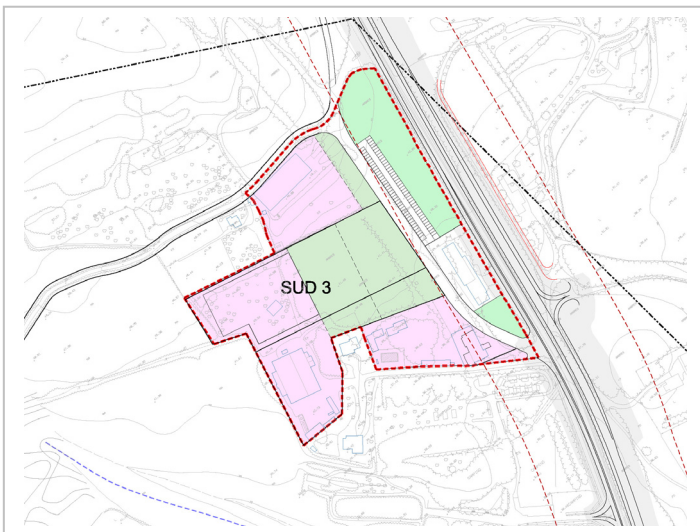
Cadascuna de les actuacions que proposa el POUM relacionades amb el desenvolupament de les activitats econòmiques respon a objectius ben definits en funció de dues problemàtiques bàsiques:

1. L'existència de diverses activitats industrials, comercials i terciàries, existents en sòl no urbanitzable, situades estratègicament respecte de la carretera C-31 (que constitueix l'eix vial primari de connexió territorial).
2. La necessitat de disposar d'oferta de sòl comercial i terciari per a dinamitzar l'activitat econòmica a l'entorn del barri de la Portalada (situat a l'entrada del municipi, accedint des de la C-31).

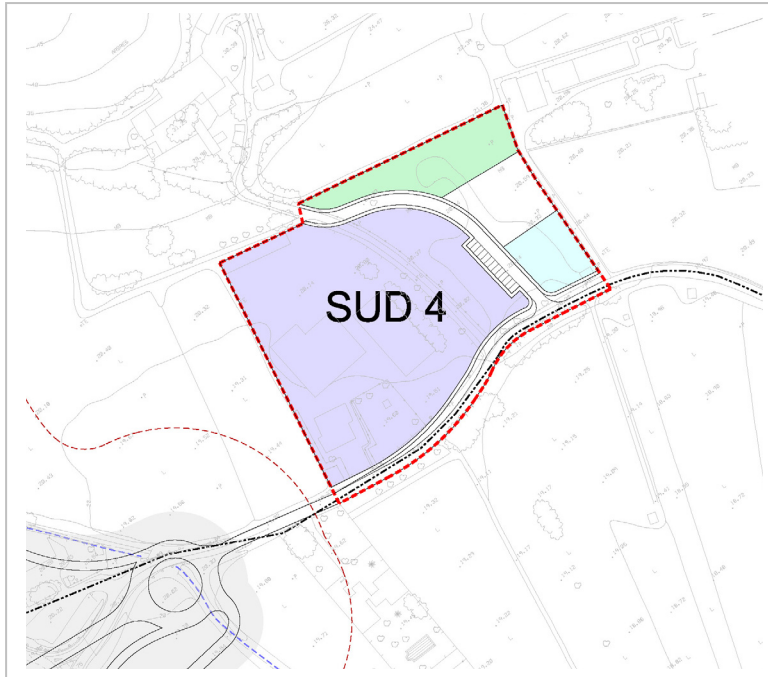
Sobre la base d'aquests dos objectius genèrics es defineixen operacions de sòl urbanitzable delimitat que responen a finalitats concretes, detallades a continuació.

#### 7.3.7.2 SECTORS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

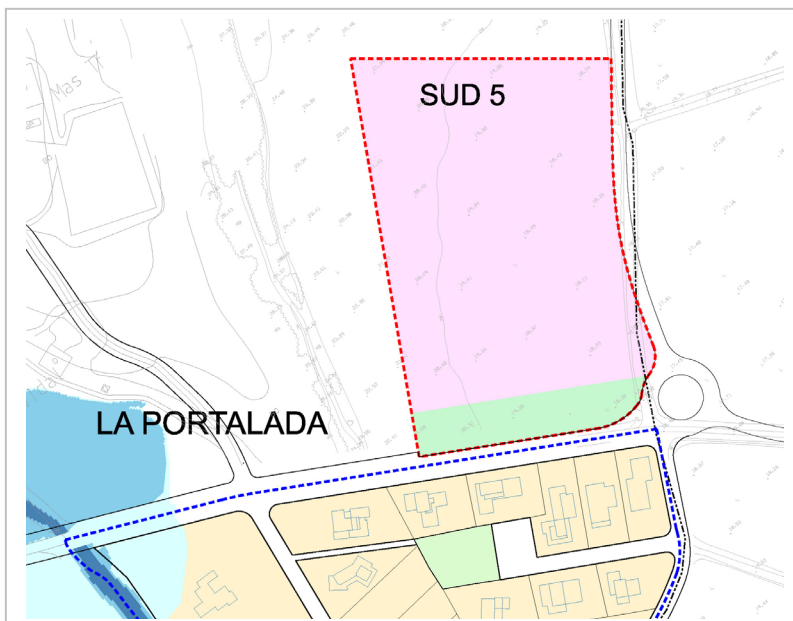
- El POUM pretén solucionar la problemàtica derivada de l'existència de diverses activitats industrials, comercials i terciàries existents al nord de la zona del càmping mitjançant la delimitació d'un SUD (SUD 3). Aquesta actuació ha de ser respectuosa amb el territori i permetre compatibilitzar aquest usos amb el sòl natural i de connexió que estableix el PDTBE.



- Per altra banda el POUM pretén ordenar i regularitzar la instal·lació industrial existent a l'est de la C-31 mitjançant la delimitació d'un SUD (SUD 4).



- També es planteja la delimitació d'un sector (SUD 5) entre el sòl industrial consolidat i el barri de La Portalada, amb la finalitat de disposar d'una oferta de sòl comercial i terciari que dinamitzi l'activitat econòmica de la zona.



Vall-llobrega, juny de 2009