PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

EL PORT DE LA SELVA

TEXT REFÓS abril 2004

ÍNDEX GENERAL

MEMÒRIA 1

1. - JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL DOCUMENT DE REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 1
2.- DESPLEGAMENT DEL PLA 1
3.- LA CARTOGRAFIA 2
4.- DESPLEGAMENT DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA 2
5.- EL PATRIMONI MEDIAMBIENTAL I L'HISTÒRIC-ARQUITECTÒNIC 3
6.- CONTINGUT DE L'AVANÇ DE PLA 3
7.-TRAMITACIÓ DEL PLA 4
8.- OBJECTIUS DE PLANEJAMENT 5
9.- CRITERIS DE PLANEJAMENT 5
10.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ 8

NORMES URBANÍSTIQUES 1

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 2

CAP. I - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA 2
Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) 2
Art. 2 - Marc legal 2
Art. 3 - Contingut i interpretació 2
Art. 4 - Vigència 3
Art. 5 - Modificació i revisió del Pla 3

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DEL PLA 4
Art. 6 - Iniciativa i Competències 4
Art. 7 - Planejament derivat 4
Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà 4
Art. 9 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable delimitat 5
Art. 10 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable no delimitat 5
Art. 11 - Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable 5
Art. 12 - Desplegament del Pla respecte als sistemes generals 5

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 5
Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació 5
Art. 14 - Polígons d'actuació urbanística 5
Art. 15 - Sistema d'actuació urbanística en Sòl urbà 6
Art. 16 - Sistema d'actuació urbanística en sòl urbanitzable delimitat 6

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS 6

CAP. V - DISPOSICIONS QUE REGULEN D'EDIFICACIÓ 6
Art. 17 - Regulació de l'edificació 6
Art. 18 - Tipus d'ordenació de l'edificació 6
SEC. 6 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL 6
Art. 19 - Planta baixa 6
Art. 20 - Plantes soterrànies 7
Art. 21 - Planta pis 7
Art. 22 - Planta coberta 7
Art. 23 - Ventilació i il·luminació 7
Art. 24 - Celoberts 8
Art. 25 - Patis de ventilació 9
SEC. 1 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL 9
Art. 26 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial 9
Art. 27 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer 9
Art. 28 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer 10
Art. 29 - Regles sobre determinació d'alçades 10
Art. 30 - Regles sobre mitgeres 10
Art. 31 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la 10
Art. 32 - Edificació en el pati d'illa 10
Art. 33 - Cossos sortints 11
Art. 34 - Elements sortints 11
SEC. 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA 11
Art. 35 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada 11
Art. 36 - Ocupació màxima de parcel·la 11
Art. 37 - Sòl lliure d'edificació 12
Art. 38 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny 12
Art. 39 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny 12
Art. 40 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny 12
Art. 41 - Separacions mínimes i tanques 12

Art. 42 - Construccions auxiliars 12
Art. 43 - Adaptació topogràfica del terreny 13

CAP. II - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS 13
Art. 44 - Classificació general 13
Art. 45 - Classificació d'usos segons el domini 13
Art. 46 - Classificació dels usos segons la seva funció urbanística 13
Art. 47 - Classificació dels usos segons la seva funció específica 14
Art. 48 - Classificació i definició dels usos globals 15
Art. 49 - Classificació i definició dels usos específics 15
Art. 50 - Definició d'activitat i criteris de classificació 19
Art. 51 - Regulació específica dels usos i les activitats 19
Art. 52 - Situacions relatives de les activitats 20
Art. 53 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats 21
Art. 54 - Usos específics en relació a les situacions relatives. 22
Art. 55 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient. 22
Art. 56 - Regulació supletòria 23
Art. 57 - Simultaneïtat d'usos 23
Art. 58 - Mesures tècniques correctores 23

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 24

CAP. I - DISPOSICIONS GENERALS 24
Art. 59 - Classificació i qualificació del sòl 24
Art. 60 - Els sistemes 24
Art. 61 - Les zones 24

CAP. II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES 24
SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS 24
Art. 62 - Definició dels sistemes 24
Art. 63 - Identificació i tipus de sistemes 25
Art. 64 - Desenvolupament dels sistemes generals 25
Art. 65 - Afectació del sòl 25
SEC. 2 - SISTEMES DE COMUNICACIONS 26
Art. 66 - Disposicions generals 26
Art. 67 - Sistema viari (V) 26
Art. 68 - Sistema d'aparcaments (Q) 27
Art. 69 - Sistema portuari (P) 27
SEC. 3 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES 28
Art. 70 - Disposicions generals 28
Art. 71 - Sistema de parcs, places i jardins urbans (S) 28
Art. 72 - Sistema de recs i rieres (R) 29
Art. 73 - Sistema marítim (M) 29
SEC. 4 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS 30
Art. 74 - Disposicions generals 30
Art. 75 - Sistema d'equipaments comunitaris (E) 30
Art. 76 - Sistema de i serveis tècnics (T) 30

CAP. III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ 31
SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS 31
Art. 77 - Definició 31
Art. 78 - Determinacions i ordenació del sòl urbà 31
Art. 79 - Cessions gratuïtes en sòl urbà 31
SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ 32
Art. 80 - Identificació i tipus de zones 32
Art. 81 - Zona de nucli històric (clau 1.1) 33
Art. 82 - Zona de nucli antic (clau 1.2) 34
Art. 83 - Zona d'edificació en filera (clau 1.3) 34
Art. 84 - Zona d'eixample (clau 1.4) 35
Art. 85 - Zona Industrial (clau 1.5) 35
Art. 86 - Zona de ciutat jardí intensiva (clau 2.1) 36
Art. 87 - Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 2.2) 37
Art. 88 - Zona de ciutat jardí semiextensiva (clau 2.3) 38
Art. 89 - Zona de ciutat jardí extensiva (clau 2.4) 38
Art. 90 - Zona de bloc aïllat (clau 2.5) 40
Art. 91 - Zona de La Vall de Santa Creu (clau 3.1) 41
Art. 92 - Zona de les Cases de Pescadors (clau 3.2) 42
Art. 93 - Zona d'equipament privat (clau 3.3) 42
Art. 94 - Zona de lliure privat (clau 3.4) 43
SEC. 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ 43
Art. 95 - Polígons d'actuació urbanística 43
Art. 96 - Plans de Millora urbana 46

CAP. IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE 53
SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS 53
Art. 97 - Definició i tipus 53
Art. 98 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable 53
Art. 99 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat 54

Art. 100 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat 54
SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE 54
Art. 101 - Classificació de zones 54
Art. 102 - Zona de desenvolupament de planejement aprovat (B.0) 54
Art. 103 - Zona de desenvolupament residencial, intensitat I (clau B.1) 55
Art. 104 - Zona de desenvolupament residencial, intensitat II (clau B.2) 55
Art. 105 - Zona de desenvolupament residencial, intensitat III (clau B.3) 56
Art. 106 - Zona de desenvolupament industrial (clau B.4) 56
SEC. 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 56
Art. 107 - Sectors 56

CAP. V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU) 62
SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS 62
Art. 108 - Definició i tipus 62
Art. 109 - Finques 62
Art. 110 - Camins rurals 62
Art. 111 - Tanques 62
Art. 112 - Conreus 63
Art. 113 - Masses arbrades i vegetació 63
Art. 114 - Nucli de població 63
Art. 115 - Usos permesos i usos prohibits 63
Art. 116 - Construccions en sòl no urbanitzable 64
Art. 117 - Edificacions que cal preservar i recuperar 65
Art. 118 - Condicions generals de les edificacions o ampliacions 65
SEC. 2 - DESENVOLUPAMENT EN SÒL NO URBANITZABLE 65
Art. 119 - Desenvolupament en sòl no urbanitzable 65
Art. 120 - Àmbits de desenvolupament en sòl no urbanitzable 66
Art. 121 - Pla especial urbanístic dels Horts 66
Art. 122 - Pla especial urbanístic Serra Carbonera 67
SEC. 3 - ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE 67
Art. 123 - Classificció de zones 67
Art. 124 - Zona de protecció paisatgística (clau d.1) 67
Art. 125 - Zona de protecció agrícola (clau d.2) 68
Art. 126 - Zona de rústic protegit (clau d.3) 68
Art. 127 - Zona de protecció natural (clau d.4) 69

CATÀLEG DE PROTECCIÓ 70
Art. 128 - Definició 70
Art. 129 - Catàleg 70

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 75
Primera. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació 75
Segona. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme 75
Tercera. Parcel·les fora d'ordenació 75

DISPOSICIÓ FINAL 76

Única: 76

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 76

ANNEX 1: LLICÈNCIES 1

LLICÈNCIES 1
Actes subjectes a llicència 1
Procediment 1
Documentació de solicituds de llicència 1
Obligacions del titular de la llicència 1
Terminis ,caducitat i pròrrogues de les llicències 2
De la modificació dels projectes d'obres 2
Llicències condicionades 3
Contingut de la sol·licitud de llicències 3
Documentació mínima per cada llicència 3
Particularitats de les llicències d'obres menors 7
Requisits del projecte tècnic 9
Prescripcions en l'execució de les obres 9
Direcció facultativa 9
Designació i canvi d'empresa 10
Abandonament o paralització de les obres 10
Obligacions del propietari en la finalització de les obres 10
Execució subsidiària 10
Comunicació de la conclusió de les obres 11
Devolució de dipòsits i cancel·lació d'avals 11

ANNEX 2: DEFINICIONS 1
DEFINICIONS: 1
Paràmetres referits als sectors 1
Paràmetres referits a la parcel·lació 1
Paràmetres referits a l'edificació 1

ANNEX 3: ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ 1

ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT 1
CAPÍTOL PRIMER: SOROLL I VIBRACIONS 1
Definicions 1
Projecte acústic 1
Nivells màxims 1
Horaris 2
Altres disposicions 2
CAPÍTOL SEGON: CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA 3
Règim general 3
Normativa sectorial 3
CAPÍTOL TERCER : AIGÜES RESIDUALS 3
Definicions 3
Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigues residuals 4
Condicions dels abocaments 4
CAPÍTOL QUART: RESIDUS 5
Normativa d'aplicació 5
Definicions 5
Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids 5
Tractament de residus 5
CAPÍTOL CINQUÈ: CÀRREGA I DESCÀRREGA 5
Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega 5
Condicions de la càrrega i descàrrega 6
CAPÍTOL SISÈ: APARCAMENT 6
Regulació general de l'aparcament 6
Nombre de places en funció de l'ús 7
Règim aplicable 7
Superfície computable 8
Superfície de la plaça 8
Llicències 8
Activitat industrial 8
Relació amb la circulació 8
Supòsit especial 9
Altura lliure mínima 9
Disposició de les places 9
Passadisos i accessos 9
Rampes i accessos 9
Pendent de les rampes 10
Aparells muntacotxes 10
Accés i sortida de vianants 11
Prevenció d'incendis 11
Ventilació 11
CAPÍTOL SETÈ: PUDOR 11
Definicions 11
Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor. 11
Valoració de les emissions de pudor 11
CAPÍTOL VUITÈ : RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES 12
Classificació i definicions 12
Regulació de les activitas en funció de les radiacions electromagnètiques 13
Control i autorització d'instal·lacions radioactives 13
CAPÍTOL NOVÈ : RISC D'INCENDI 13
Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi 13
Definicions i unitats 13
Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi 14
Prevenció i protecció contra incendis 14
CAPÍTOL DESÈ : RISC D'EXPLOSIÓ 14
Definicions 14
Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió 15
CAPÍTOL ONZÈ : ORDENANCES COMPLEMENTÀRIES 15
CAPÍTOL DOTZÉ : EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS 15
Declaració de ruïna i acord de demolició 15
Expedient 15
Ruïna imminent i desperfectes reparables 15

ANNEX 4: CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS 1

FITXA 1. MAS DE LA PALLERA 2

FITXA 2. MAS DE LA GRANJA 6
FITXA 3. MAS VENTÓS 10
FITXA 4. MAS MARAGALL 14
FITXA 5. MAS MAGI 18
FITXA 6. MAS MATA 22
FITXA 7. MAS DE CANAVALL 26
FITXA 8. MAS DEN GOMEIA 30
FITZA 9. MAS DE LA BIRBA 34
FITXA 10. MAS PUIGNAU 38
FITXA 11. MAS DE'N GODÓ 42
FITXA 12. MAS DE'N PALTRÉ 46
FITXA 13. MAS VELL 50
FITXA 14. MAS ALFARES 54
FITXA 15. MAS DELS OBERTINS 58
FITXA 16. MAS DE BUFADORS 62
FITXA 17. MAS RABASSERS DE BAIX 66
FITXA 18. MAS RABASSERS DE DALT 70
FITXA 19. MAS MRGARIT 74

AGENDA DE LES ACTUACIONS 1

CAP. I - 1
SEC. 1 - OBJECTIUS I CRITERIS 1
SEC. 2 - OBLIGATORIETAT 1

CAP. II - 1
SEC. 1 - ACTUACIONS 1
SEC. 2 - PREVISIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ELS SISTEMES 2
SEC. 3 - PREVISIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ÀMBITS AMB APROFITAMENTS PRIVADS 4
SEC. 4 - PREVISIONS DEL DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE 5

CAP. III - ETAPES ACOMPLIMENT DELS OBJECTIUS 2

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 0

TÍTOL I. 1
SEC. 6 - ÀMBIT I OBJECTIUS 1
SEC. 7 - OBLIGATORIETAT 1

TÍTOL IV. 2
SEC. 5 - ANÀLISI DE LA CAPACITAT INVERSORA MUNICIPAL 2

MEMÒRIA

1. - JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL DOCUMENT DE REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Des de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General del Port de La Selva el 2 de novembre de 1983, i de l'aprovació definitiva de la Revisió del Programa d'Actuació el 23 de juliol de 1992, ha transcorregut un ampli període de temps.

Cal situar aquell pla dins el que s'ha vingut anomenant primera generació de plans des de la democràcia, sorgits d'una banda amb l'ànim de frenar determinades expectatives abusives de creixement, però, d'altra banda, realitzats amb una certa precarietat de mitjans tècnics, i de mancances de bases cartogràfiques i d'informació territorial.

El desplegament a Catalunya de la legislació en matèria urbanística, els avenços en la cartografia territorial, la introducció de noves tècniques de disseny i dibuix assistit per ordinador, la major sensibilització en la protecció del patrimoni natural, arquitectònic i arqueològic, així com, les dificultats d'interpretació de les determinacions gràfiques contingudes en el Pla, aconsellem plantejar la revisió i actualització del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Finalment, l'entrada en vigor, recentment, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, com a marc legislatiu principal a Catalunya, fa necessària l'adaptació del planejament general a les determinacions d'aquesta.

2.- DESPLEGAMENT DEL PLA

Durant els més de divuit anys de vigència del Pla General i de quasi deu anys del Programa d'actuació del municipi, s'ha produït un notable desenvolupament dels instruments de planejament i de gestió que preveu la legislació.

Així, al llarg d'aquest període s'han desenvolupat els sectors de sòl urbanitzable programat següents:

a) Els sectors Morasol i Rec de Canet, de forma completa;

b) Els sectors 6 A i Mirador 2, quasi acabats

c) El sector 1 A (carretera de Cadaqués), que resta pendent d'execució, però disposa de planejament aprovat. El sector Euromar té un planejament en tràmit d'aprovació.

Tanmateix, disposen d'Avanç de Pla, els sectors 6 B i 1 B.

Dins el sòl urbà s'ha executat bona part de la unitat d'actuació número 5, la urbanització de les Figuerasses i la Tamariua, i es troben en tràmit l'estudi de detall del polígon de l'Arola i el Pla especial de reforma interior del sector Panoramar. Val a dir que es troba aprovada definitivament la volumetria del Moll d'en Balleu.

En l'apartat de gestió, cal destacar la resolució pel sistema de cooperació del polígon de Perabeua, que ha obert un apartat molt important en el municipi pel que fa a la resolució de polígons amb dèficits d'urbanització.

En l'apartat d'infraestructures i vialitat, s'ha consolidat l'aparcament dels Horts, s'ha reformat i perllongat el passeig marítim, s'ha elaborat el projecte de Camí de Ronda, s'ha construït una nova depuradora i el col·lector. D'altra part, s'ha realitzat també el tractament de les àrees de sòl urbà dels nuclis com el de La Vall de Santa Creu que s'ha dotat de la pavimentació de la carretera, depuradora i col·lector, captació i xarxa d'aigua, així com d'altres operacions puntuals en el nucli del Port de La Selva.

Finalment, cal destacar la restauració i posta en funcionament del recinte del Monestir de Sant Pere de Rodes.

3.- LA CARTOGRAFIA

Una de les mancances més importants dels documents del Pla General del Port de La Selva de l'any 1983 i del Programa de l'any 1992, és, sens dubte, la falta d'una base cartogràfica adequada sobre la qual es puguin representar les determinacions del planejament. La cartografia és poc precisa i en cap cas digital.

La creació de l'Institut Cartogràfic de Catalunya va permetre, per primera vegada, la racionalització de la cartografia territorial mitjançant l'establiment de la quadrícula dels fulls del Mapa Topogràfic Nacional a escala 1/5000, amb suport digital, i amb una cobertura de totes les comarques gironines.

Així doncs, la present Revisió de Pla es planteja, d'una part sobre aquells fulls FMTN, a escala 1/5000, amb una antiguitat aproximada de 10 anys, com a element de suport del treball, utilitzant, així mateix, com a cartografia d'ajuda els corresponents fulls dels ortofotomapa a la mateixa escala.

Pel que fa referència a la cartografia de major detall dels sòls urbans i urbanitzables:

a) Pel que fa als terrenys situats a la banda oest de la badia del Port de La Selva corresponent a les urbanitzacions de la carretera de Llançà, s'ha utilitzat una cartografia digital a escala 1/500, amb una antiguitat de 10 anys,

b) I pel que fa als terrenys situats a la banda est de la badia, corresponent al nucli antic del Port de La Selva, s'han restituït en forma digital, les bases de fa prop de 15 anys.

4.- DESPLEGAMENT DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA

Des de l'aprovació del Pla General l'any 1983 i de la revisió del programa l'any 1992, la legislació urbanística vigent a Catalunya ha evolucionat notablement.

L'any 1983 s'aprova la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de Política Territorial, que fomenta una distribució equilibrada del creixement per tal d'assolir uns nivells de renda adequats a tot el territori, i que promou un creixement ordenat per tal d'afavorir una eficàcia més gran de les activitats econòmiques, qüestions que han de ser observades pels planejaments que es tramitin.

L'any 1984 s'aprova la Llei 3/1984, de 9 de gener, de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, que introdueix millores substancials pel que fa referència als sòls urbanitzables, i dona més operativitat i agilitat al planejament. La disposició transitòria segona de la citada llei preveu que els plans generals adaptats a la Llei de Reforma del Sòl de l'any 1976, s'hauran d'adaptar a la referida Llei en ésser revisats.

Aquest marc normatiu es va mantenir fins l'any 1990, en què es va aprovar el Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, que ha estat l'instrument aplicat fins ara conjuntament amb les determinacions de la legislació estatal compreses dins el seu àmbit competencial, i en especial la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

Finalment, el 28 de febrer de 2002, el Parlament de Catalunya ha aprovat la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3600, de 21 de març de 2002).

Aquesta Llei, que entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, deroga el Decret legislatiu 1/1990 a què ens hem referit anteriorment, així com, les disposicions legals que contradiguin la nova Llei, s'hi oposin o siguin incompatibles. Aquesta Llei pretén donar resposta a les noves necessitats econòmiques i socials i, especialment, a la nova realitat que requereix que les administracions exerceixin les polítiques d'ordenació urbanística que els pertoquen i, es pronuncia a favor del desenvolupament urbanístic sostenible, compatibilitzant el creixement i dinamisme econòmic i el respecte al medi ambient i qualitat de vida.

El nou Document de Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Port de La Selva, s'adapta a la legislació urbanística vigent, que conforma bàsicament la Llei d'Urbanisme.

5.- EL PATRIMONI MEDIAMBIENTAL I L'HISTÒRIC ARQUITECTÒNIC

En el context de la protecció del patrimoni cal tenir en compte, de forma especial, els nombrosos elements del territori que constitueixen una zona molt singular des de l'aspecte natural o paisatgístic. Així, el Parlament de Catalunya va aprovar la protecció definitiva del Cap de Creus com a parc natural el 12 de març de 1998, mitjançà la Llei 4/1998. Aquesta Llei declarava Parc Natural el Cap de Creus i el seu entorn marí, de manera que constitueix el primer parc marítim-terrestre de Catalunya. Aquest parc natural abasta, en el municipi del Port de La Selva, més de 80 % de la superfície del terme.

L'evolució de la sensibilitat cap als termes de protecció del patrimoni arquitectònic ha estat notable en els darrers anys. Les preexistències de valor històric, arquitectònic, arqueològic i natural, cal, sens dubte, incorporar-la a la present revisió del planejament, de forma que s'asseguri la protecció, no únicament dels elements, sinó també del seu entorn i context en el qual s'insereixen.

6.- CONTINGUT DE L'AVANÇ DE PLA

El Ple de l'Ajuntament del Port de La Selva, en data 6 d'abril de 2000 (DOGC núm. 3135, de 9 de maig de 2000), va acordar exposar al públic els treballs preparatoris per a la Revisió del Pal General del municipi, en el qual es recullen els criteris, objectius i solucions generals que han de servir de base per la revisió del mateix, d'acord amb el que disposa l'article 125 del Reglament de Planejament.

Aquell document proposava dues alternatives de planejament:

ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ 1:

En aquesta proposta es pretén reflectir en línies generals el nou plantejament de l'estructura orgànica, incloent els criteris per a millorar l'ordenació urbanística des de la implantació física fins a eines més operatives de gestió. Com a significatius davant l'estructura general cal fixar:

1. Els vials de circumval·lació, superior e inferior amb les seves connexions, inclosa l'àrea d'estacionament de Carbonera

2. El nou accés a Sant Pere de Rodes

3. La delimitació d'un Pla Especial a la zona dels Horts

4. La cruïlla de la carretera a Selva de Mar

5. La prolongació del passeig de mar fins el camí de Ronda.

ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ 2:

Aquesta opció, de caire més excepcional, pretén, a més de les que són compatibles amb les de l'alternativa 1, addicionar possibilitats més agosarades en el fet de l'estructura general. Això és:

1. Fixar el vial de circumval·lació amb unes pendents més favorables (màxim 7%), amb un caràcter marcadament extraurbà, com a connexió ràpida entre els extrems del casc

2. Preveure una connexió a nivell, que salvi la Riera de Port de La Vall i el SUP 12

3. Fixar en l'àrea de peces més extenses de l'actual "d2" un Port esportiu interior

4. Dins l'àmbit de les connexions generals, amb la finalitat de minimitzar el relatiu aïllament que disposa, preveure una nova via per sota del Coll de Sant Genís, des del castell de Bufalaranya de Roses – ja sigui pel terme de Selva de Mar o pel córrec de Mala Jambota - , que connecti amb la plana de l'Empordà. Proposta, aquesta, que caldria esbrinar si és realment convenient.

Com a resultat d'aquesta consulta pública es presenten els següents escrits:

18/05/2000, Número Registre 652/00, Laura Vene de Castelló d'Empúries, demana còpia de la memòria de la revisió (document d'avanç de planejament).

09/06/2000, Número 732/00, Agustí Torrent Wittek, de Barcelona, presenta varis suggeriments a la revisió.

16/06/2000, Número 395/00, Lídia Ferrer Grau, del Port de la Selva, suggereix requalificació de solar de la seva propietat al casc urbà.

16/06/2000, Número 396/00, Ernest Musquera Sais, de Figueres, suggereix canvi de clau urbanística en el SUP 15.

26/06/2000, Número 822/00, Jaime Seguí Alea, de Barcelona, sol·licita que es deixi sense efecte la suspensió de llicències en l'àmbit de l'Església Vella.

26/06/2000, Número 823/00, Mª Júlia Equillor Ramos, de Barcelona, sol·licita que es deixi sense efecte la suspensió de llicències en l'àmbit de l'Església Vella.

26/06/2000, Número 820/00, Montserrat Costa Gestí, de Sabadell, sol·licita que es deixi sense efecte la suspensió de llicències en l'àmbit de l'Església Vella.

26/06/2000, Número 821/00, Agustí Giralt Yglesias, de Barcelona, sol·licita que es deixi sense efecte la suspensió de llicències en l'àmbit de l'Església Vella.

26/06/2000, Número 824/00, Mª del Pilar Morell Dabau, de Llançà, sol·licita que es deixi sense efecte la suspensió de llicències en l'àmbit de l'Església Vella.

19/07/2000, Número 913/00, IAEDEN, de Figueres, presenta varis suggeriments.

01/12/2000, Número 1408/00, Mª Luz Diaz Couchoud, de Barcelona, demana personar-se a l'expedient com afectada en el sector Església Vella.

D'entre aquestes alternatives la Revisió del Pla General, en atenció a les especials característiques paisatgístiques i valors mediambientals, arqueològics, històrics i culturals, incorpora bàsicament les propostes de l'alternativa número 1.

7.-TRAMITACIÓ DEL PLA

Amb posterioritat a la tramitació de l'Avanç del Pla del Port de la Selva, l'Ajuntament, en data 21 de juny de 2001, acorda una primera aprovació inicial de la Revisió del planejament. Durant el període d'informació pública de la Revisió pública es presentaren 30 al·legacions. En data 31 d'octubre de 2001 el plenari municipal resolgué, com a conseqüència, requerir als redactors que complementessin la documentació de la Revisió a la fi d'adoptar un nou acord d'aprovació inicial, sense entrar en la forma ni en el fons de les al·legacions presentades.

Així, el 16 de maig de 2002, l'Ajuntament del Port de la Selva acorda l'aprovació inicial del nou document de la Revisió del Pla degudament completat. Contra l'acord d'aprovació es presenten amb posterioritat, 36 al·legacions. Cal dir que aquest document, obté l'aprovació inicial en l'impàs de vigència de la nova legislació urbanística catalana, amb la qual cosa, a partir del 21 de juny, es fa necessària una nova adaptació del Pla a la Llei 2/2002, d'urbanisme.

El Butlletí Oficial de la Província de girona de data 6 de maig de 2003 publica l'anunci de l'Ajuntament del Port de La Selva, relatiu a l'acord del Ple municipal d'adaptació del document de Revisió del Pla general a la nova Llei d'urbanisme passant a anomenar-se Pla d'ordenació urbanística municipal, obrint un nou període d'exposició pública pel termini d'un mes i de sol·licitud de nous informes. En aquesta fase es presenten 58 al·legacions. Finalment, l'Ajuntament acorda l'aprovació provisional el 17 de juliol de 2003. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 4 de novembre de 2003, acorda l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, condicionat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions que s'assenyalen en aquell acord.

8.- OBJECTIUS DE PLANEJAMENT

La Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal del Port de La Selva es proposa donar compliment als següents objectius generals:

1. Actualitzar el planejament vigent en l'àmbit territorial, mitjançant una Revisió que ofereixi un major grau de detall i precisió.

2. Ajustar les previsions del planejament vigent sobre la cartografia digital, resolent urbanísticament l'encalçament de les previsions inicials amb la realitat física del territori i la seva estructura cadastral.

3. Adaptar el planejament al desplegament que en matèria urbanística ha experimentat la legislació catalana i estatal, així com, en matèria sectorial, amb incidència en el camp urbanístic.

4. Efectuar els ajusts necessaris i les modificacions dirigides a adaptar les previsions de creixement a les circumstàncies actuals i de mercat, a partir de criteris de sostenibilitat en la quantificació i qualificació dels sectors.

5. Incloure els paràmetres necessaris que assegurin una correcta protecció i preservació, tant de patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural, com del seu entorn.

6. Efectuar un tractament del sòl no urbanitzable que asseguri l'equilibri mediambiental i la protecció forestal i agrícola, d'acord amb les condicions del territori i la legislació vigent.

7. Garantir la protecció de la xarxa de comunicacions, dels camins rurals, dels rius, recs i rieres, de la seva vegetació de ribera…

8. Adequar i adaptar les normes urbanístiques i ordenances per tal de facilitar la seva aplicació, introduint les zonificacions detallades en cada règim del sòl que millor s'adapti als seus objectius.

9. D'entre altres objectius ambientals el Pla proposa:

a) L'increment de la recollida selectiva de residus municipals i la reducció de la seva producció per assolir com a mínim els valors mitjans comarcals.

b) El foment del reciclatge dels residus de la construcció, atesa la propera colmatació del monodipòsit controlat de runes i terres situat al paratge Els Pins.

c) La determinació de mesures de protecció i gestió del paisatge del municipi.

9.- CRITERIS DE PLANEJAMENT

La Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal del Port de La Selva adopta els següents criteris d'ordenació:

1. Refondre el planejament aprovat des de l'any 1983

L'actual Pla General no incorpora en el mateix document les modificacions i nous plans des de pràcticament l'any 1983. Això ha provocat incongruències que cal refer.

2. Concreció cartogràfica

Es proposa una adaptació del planejament sobre unes bases.

Per l'elaboració del present document s'ha utilitzat:

a) Bases 1/5000 de l'Institut Cartogràfic amb una antiguitat de prop de 10 anys del vol.

b) Bases 1/500 pel cantó de ponent també amb una antiguitat de 10 anys, totes elles amb suport digital de primera generació.

Pel cantó est s'ha restituït en forma digital les basses de fa prop de 15 anys, les mateixes que varen originar el darrer planejament.

3. Correcció d'errors materials

Fins avui s'han detectat diversos errors materials d'ordenació que han esdevingut motiu de conflicte.

4. Homogeneïtzació de les ordenances edificatòries

Bàsicament existeixen dos branques en l'ordenació de l'edificació dins el sòl urbà:

a) Per alineació de vial (claus a.1.2 i subvariants) i

b) Per ordenació oberta (claus a.2.2, subvariants i singularitats per cada Pla parcial aprovat).

Això provoca una disparitat de criteris per enfocar aspectes poc fonamentals i provoca confusió.

5. Regular l'agrupació d'aprofitaments

La configuració del territori del Port de La Selva provoca que mantenir l'actual reglamentació vigent indueixi a realitzar els actes edificatoris i l'ús del sòl d'una manera poc adequada. Per això s'ha de possibilitar una alternativa que demostri un major respecte vers la integració en la parcel·la, concentrant l'edificació i mantenint els paràmetres d'edificabilitat i densitat.

6. Alternatives viàries

Reservar el sòl per facilitar l'execució del vial de circumval·lació.

Assolir el vial intermedi (La Lloia-Figuerasses-Mirador-Sector 1).

Millorar l'accés a l'àrea de Mirador (Rec de la Granyera).

Modificar l'accés a la carretera de Sant Pere de Rodes.

Possibilitar la semipeatonalització del carrer Illa.

Millorar la cruïlla de la carretera de Cadaqués.

Resoldre el giratori de la Lloia.

Reservar la variant única (carretera de Llançà-4 camins-carretera Cadaqués).

Preveure aparcaments prop de la platja del Pas.

Preveure aparcament prop de la platja gran.

7. Nova delimitació d'àmbits de sòl urbanitzable

L'actual delimitació dels sectors d'urbanització, en alguns dels casos provoca problemes de gestió i execució del planejament, de forma que es desenvolupen pocs sòls aptes per edificar.

8. Nova divisió poligonal

En determinats polígons de sòl urbà, per les càrregues urbanístiques i els dèficits d'urbanització, cal trobar fórmules que desencallin el procés de creixement, fixant àmbits equilibrats més reduïts.

9. Concreció de la zona portuària

L'ordenació del front de mar, el creixement o no de noves places d'amarradors, ha de tenir igualment resposta dins el planejament.

10. Planificar la optimització de les infraestructures

L'actual tasca del Pla no pretén detallar els serveis urbans de què es disposa, ni preveu el seu dimensionat. Sí que vol reflexar-ne, però, les línies generals.

11. Prioritzar el desenvolupament de sòl industrial

Actualment el sòl per a ús industrial és insuficient, o bé mancat d'operativitat a l'hora d'ésser desenvolupat. Trobar el mecanisme de gestió més idoni, o fins i tot l'increment de sòl per aquest destí, serà un objectiu a assolir en la present Revisió.

12. Àrees esportives

La solució d'emplaçar el centre polivalent a l'àrea dels antics campaments, ha provocat la definició d'una àrea prou vàlida i amb expectatives de suportar una ampliació dels espais destinats a lleure i pràctiques esportives.

13. Millorar la connexió entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà

La connexió de les urbanitzacions vers el sòl rústec immediat no ha estat el més idoni. El poc respecte vers els camins tradicionals i històrics, la fragmentació del sòl rústec per qüestions d'enfrontament entre els límits naturals i els límits de propietat, ha esdevingut una problemàtica que cal retrobar.

14. Planificació de la xarxa de camins rurals

Actualment, la importància creixent de la reutilització de sòl rústec fa necessaris:

a) La planificació de la xarxa de camins rurals,

b) La indicació dels itineraris i

c) La potenciació dels recursos terrestres del municipi.

15. Preservar les franges de connexió entre el litoral i el territori

L'àrea dels Horts pateix una degradació progressiva. Caldria, mitjançant un Pla especial, formular una alternativa que capgirés aquesta situació i, caldria que esdevingués un lloc de referència en l'ampliació de criteris de sostenibilitat. El planejament passa, doncs, per mantenir la protecció i lliurar l'àrea de les traces de planejament que l'hi provoquen pressió.

En l'extrem nord del nucli urbà de Port de la Selva, atès l'impacte paisatgístic sobre l'entorn d'aquests terrenys, caldria protegir i restaurar aquesta àrea, com a connector natural entre el Parc Natural de Cap de Creus i el mar.

En l'altre extrem nord, corresponent al paratge del Far de S'Arnella, caldria igualment potenciar la condició de connector ecològic entre el Parc i el mar.

Finalment, els espais litorals que queden entre la franja marítima i les urbanitzacions existents, s'han de protegir i potenciar els seus valors naturals i paisatgístics.

16. Reptes de l'assumpció del parc natural

La constitució del Parc Natural de Cap de Creus marca pautes de treball de considerable importància pel que fa a l'ordenació del territori. Val a dir que un 60 % del Parc Natural pertany al municipi del Port de La Selva, i que, un 80 % del municipi queda inclòs dins del Parc Natural. Tot això, ha de provocar una discussió respecte de les eines de planejament que pretenem encetar, de manera que l'ús i la disposició del territori ho tinguin present.

Com a conclusió, el Pla afronta la revisió sota les següents valoracions:

- Una valoració més acurada del municipi atenent al seu valor paisatgístic, ecològic i patrimonial.
- Una valoració del casc urbà del Port de La Selva i de les àrees residencials del voltant, basada en un creixement:

a) Contingut, en termes de superfície,

b) Sistematitzat amb els espais lliures, aparcaments i equipaments necessaris,

c) De baixa densitat i alçada, i

d) Bàsicament, d'habitatges unifamiliars ben assentats sobre el territori i adaptats a l'entorn.

- Una valoració del model turístic basat en un desenvolupament urbanístic sostenible, amb l'establiment d'uns estàndards de qualitat ambiental.

10.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal del Port de La Selva conté les següents propostes d'ordenació del seu territori.

SISTEMES

Pel que fa referència al sistema de comunicacions i, en concret, al sistema viari, es definirà la traça dels sistemes generals que resolguin la connexió rodada, d'acord amb els objectius del Pla.

El sistema d'aparcaments es completarà amb la ubicació de noves àrees de caràcter temporal en els extrems del nucli.

El sistema portuari incorporarà les superfícies necessàries i adequades a l'activitat portuària del municipi.

Pel que fa referència al sistema d'espais lliures, es contempla:

a) El reconeixement i protecció de les superfícies adequades a aquesta finalitat, ja siguin places, parcs i jardins,

b) La protecció dels recs i rieres i els seus entorns; i

c) El reconeixement del sistema marítim que abasta els terrenys de caràcter públic entre les fites de la zona marítim-terrestre i la ribera del mar, d'acord amb la legislació vigent, incorporant, així mateix, per les seves característiques i situació, els terrenys ocupats pel camping Arola.

Pel que fa referència als sistemes d'equipaments, dotacions i serveis, el Pla contempla les àrees adequades a les necessitats de la població, així com, la previsió de les àrees bàsiques al llarg de les urbanitzacions.

ZONES

1. Sòl urbà

Pel que fa referència al sòl urbà el Pla proposa:

a) D'una part, es manté, pràcticament, l'anterior delimitació vigent, incorporant, no obstant, aquells sòls que reuneixen les condicions establertes en la legislació urbanística, i

b) D'altre part, el Pla proposa regularitzar i unificar les normatives que regulen les diferents zones d'acord amb les tipologies existents, mantenint, bàsicament, les normes actuals amb ajusts i precisions, principalment, de criteris formals per assegurar la integració de les construccions en el seu entorn.

Cal dir que el Pla classifica com a sòl urbà aquells solars que ja disposaven dels serveis l'any 1983.

Així doncs, es diferencien, bàsicament, tres tipus edificatoris:

a) Alineació a vial. Dintre d'aquest tipus edificatori hi ha les següents zones: nucli històric, nucli antic, edificació en filera, eixample i industrial.

b) Edificació aïllada. En aquest cas hi ha diferents classes de ciutat jardí i una zona de bloc aïllat, que incorpora les variants existents.

c) Àrees de protecció. Aquí s'inclouen zones de tipologia variada que, en general, tenen en comú el respecte a les condicions actuals: les corresponents a les ordenacions de la Vall de Santa Creu, les de les cases dels Pescadors, les corresponents a les superfícies privades lliures d'edificació i les de les àrees destinades a equipaments privats.

Pel que fa al nucli urbà de la Vall de Santa Creu, es proposa incorporar els terrenys que, d'acord amb el que disposa l'article 30 de la Llei d'urbanisme, tenen la consideració de sòl urbà consolidat.

En referència al desenvolupament del sòl urbà, ja sigui consolidat o no consolidat, el Pla delimita, en funció dels objectius buscats, els següents àmbits d'actuació:

a) Polígons d'actuació que tenen per objectiu la resolució de la problemàtica urbanística de les urbanitzacions dels anys 60-70, tant de finalització i millora dels serveis i infraestructures, com de la cessió de la vialitat. Dintre d'aquest tipus hi ha els següents: Morador 1, Carrerada 1, Església Vella, Sobrevent, unitat 6 i 7, La Mora i Mora 2, Les Mores, S'Arnella, Beleser, Sta Isabel i Cap de Bol 1, 2 i 3.

b) Polígons d'actuació que tenen per objectiu assegurar les cessions lliures i gratuïtes d'equipaments, vialitat i espais lliures definits en els planejaments anteriors, així com l'execució de les obres d'urbanització pendent. Dins d'aquest tipus hi ha els següents: Rec Port de Reig, Els Eucaliptus, Carrerada 2, zona industrial, Cap de Bol 4 i 5.

c) Polígons d'actuació que tenen per objecte, petites actuacions que millorin les condicions de l'entorn: La Lloia, Carbonera, Rec de Castanyer, Taita 1 i 2, rec del Dijous i riera de La Vall.

d) Polígons d'actuació, a desenvolupar mitjançant plans de millora urbana amb l'objectiu de reordenar aquestes àrees de sòl urbà no consolidat, assegurant unes reserves d'espais lliures i equipaments públics, així com una correcta adaptació a l'entorn. Dins d'aquest grup hi ha: Tres Xalets, Port de la Vall, S'Arnella de Mar.

e) Per últim, es delimiten els àmbits que disposen d'una figura de planejament redactada i aprovada inicialment per l'Ajuntament amb uns objectius precisos. Dins d'aquest apartat hi ha el Pla especial de reforma interior Panoramar i l'estudi de detall l'Arola.

2. Sòl urbanitzable delimitat

Pel que fa referència al sòl urbanitzable delimitat el document de Revisió del Pla General, sense efectuar noves ampliacions, proposa, no obstant, els següents ajusts:

a) Els sectors desenvolupats i urbanitzats durant aquest període, corresponents als sòls urbanitzables: Mirador 2 i sector 6, lògicament s'incorporen al sòl urbà.

b) El sector anomenat Euromar, que disposa de planejament parcial aprovat, es mantenen com a sòl urbanitzable delimitat, incorporant, no obstant, les determinacions del seu planejament. Pel sector Carretera de Cadaqués-1, d'acord amb les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme cal la redacció i tramitació d'un nou Pla parcial que incorpori uns nous criteris que suposin una millor adaptació a la topografia i a l'entorn.

c) Els sectors anomenats La Sorra, Sant Pere, El Molí i El Forn, i Rec de Canet 2 i Perabeua, amb la intenció de facilitar la seva gestió, se subdivideixen, amb l'obligació de redactar un document d'avanç global que garanteixi la coherència del conjunt.

d) Tanmateix, els sectors que atès el seu grau de consolidació tenen la consideració de sòl urbà, s'exclouen d'aquesta classificació, mantenint l'obligació

de redactar un Pla de Millora Urbana. Aquests sectors corresponen als anomenats Tres Xalets, Port de la Vall i S'Arnella de Mar.

e) La resta de sectors: Carretera de Cadaqués 2, Industrial Els Horts i Port de La Vall 2, es mantenen igualment com urbanitzables delimitats.

Els sectors residencials que es classifiquen com a sòl urbanitzable delimitat en funció de la seva situació i entorn, s'agrupen pel grau d'aprofitament que el territori pot suportar, mantenint bàsicament els paràmetres i coeficients del Pla General vigent:

a) Residencial d'intensitat 1: carretera de Cadaqués 2, La Sorra 1 i La Sorra 2, amb una edificabilitat de 0,5 m2 de sostre/ m2 sòl i una densitat de 40 hab/Ha.

b) Residencial d'intensitat 2: Perabeua 2, Rec de Canet 2, El Serrat, Sant Pere 2, Sant Pere, El Forn i El Molí, amb una edificabilitat de 0,35 m2 de sostre/m2 sòl i una densitat de 9 habitatges/Ha.

c) Residencial d'intensitat 3: Port de La Vall 2, amb una edificabilitat de 0,2 m2 sostre/m2 sòl i una densitat de 6 habitatges/Ha.

Així mateix es manté l'aprofitament del sector destinat a resoldre les necessitats per a usos i activitats industrials i terciàries del municipi, anomenat Industrial Els Horts.

Finalment, pels entorns dels Horts i de Serra Carbonera, es manté l'objectiu principal de protecció i conservació de l'entorn natural classificar-se com a sòl no urbanitzable, amb coherència amb el que disposa la legislació urbanística vigent. Els altres dos sectors, l'un al costat del cementiri i l'altre al costat de Serra Carbonera, es mantenen com a sistemes generals d'equipaments i espais lliures, o com a sòl lliure d'edificació.

3. Sòl urbanitzable no delimitat

Pel que fa referència al sòl urbanitzable no delimitat en l'entorn del Far de S'Arnella, atesa la inactivitat urbanística durant el període de deu anys, i d'altra part, un cop analitzades les necessitats de creixement del municipi i els valors paisatgístics i naturals d'aquests terrenys, es proposa classificar-los tots ells com a sòl no urbanitzable d'especial protecció.

4. Sòl no urbanitzable

Pel que fa referència al sòl no urbanitzable, el Pla delimita aquelles àrees que pel seu interès natural, agrícola, forestal, paisatgístic, històric i arqueològic no són aptes pel desenvolupament urbanístic i mereixen ésser protegides.

En el règim de sòl no urbanitzable s'hi inclouen, per tant, aquelles parts de territori que, per tal de mantenir un equilibri amb el creixement, es considera que ha d'ésser exclòs del procés urbanitzador.

Per tal de garantir el correcte desenvolupament dels sistemes i el règim del sòl no urbanitzable es proposen les següents determinacions:

a) Protegir les carreteres existents assenyalant una franja d'afectació de 25 metres a banda i banda, d'acord amb el que preveu la Llei 7/1993 de Carreteres.

b) Assenyalar unes proteccions mínimes pels camins rurals, recs, rieres i cursos d'aigua.

c) Adaptar la zonificació, tant a la realitat física del territori com a la legislació vigent. Resulten, així, les següents zones:

- Zona de protecció paisatgística. Abasta aquells sòls que per característiques naturals, paisatgístiques i ambientals, han de ser objecte d'especial protecció. Inclou els espais dels Horts al llarg de la riera de Rubiés, Serra Carbonera i els espais de connexió litoral situats entre les urbanitzacions de la carretera de Llançà i la costa.
- Zona de protecció agrícola. Abasta aquells sòls amb especials valors i aptituds agrícoles.

- Zona de rústic protegit. Abasta aquells sòls que no tenen especial valor agrícola ni forestal, conformat, generalment, per conreus de secà o erms, però que resulten, actualment, inadequats al desenvolupament urbà.
- Zona de protecció natural. Abasta; d'una banda, els terrenys inclosos en el Parc Natural de Cap de Creus, segons la Llei 4/1998 i, en una menor superfície, els terrenys que limiten amb el parc, que per les seves condicions han de tenir la mateixa consideració i protecció.

d) Fixar uns àmbits de desenvolupament, mitjançant Plans especials, que permetin, bàsicament, la protecció i recuperació dels entorns dels Horts situats al llarg de la Riera de Rubiés i de l'espai de Serra Carbonera, en l'extrem nord del nucli urbà del Port de La Selva, com a elements singulars del territori, d'alt valor paisatgístic, resolent, alhora, les necessitats d'infraestructures del municipi.

e) Afectar els terrenys ocupats actualment per les instal·lacions del Camping l'Arola, atès el fort impacte negatiu que comporten aquests elements sobre l'entorn natural i paisatgístic entre la platja gran, la riera de la Selva i la carretera. Es tracta d'una edificació dels anys 50-60, que no té cap interès arquitectònic i que, en canvi, la seva situació impedeix donar un tractament de continuïtat a la franja marítim-costanera. Cal tenir en compte, a més, que, per part del Ministeri de Medi Ambient, s'ha elaborat un projecte de camí de ronda que actualment està refent-se, per la seva execució en els propers exercicis.

f) Fixar, a través d'un llistat, les masies i cases rurals existents que poden ser susceptibles de reforma i ampliació per a usos d'habitatge unifamiliar, o activitats de turisme rural, o d'educació del lleure.

CATÀLEG

Finalment, el Pla, en atenció als valors arquitectònics, arqueològics i naturals, eleva a catàleg el llistat exhaustiu de l'anterior planejament, amb la finalitat d'assegurar la seva protecció.