

## Ajuntament de Saus, Camallera i Llampalles

### **Assumpte: Aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Saus, Camallera i Llampalles**

En Llorenç Pascua Subiranas amb DNI [REDACTED] actuant en nom i representació de la IAEDEN-Salvem l'Empordà associació amb NIF [REDACTED] i domicili social al C/ Santa Margarida, 9 1er 17600 Figueres i en representació de la plataforma cívica Salvem l'Empordà compareix i com millor procedeixi en dret,

#### **EXPOSA**

Que l'entitat i la plataforma que representa té com a objectius l'estudi, la defensa i la conservació del medi ambient i del territori.

Que com sigui aquests objectius interessin al bé comú i com a tal estan reconeguts a l'article 45 de la Constitució Espanyola.

Que la Sala Segona del Tribunal Suprem, en sentència dictada el 30 de novembre de 1990, en vista el recurs del sumari 12/85 de la Secció Tercera de la Audiència Provincial de Barcelona, reconegué el dret a gaudir del medi ambient com a dret fonamental dels ciutadans espanyols.

Aquesta entitat defensa que "la integració de la conservació de la natura en el procés de presa de decisions socioeconòmiques és indispensable, i que hi ha una clara interdependència entre el manteniment de la integritat dels sistemes naturals i culturals i la provisió d'opcions socials i econòmiques atractives i amb futur. No es podrà avançar cap a la sostenibilitat si no s'assoleix una relació equilibrada entre les necessitats socials, l'activitat econòmica i el funcionament dels ecosistemes, que proveeixen els serveis ambientals essencials, *dels quals depèn no sols la qualitat de vida, sinó fins i tot la pròpia existència humana*" (Josep M<sup>a</sup> Mallarach a *Revista de Girona*).

Que després de consultar l'aprovació inicial del POUM, volem fer les següents al·legacions dins el termini establert,

## AL-LEGACIONS

### 1. Incongruències amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines del sector de Lluena

El desenvolupament de tota l'àrea de Lluena va en contra dels objectius del Pla Territorial de les Comarques Gironines (d'ara en endavant PTPCG). Les mesures que s'estableixen pel reforçament de la vertebració urbana dels territoris s'incompleixen amb el desenvolupament d'aquest sector. A continuació deixem anotats els criteris que considerem que no es compleixen amb el desenvolupament del sector:

- *Evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentament provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social.*
- *Impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa.*

Considerant que l'àmbit de Lluena es desenvolupa a part dels nuclis de Saus, Camallera i Llampaias, el que està provocant és la desestructuració urbana, fent néixer com un bolet un nou nucli de població que afavoreix a la segregació social. La majoria de les parcel·les del sector de Lluena són de més de 5.000 metres, el que ens indica que la densitat d'aquesta zona serà enormement baixa i que no donarà solució a les necessitats reals d'habitatge del municipi. Afavorint el desenvolupament de Lluena, s'està afavorint el model d'urbanització difús, que requereix molta més infraestructura per urbanitzar-lo, essent més costosa i destacant l'elevat cost del manteniment posterior a càrrec dels pressupostos municipals, així com tampoc avança cap a fer un municipi més sostenible a través de la seva compactat.

En l'article 3.2 de les Normes d'ordenació territorial, s'especifiquen les finalitats que hauria de tenir el sistema d'assentaments. Moltes d'elles creiem que no s'hi dona compliment.

*d) Afavorir la formació d'àrees urbanes socialment cohesionades i combatre els riscos de la segregació urbana.*

L'àrea residencial de Lluena defuig d'una zona socialment cohesionada, sinó que advoca per una zona aïllada del nucli, només amb un ús residencial i sense altres serveis, que actuarà com a lloc de residència de persones amb unes condicions socioeconòmiques elevades, possiblement molts dels nous habitatges actuaran com a

edificis de segona residència. Aquest sector segrega els habitants del municipi en diferents sectors en comptes de cohesionar-los en els tres nuclis ja establerts. El sector de Lluena preveu una edificabilitat del 0,065 metres quadrats de sostre i una densitat de 2,12 habitants per hectàrea. Aquests números ens indiquen la poca compacitat que té el sector i la poca cohesió que tindrà.

*e) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*

Desenvolupar un sector de més de 362.000 metres quadrats d'exclusiu habitatge unifamiliar aïllat promou la dispersió d'usos i la construcció d'habitatge escampat pel territori. En ple segle XXI cal avançar per a fer pobles més resilents al canvi climàtic, més sostenibles, més eficients en la xarxes municipals com la recollida d'escombraries, les aigües residuals, la xarxa elèctrica, etc., i desenvolupar una àrea completament descentralitzada va en contra del criteri de desenvolupament anomenat més amunt.

*f) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i amb capacitat de prestació eficient de serveis; h) Fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans*

El sector de Lluena es vol desenvolupar a partir d'uns habitatges construïts il·legalment en sòl no urbanitzable i en un emplaçament on no hi ha cap tipus de mixticitat d'usos. La mobilitat dels residents en aquesta urbanització serà obligada per accedir a qualsevol tipus de servei i dependrà del vehicle privat per a fer-ho. Per tant, no avança cap a l'eficiència urbana ni cap a un municipi més compacte. Les zones de major aptitud per a desenvolupar les residències per als nous habitants del municipi són les que són annexes als teixits urbans, de manera que es propicia un creixement ordenat del teixit urbà i s'expandeix a mesura que en té necessitats.

*i) Racionalitzar la implantació d'àrees especialitzades aïllades.*

Si bé el PTPCG estableix l'àrea de Lluena com a àrea especialitzada residencial, el mateix pla indica que cal racionalitzar les àrees d'aquesta tipologia. Lluena, que cal recordar que va ser desclassificat per sentència judicial, és un sector que no cal ser desenvolupat indispensablement i a més a més, incompleix molts dels criteris de desenvolupament. Per tant, l'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampaies té la oportunitat de cenyir-se a l'apartat anomenat més amunt i no desenvolupar aquesta

àrea especialitzada, que va ser desenvolupada de forma il·legal i que el seu desenvolupament no és necessari pel municipi. Respecte a aquest criteri, hi ha més especificacions en l'article 3.2 de la mateixa normativa, que diu el següent:

*1. Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*

*2. Quan sigui necessari per a facilitar la supressió de qualificacions urbanístiques existents que possibiliten el desenvolupament de noves àrees especialitzades en localitzacions contradictòries amb els objectius del Pla, les revisions del POUM poden proposar, en substitució, increments de sòl urbanitzable dels nuclis històrics i les seves extensions que continguin similar nombre d'habitatges o superfície d'activitat econòmica, sempre que es respectin les condicions que assenyala l'article 3.15 .*

En primer lloc, el POUM no contempla cap reducció de l'àrea especialitzada residencial del sector SUD Lluena, i tal com s'indica en l'apartat primer de l'article 3.2, cal avançar cap a la seva minimització. Aquest sector no es troba en continuïtat de cap dels nuclis que té el municipi, sinó que el separa una zona que el mateix POUM cataloga de zona de protecció paisatgística, allà on s'hi emplaça l'estany de Camallera. És per això, i tal i com diu la normativa exposada, que considerem que la revisió del POUM hauria d'avançar cap disminuir "el sòl qualificat per al desenvolupament" de l'àrea de Lluena, que és aïllada i que no aconsegueix una integració del nou sector als nuclis ja preestablerts. Tal i com indica l'apartat 2, que s'adapta a zones que el PTPCG considera que no s'han de desenvolupar, una solució seria incrementar el sòl urbanitzable als continus dels nuclis urbans ja desenvolupats, i no pas desenvolupar un nou sector aïllat i enmig del mosaic agroforestal.

La consideració d'àrea especialitzada residencial està viciada i és fal·laç, i així ho indiquen la densitat d'habitants per hectàrea. La única especialització que té el sector de Lluena és proveir un espai per la gent amb condicions econòmiques elevades un

espai per desenvolupar el seu xalet i anar en contra dels criteris i models de desenvolupament sostenible d'un municipi tradicional i enmig de la plana, com ho és el que ens ateny.

*k) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió*

El nucli de Camallera compta amb 56 habitatges buits al municipi però l'aprovació inicial del POUM pretén desenvolupar un nou sector abans que buscar la màxima eficiència de les àrees que ja estan urbanitzades. L'extensió que es fa del sòl urbà en l'àmbit de Lluena és completament innecessari veient les previsions de creixement del municipi i considerant els habitatges buits que es hi ha. Una solució òptima seria el trobar fórmules per l'adequació dels habitatges buits per tal de posar-los a disposició dels potencials nous veïns del municipi.

El càlcul fet en la Memòria de l'Aprovació sobre la quantitat d'habitatge necessària no s'adequa als nombres del creixement poblacional i obvia el parc d'habitatges buit. En les dues hipòtesis de creixement, es preveu que, en 25 anys, el municipi pugui créixer en 240 persones, en l'escenari de creixement major, i 170 persones el menor. Es conclou, que per a cada creixement es necessitarien 96 i 68 habitatges respectivament. No obstant, si comptem amb els habitatges buits del municipi i els hi apliquem la ràtio establerta pels mateixos redactors del POUM, què és de 2.50 habitants per habitatge, ens dona lloc a que només aprofitant la meitat dels habitatges buits, hi tindrien cabuda un total de 70 habitants més al municipi. Si, en canvi, des del consistori es fes un pla per mobilitzar tot el parc d'habitatge buit i, essent molt optimistes (com ho són les projeccions de creixement), s'aconseguís que tots fossin aptes per rebre nous residents, hi tindrien cabuda un total de 140 habitants.

A més a més, hi ha el sector UA 2 que està a mig desenvolupar i que encara resten pendents d'edificar 12 parcel·les, les quals albergarien un bon nombre d'habitants. En conclusió, des de la IAEDEN creiem que les perspectives de construcció de nou habitatge no s'atenyen a la realitat i obvien una gran part d'habitatges que cal que siguin comptats i utilitzats per captar el futur creixement urbanístic del municipi.

D'aquesta manera, tal i com ens indica el PTPCG, es potenciarà l'ús eficient de les àrees ja urbanitzades disminuint així, les necessitats d'extensió, que es veuen clarament identificades amb sectors com el de Lluena.

L'estudi Ambiental Estratègic de l'aprovació inicial del POUM, en l'apartat d'objectius de protecció mediambiental, i concretament en el model d'ocupació i ordenació del sòl,

estableix uns objectius clars que considerem no es compleixen amb el desenvolupament de l'esmentat sector:

- *2. Evitar els models urbans dispersos i/o difusos, i fomentar les estructures urbanes compactes i plurifuncionals. Potenciar les trames existents.*
- *5. Prioritzar actuacions que garanteixin un desenvolupament gradual i ordenat.*
- *6. Ocupar el sòl ja alterat o amb infraestructures existents.*
- *7. Reconsiderar àmbits i sectors del planejament vigent tenint en compte la situació territorial i demogràfica actual i les tendències futures en l'horitzó del pla*

El POUM no pot ésser contradictori amb els seus objectius i el seu desenvolupament.

A banda d'això, també s'anomena en el mateix apartat, l'objectiu següent:

*4. Minimitzar la creació d'oferta de segona residència extensiva i, en general, de models turístics basats en el consum de sòl*

El sector de Lluena pretén desenvolupar un sector que difícilment serà aprofitable per les noves generacions del municipi, ja que està fonamentat en habitatges d'un nivell socioeconòmic elevat. Així, molts d'aquests podran derivar amb habitatge de segona residència, i cal considerar que actualment el municipi, segons dades de l'Idescat, conté un 35,8% d'habitatges no principals, fet que es podria incrementar amb el que estableix el POUM. Les prioritats d'aquests haurien d'anar en una altra línia, i el sector Lluena és contradictori amb la minimització de la creació d'oferta de segona residència extensiva.

L'article 3.16 del PTPCG estableix límits en les extensions urbanes:

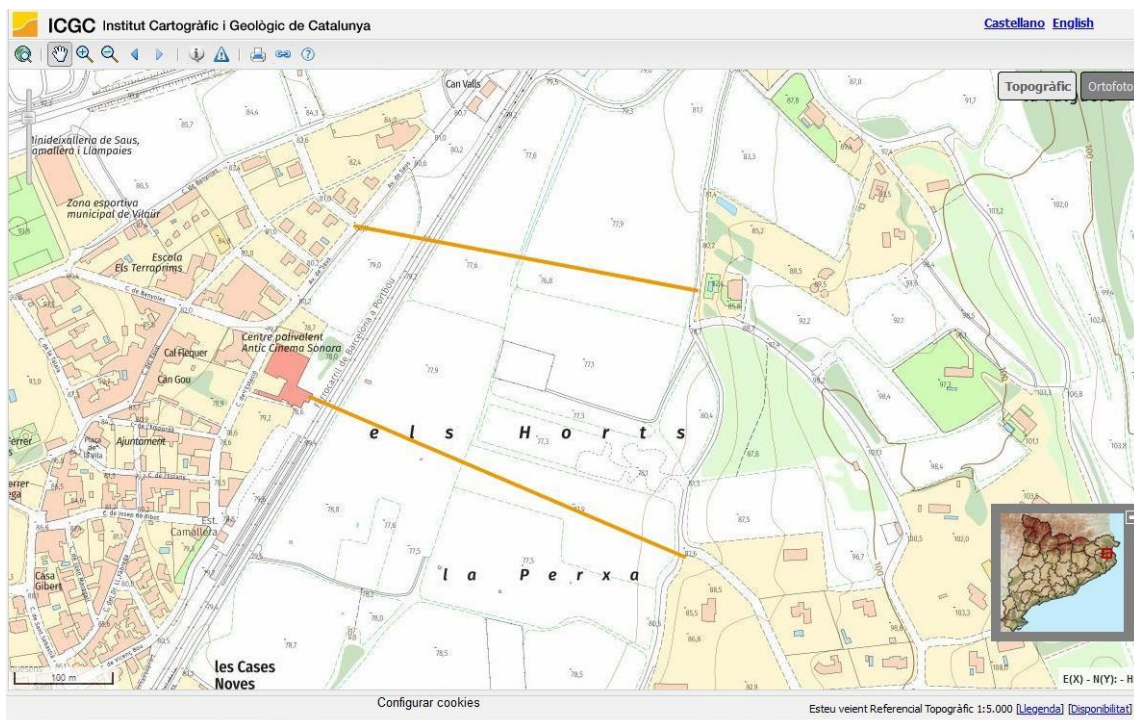
#### *1. Limitacions físiques a l'extensió urbana*

*La concreció espacial del sòl urbanitzable per a l'extensió de les àrees urbanes o si s'escau, per a la delimitació de noves àrees especialitzades o d'actuacions d'interès estratègic, s'ha d'efectuar a través dels instruments de planejament general urbanístic, d'acord amb el que el Pla estableix al respecte. En aquesta concreció, el planejament urbanístic respectarà les condicions limitatives que en determinats llocs assenyalen les determinacions del Pla i que són les següents:*

- a) Límits específics que no han d'ésser excedits per l'extensió de la urbanització.*
- b) Separadors urbans que indiquen l'obligació de mantenir franges de sòl no urbanitzable que evitin el contacte entre possibles extensions urbanes. L'amplada*

*d'aquests separadors no ha d'ésser inferior a 500 metres, llevat dels casos en què les situacions de fet no ho permetin.*

El desenvolupament de l'àrea urbana de Lluena incompliria l'apartat b, el que limita el contacte entre extensions urbanes a un mínim de 500 metres. En les dues línies traçades que es veuen a la imatge que tenim a continuació, ens indiquen que hi ha distàncies inferiors, en la de més amunt de 361 metres i en la de més avall de 422. Així, els dos sectors de sòl urbà incomplirien aquesta separació mínima de sòl no urbanitzable.



Imatge topogràfica de les distàncies entre Camallera i el sector de Lluena

En definitiva, la zona de Lluena és el resultat d'una molt mala praxis urbanística que s'urbanitza de manera irregular i il·legal en base a un sòl no urbanitzable. Per altra banda i tot i que es va tramitar i aprovar un pla parcial del sector, aquest va ser anul·lat pel tribunal Superior de Justícia de Catalunya. En la Memòria de l'Aprovació Inicial del POUM es recorda que es va desenvolupar un PPU i que per tant es considera com a sòl apte per urbanitzar. Aquest sector es va desenvolupar de manera il·legal, tal i com dicta la sentència 917/2015 i el que li pertany és que segueixi essent sòl no urbanitzable.

És evident que si avui en dia i en base a la normativa urbanística i ambiental vigent es volgués desenvolupar aquest sector, no seria factible perquè no és sostenible i gens recomanable desenvolupar una àrea aïllada del nucli. També cal tenir en compte un desenvolupament de molt baixa densitat, i per tant d'elevada ocupació territorial.

Per totes aquestes raons i les exposades més amunt, demanem que es mantingui el sector com a sòl no urbanitzable. Com menys urbà sigui aquest sector, més sostenible serà el municipi.

## **2. Nitrats i sector ramader**

Es considera important fer una anàlisi de l'evolució de la contaminació dels aqüífers per nitrats, si tenim en compte que el municipi es troba dins el decret de zones vulnerables. Cal avaluar el número de granges i la superfície del municipi on es poden abocar purins per decidir si és admissible noves instal·lacions de granges ramaderes al municipi i més superfície apte de ser admesa per nous purins.

Des de la IAEDEN es considera que la capacitat del sòl d'admetre nous purins ha estat ja sobrepassada, i per això es troba dins de zona vulnerable, i per tant caldria que el POUM prohibís taxativament la possibilitat d'admetre noves granges ramaderes en el seu terme municipal i alhora no deixar que altres granges d'altres municipis puguin abocar en el municipi. A més a més, qualsevol ampliació del sector porcí provocaria un increment del consum d'aigua, i en l'actual sequera que ens trobem immersos, és del tot il·lògic instal·lar noves activitats econòmiques que tinguin tant alts consums d'aigua i que per la seva activitat contaminin les aigües subterrànies.

## **3. Protecció paisatgística**

La zona que queda entre el nucli urbà de Camallera i el sector de Lluena, on s'hi ubica l'antic estany de Camallera, està catalogada per la mateixa proposició de POUM com a una zona de protecció paisatgística, que arriba des de la part més baixa dels anomenats sectors fins al nucli urbà de Saus. Des de la IAEDEN – Salvem l'Empordà ens sembla què és inoperant de protegir una zona pel seu valor paisatgístic i acabar desenvolupant un sector adjacent, i que aquesta quedi completament rodejada, a banda i banda, per sòl urbà desenvolupat. La zona de l'Estany de Camallera, símbol de patrimoni natural i arqueològic del municipi, hauria de conservar una imatge àmplia,



envoltada de sòl no urbanitzable, i el desenvolupament del sector de Lluena afavoreix la pertorbació de l'espai de protecció paisatgística.

En les determinacions del Catàleg del Paisatge, per la Unitat dels Terraprimms, on hi és inclòs el municipi de Saus, Camallera i Llampaias, en l'apartat de *Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació*, es proposa el següent punt:

*21.23. Garantir un tractament acurat dels creixements urbanístics en les zones i nuclis de poblament disseminat presents als Terraprimms per tal que aquests mantinguin el seu paisatge agroforestal articulat per masies.*

És així doncs, com el disseminat de Lluena representa un risc pel paisatge de la unitat dels Terraprimms, ja que està emplaçat en una zona amb característiques de sòl no urbanitzable on s'hi aprecia un entramat agroforestal. Aquest sector trencaria amb la fesomia singular de la zona paisatgística, articulada per petits nuclis antics amb unes característiques arquitectòniques singulars, i rodejada d'un entorn agrícola i forestal. L'àmbit de Lluena no obeeix a les característiques d'un emplaçament de la zona dels Terraprimms, així com s'instal·la en una zona molt propera al nucli de Camallera i on hi ha la presència de mosaic agroforestal, trencant així amb el paisatge típic de la unitat paisatgística.

#### **4. Protecció del sòl no urbanitzable**

El PTPCG estableix que el sòl no urbanitzable de l'entorn dels nuclis urbans del municipi siguin sòl de protecció especial. No obstant, el POUM cataloga simplement com a sòl rústic gran part del sòl que té la categoria anomenada en el PTPCG. Així, no l'incorpora en les dues categories que estableix de protecció del sòl no urbanitzable, què són les àrees de protecció especial i les àrees de protecció territorial. Així, creiem que el POUM hauria de protegir més espais en sòl no urbanitzable, també per complir les determinacions del PTPCG en l'àmbit que ens ocupa, que proposa de protegir de forma especial un 64% més del territori. El POUM proposat no compleix les exigències de protecció establertes en el planejament de jerarquia superior.

Per altre banda, el sòl no urbanitzable que es pretén desenvolupar i transformar-lo amb sòl urbanitzable delimitat al sector de Lluena, està sobre una zona de protecció de l'avifauna, motiu pel qual considerem que hauria de ser territori protegit. El municipi que ens ocupa no té gaires figures de protecció establertes, i cal aprofitar qualsevol

determinació com a zona important per a la biodiversitat per tal d'avançar cap a protegir més el medi natural. Així, no té sentit desenvolupar un sector que es troba en zona de protecció de l'avifauna, i per tant, cal protegir l'entorn mantenint-lo en la categoria de sòl no urbanitzable.

### **5. Incumpliment de la Llei 16/2017 de Canvi Climàtic**

La llei de canvi climàtic, en l'article 27, defineix que les mesures preses en matèria d'urbanisme han d'anar encaminades a una sèrie d'objectius i determinacions, entre elles la delimitació per situar-hi energies renovables:

*d) La selecció i classificació d'espais ja urbanitzats o ocupats per infraestructures i serveis amb potencialitats per a situar o compartir superfícies per a captar energies renovables.*

La transició energètica és una prioritat en la situació d'emergència climàtica que ens trobem, i un POUM nou cal que determini certes zones on poder-hi implantar zones renovables, promovent així el seu desenvolupament.

També es matisa en l'article anomenat, que cal fomentar la rehabilitació energètica, cosa que només està esmentada en l'Estudi Ambiental Estratègic però no es concreta enlloc més. Cal que el nou planejament concreti més en aquest aspecte i abordi la qüestió de l'estalvi i l'eficiència energètica com a tema seriós i de màxima prioritat.

*c) L'impuls de polítiques actives que fomentin la rehabilitació energètica del parc d'habitatges i el millorament de l'estalvi i l'eficiència energètics. L'Estratègia catalana per a la renovació energètica dels edificis ha de prioritzar l'accessibilitat i l'eficiència energètica d'edificis i habitatges amb aprofitament d'energia renovable, i ha de cobrir la necessitat d'actuació sobre un mínim de cinquanta mil habitatges anuals.*

Ja per últim, el desenvolupament del sector de Lluena també va en contra del que la llei de canvi climàtic diu que s'ha de promoure a través de les administracions locals. Un model d'urbanització compacte no és l'objectiu de tal sector, que conté un aprofitament extensiu del territori.

*f) El desenvolupament de models compactes d'ocupació del territori i uns usos més eficients i intensius dels terrenys urbanitzats en els ordenaments territorial i urbanístic.*

Per tot plegat,

**SOL-LICITEM**

- Que es tinguin en compte les al·legacions presentades
- Que aquesta entitat sigui considerada com a interessada i, d'acord amb el que disposa l'article 35,a) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, la Llei 55/1999, de 29 de desembre, (d'incorporació de la Directiva 90/313/CEE a l'ordenament intern espanyol).

Figueres, de febrer del 2024

Signat, als efectes escaients

Llorenç Pasqua Subiranas

President de la IAEDEN i en representació de Salvem l'Empordà.