



**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
PER TAL DE REDUIR LA LÍNIA LÍMIT DE L'EDIFICACIÓ  
DE 50 A 20 METRES DE L'ARESTA EXTERIOR  
MÉS PROPERA A LA PLATAFORMA FERROVIÀRIA  
EN L'ÀMBIT DELS SUD 7 I SUD 8 DE FLAÇÀ**

**AJUNTAMENT DE FLAÇÀ  
JULIOL 2010**



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

**ÍNDEX**

<b>1.- INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS .....</b>	<b>3</b>
<b>2.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL .....</b>	<b>4</b>
<b>3.- PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT .....</b>	<b>5</b>
<b>4.- JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE .....</b>	<b>6</b>
<b>5.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>7</b>
<b>6.- DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....</b>	<b>8</b>
<b>6.1 Objectius i criteris</b>	
<b>6.2 Conveniència i oportunitat</b>	
<b>7.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT .....</b>	<b>8</b>
<b>8.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT MODIFICAT .....</b>	<b>12</b>
<b>9.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....</b>	<b>15</b>
<b>10.- MEMÒRIA SOCIAL .....</b>	<b>16</b>
<b>11.- ANNEXOS .....</b>	<b>18</b>



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

## **1.- INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 15 de març de 2007, va aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic del Sòl Urbanitzable VIII (actual SUD 8 del POUM), promogut pels srs. Joan Llaussàs Pou, Ramon Llaussàs Pou i Lluís Sagué Ribas, tot segons les Normes Subsidiàries de Planejament vigents en aquell temps a Flaçà.

Dites normes subsidiàries estableixen com a sòl urbà els terrenys actualment ubicats dins el SUD 7, segons el POUM actual. El POUM, va qualificar aquest terrenys urbans com a urbanitzables. En dita àrea no hi hagué suspensió de llicències.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 24 de juliol de 2007 va acordar donar conformitat al text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Flaçà, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 20 d'abril de 2007, publicant-se al DOGC núm. 5017 de 27 de novembre de 2007.

El referit POUM, estableix en el seu plànol 8a i 8d, Ordenació del sòl urbà i urbanitzable, en l'àmbit corresponent al sòl urbanitzable SUD 7 i SUD 8, una línia a puntets (LESF) "*Línia límit d'edificació a la plataforma ferroviària*", situada a 50 m. d'aquest sistema.

Dita afectació de 50 m. sense edificació fa inviable l'execució dels dos SUD proposats en l'àmbit, ambdós d'ús industrial de gra mitjà-petit. Actualment hi ha demanda de sòl industrial de gra mitjà-petit, i alhora convergeix l'interès particular per tirar endavant els dos SUD (ambdós en sistema d'actuació per compensació bàsica)

Així, el SUD 8, de 17.400 m<sup>2</sup> d'àmbit, un cop aplicades les línies límit de l'edificació a la plataforma ferroviària i a la carretera C-66, disposa de sols 2.560 m<sup>2</sup> de sòl no afectat per dites proteccions, per tal de permetre-hi una edificabilitat de 10.614 m<sup>2</sup> (0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), cosa que fa tècnicament inviable l'execució de dit sector.

També el SUD 7, de 16.000 m<sup>2</sup> d'àmbit, un cop aplicades les línies límit de l'edificació a la plataforma ferroviària i a la carretera C-66, disposa de només 7.740 m<sup>2</sup> de sòl no afectat per dites proteccions, per tal de permetre-hi una edificabilitat de 6.400 m<sup>2</sup> (0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), fent també inviable l'execució de dit sector.

Vista l'incongruència entre l'aprofitament urbanístic industrial previst pel POUM i la inviabilitat que implica la línia límit de l'edificació, l'Ajuntament de Flaçà, tutelat per les directrius del departament d'Urbanisme (Delegació de Girona) va sol·licitar a ADIF el moviment de la línia límit de l'edificació en aquest àmbit de 50 a 20 metres, en data 31 de desembre de 2009. L'Ajuntament justifica raons de caràcter urbà de la zona, presència ja existent de serveis varis, i similitud a zona urbana per tal d'obtenir informe favorable d'ADIF.



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

En data 12 d'abril de 2010 es rep contestació d'ADIF al respecte de l'anterior sol.licitud. ADIF resol: *"Acordar la inadmisión de la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Flaçà, en atención a que la reducción de la línea límite de la edificación solicitada se sitúa a 20,00 metros de la arista exterior de la plataforma (situándose esta a tres metros del carril exterior), por lo que es coincidente con la línea límite de la edificación que determina el artículo 34.2 del Reglamento del Sector Ferroviario y la Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio (BOE 12/07/2005), y, en consecuencia, no se ve afectada por las limitaciones legales a la propiedad contempladas en el artículo 16 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario."*

La present modificació la tramita la Corporació Municipal per tal de fer possible el desenvolupament dels sectors SUD 7 i 8 de sòl industrial.

L'autor del present document de modificació de planejament general és Xavier Montal Roura, arquitecte, col·legiat 37581/0 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Demarcació de Girona, tècnic competent per a la redacció de documents de planejament urbanístic com a professional lliberal.

## **2.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL**

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà (POUM), publicat al DOGC núm. 5017 de 27 de novembre de 2007.
- Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

Normativa sectorial ferroviària:

- Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF)
- Reglament del Sector ferroviari (RSF)
- Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol
- Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

- Real Decret 2395/2004 de 30 de desembre, pel que s'aprova l'estatut de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF)
- Llei 13/2003, de 23 de maig

### **3.- PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT**

D'acord amb l'establert a l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

En aquest sentit, d'acord amb l'establert als articles 83, ss i cc del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, pertoca a l'Ajuntament de Flaçà l'aprovació inicial i provisional del document. El document en tràmit, una vegada acordada la seva aprovació inicial, haurà d'ésser sotmès al tràmit d'informació pública, pel termini d'un mes, sol·licitant-se, així mateix, simultàniament al tràmit d'informació pública, un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Finalment, l'aprovació definitiva de la referida modificació puntual, correspon, d'acord amb l'establert a la normativa urbanística vigent aplicable, a saber, article 78.a) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

La modificació en tràmit no pot ser considerada com una revisió de planejament general, en tant que no suposa la transformació de l'estructura territorial dissenyada pel POUM, no afecta als paràmetres fonamentals de la referida estructura territorial dissenyada pel POUM i no suposa una diversa zonificació o ús urbanístic de les zones verdes o espais lliures establerts pel POUM.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Flaçà, i en concret el seu article 5, preveu i estableix la possibilitat de modificar les seves determinacions vigents seguint el procediment establert per la legislació urbanística vigent.

La referida modificació no comporta cap increment de sostre edificable (en tot cas permet la viabilitat de la totalitat del sostre definit en els aprofitaments de SUD 7 i SUD 8 establerts pel POUM publicat a 27 de novembre de 2007), ni comporta cap augment de la densitat de l'ús residencial. Així mateix, tampoc comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, pel que no li són d'aplicació els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

Així mateix, s'entén que no li és d'aplicació l'article 95 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, ja que no es modifica el sistema d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

Així doncs, la modificació s'emmarca dins les previsions de l'article 5 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que regula la possibilitat de modificar el document.

No obstant, d'acord amb l'establert a l'article 50 de la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'urbanisme per al reforçament del control públic, la transparència i la recuperació de plusvàlues en les modificacions d'instruments de planejament urbanístic general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos previstos, caldrà informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, prèviament a la seva tramitació, en tant que les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys.

En aquest sentit, i atenent a que no s'augmenta el sostre edificable sinó que la modificació fa possible l'aprofitament obtingut pel POUM de 2007, s'ha tramitat un avançament de modificació a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

En data 13 de juliol de 2010 es rep acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (de sessió de 2 de juny de 2010) on s'acorda "1- Informar a l'Ajuntament de Flaçà que no procedeix emetre informe als efectes del punt quart de l'article 94.1.c del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, sobre les raons d'interès públic que motiven la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut per l'Ajuntament, atès que la modificació proposada no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, ni tampoc la transformació dels usos previstos; per la qual cosa no li és d'aplicació l'esmentat article 50."

#### **4. JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE**

##### **Característiques del model urbanístic i millores ambientals.**

El Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2005, estableix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

##### Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

La Modificació puntual en l'àmbit proposat s'emmarca dintre d'aquest principi d'utilització racional del territori i el medi ambient, possibilitant l'execució de dos sectors de creixement establerts pel POUM inicialment, i que ja havien estat sotmesos a la justificació del desenvolupament urbanístic sostenible en el punt 3.4 de la memòria del propi POUM: "*Adequar unes zones de previsions del creixement industrial en els terrenys propers a la carretera de Girona a la Bisbal.*" i "*...indicar que la transformació de l'economia rural cap a una economia industrial i de serveis demana la delimitació d'espais òptims i ben connectats amb les xarxes de comunicació bàsiques. En aquest sentit, el pla delimita un sector apte per a aquests usos, en un entorn ben enllaçat amb el sistema viari i compatible amb els la localització dels usos residencials del municipi tot això en aplicació del criteris d'evitar la dispersió i la preservació els valors paisatgístics segons amb el que preveu l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2005.*"

## **5.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**

El municipi de Flaçà comprèn el nucli urbà, més conegut com el poble vell o senzillament el poble; la Bolla, on hi ha l'estació de ferrocarril de Barcelona a Portbou; la Colònia, i el veïnat de Ferreres. El poble i la Bolla estan situats a la plana, prop de les principals vies de comunicació, mentre que la Colònia i el veïnat de Ferreres es troben ja als contraforts de la serra de Vall-lloreda que separen el nucli de Flaçà del veí poble de Foixà. El punt més alt del municipi és el Puig d'en Fuselles.

El terme és regat pel riu Ter i per diverses rieres de cabal pluvial que resten gairebé seques durant bona part de l'any. Cal destacar la riera de Ferreres, la riera de la Pera o de Rifós, la riera de la Bruguera i la riera de Moradell, rieres totes elles que desemboquen al riu Ter un cop han travessat bona part del municipi. A part també cal destacar la sèquia d'en Vinyals, que serveix per regar els conreus de bona part del municipi.

L'àmbit afectat per aquesta modificació en tràmit, està situat al sud del nucli urbà, entre la via ferroviària i la carretera C-66 de Girona a la Bisbal, i a ponent de la Bolla. L'àmbit concorda específicament amb el definit per els sòls urbanitzables delimitats industrials SUD 7 i SUD 8.



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

## **6.- DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ**

### **6.1 Objectius i criteris**

L'objectiu bàsic de la present modificació és permetre la viabilitat i el correcte desenvolupament i execució dels dos sectors de sòl industrial de gra mitjà-petit ja previst en el POUM.

Dits dos sectors tenen un cert aprofitament en sostre industrial, que per altra banda, la (LESF) "*Línia límit d'edificació a la plataforma ferroviària*", fa del tot inviabilitats, segons les argumentacions descrites a l'introducció i antecedents de dit document.

La línia límit de l'edificació prevista en el POUM, s'estableix en 50 m. des de la plataforma ferroviària, quan en la definició dels SUD 7 i 8, i estudiada la seva viabilitat econòmica, es comptava amb la situació de la línia límit de l'edificació a 20 m.

El criteri per tal d'escollir l'àmbit de la present modificació ha estat el de desencallar els plans parcials que ja han estat tramitats a l'Ajuntament de Flaçà, considerant la línia límit de l'edificació a 20 m., contradint el POUM, però de l'única manera possible per fer-los viables.

El SUD 8 disposa d'un Pla Parcial (línia límit de l'edificació a 20 m.) aprovat definitivament amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM, i que un cop redactat i presentat el corresponent projecte d'urbanització, aquest no s'ajusta a les disposicions establertes pel POUM pel que fa a la línia límit de l'edificació.

El SUD 7 ha iniciat la seva tramitació el mes de febrer de 2010, considerant la línia límit d'edificació a 20 m., manera lògica de fer-lo viable econòmicament també.

### **6.2 Conveniència i oportunitat**

Aquesta modificació pretén fer possible el desenvolupament normal i correcte previst per a la creació de sòl industrial de gra mitjà-petit previst en el POUM.

Alhora coincideix temporalment amb la demanda de petits tallers d'oficis existents al nucli urbà de Flaçà que demanen un sòl industrial apte per a la seva implantació i amb possibilitats de creixement, sense estar envoltats directament d'una zona residencial. Sense la possibilitat de desenvolupament dels SUD 7 i SUD 8, el municipi de Flaçà no pot disposar d'aquest sòl industrial, que la memòria del mateix POUM estableix com a necessari per a la correcta transformació i evolució de l'economia, i per la creació de nous llocs de treball al municipi.

## **7.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT**

La normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent a Flaçà que es veu alterada per la modificació proposada afecta al redactat de l'article 72, referent al sistema ferroviari (SF).

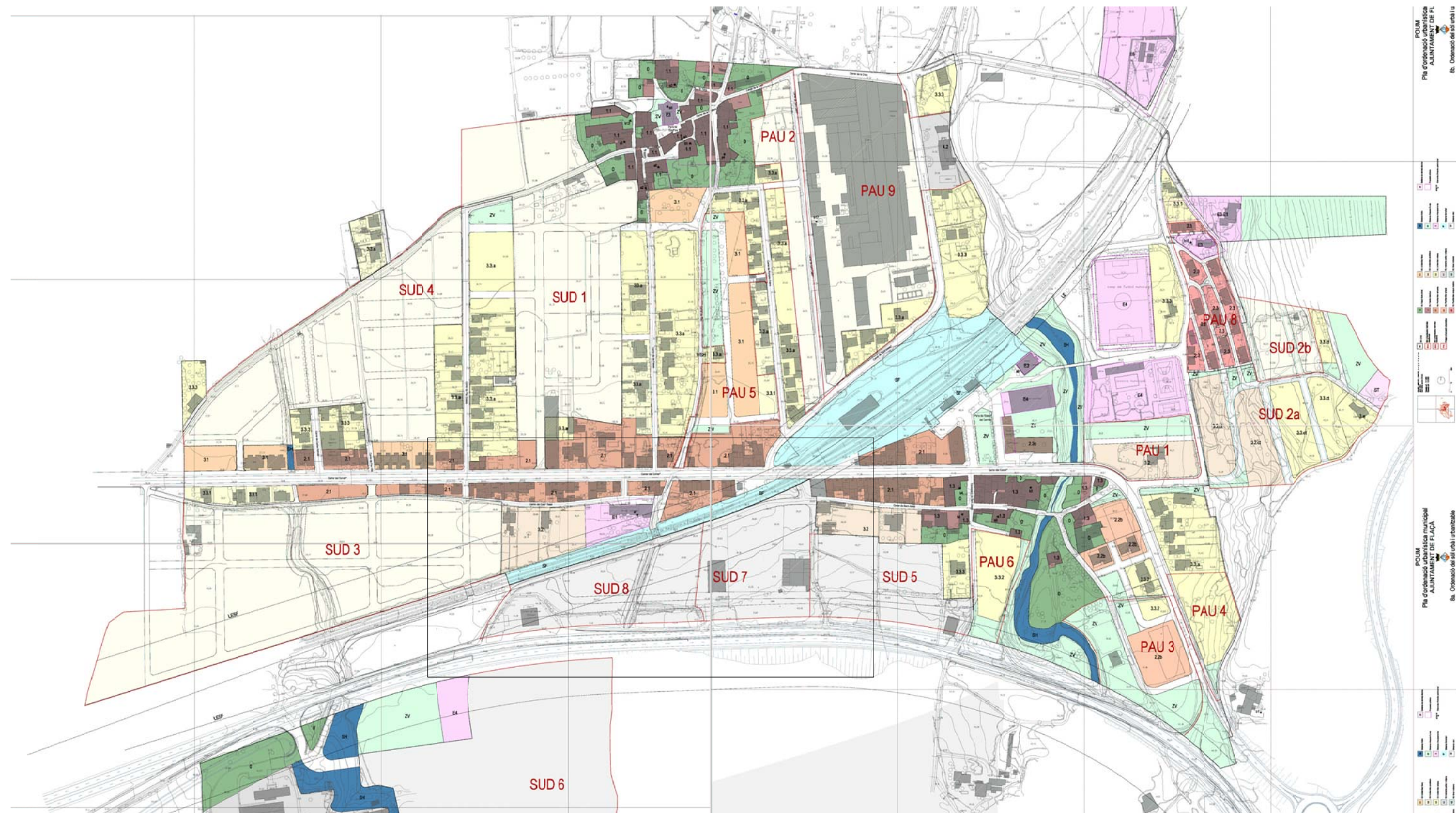


AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

**Article. 72 - Sistema ferroviari (SF)**

1. Sense perjudici de la competència estatal en la matèria, aquest Pla conté les previsions que corresponen al sistema ferroviari.
2. En aquest sistema s'inclouen les línies dels ferrocarrils a cel obert existents que es preveu mantenir, així com els seus entorns de protecció i les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
3. Aquest sistema es regula per la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF), pel Reglament del Sector Ferroviari (RSF), per la Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per la Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre i del Real Decret 2395/2004 de 30 de desembre, pel que s'aprova l'estatut de l'Administrador de Infraestructures Ferroviàries (ADIF), i per la Llei 13/2003, de 23 de maig.
4. Les obres i instal·lacions per aquests usos queden subjectes a la Normativa específica sobre la matèria.
5. Per executar , en les Zones de Domini Públic Ferroviari i en les Zones de Protecció, qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, cambi d'ús o d'activitat, es necessitarà l'autorització prèvia de l'Administració de Infraestructures Ferroviàries.
6. Sense perjudici del previst per aquest Pla d'Ordenació, l'edificació en les zones de sòl urbà, es separarà, com a mínim vint metres (20 m.) des de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma o aquella altra distància que vingui grafiada en el Pla.
7. En els sòls urbanitzables, el Pla Parcial que els ha de desenvolupar s'ajustarà a les normes del sòl urbà, i mantindrà les edificacions amb una separació mínima de la via més propera de cinquanta metres (50 m.)
8. En els sòls no urbanitzables, i els destinats a sistemes, l'edificació es situarà sempre a cinquanta metres (50 m.), com a mínim, de l'eix de la via fèrria més propera.
9. En ordenació d'aquestes àrees s'adequarà a les condicions establertes en els annexes que conté el present Pla.
10. S'estableix una zona de domini públic ferroviari de cinc metres (5 m.) en sòl urbà i sòl urbanitzable i de vuit metres (8 m.) en sols no urbanitzables, que es mesurarà des de la base del talús de l'esplanació.
11. S'estableix una zona de protecció del sistema ferroviari de 8 metres (8m.) en sòl urbà i sòl urbanitzable i de setanta metres (70 m.) en sol no urbanitzable que es mesurarà des de la base del talús.
12. Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi el destí, en tot o en part, de la franja inedificable a vialitat, espais verds o aparcaments, podrà destinar-se aquest sòl a aquesta finalitat.

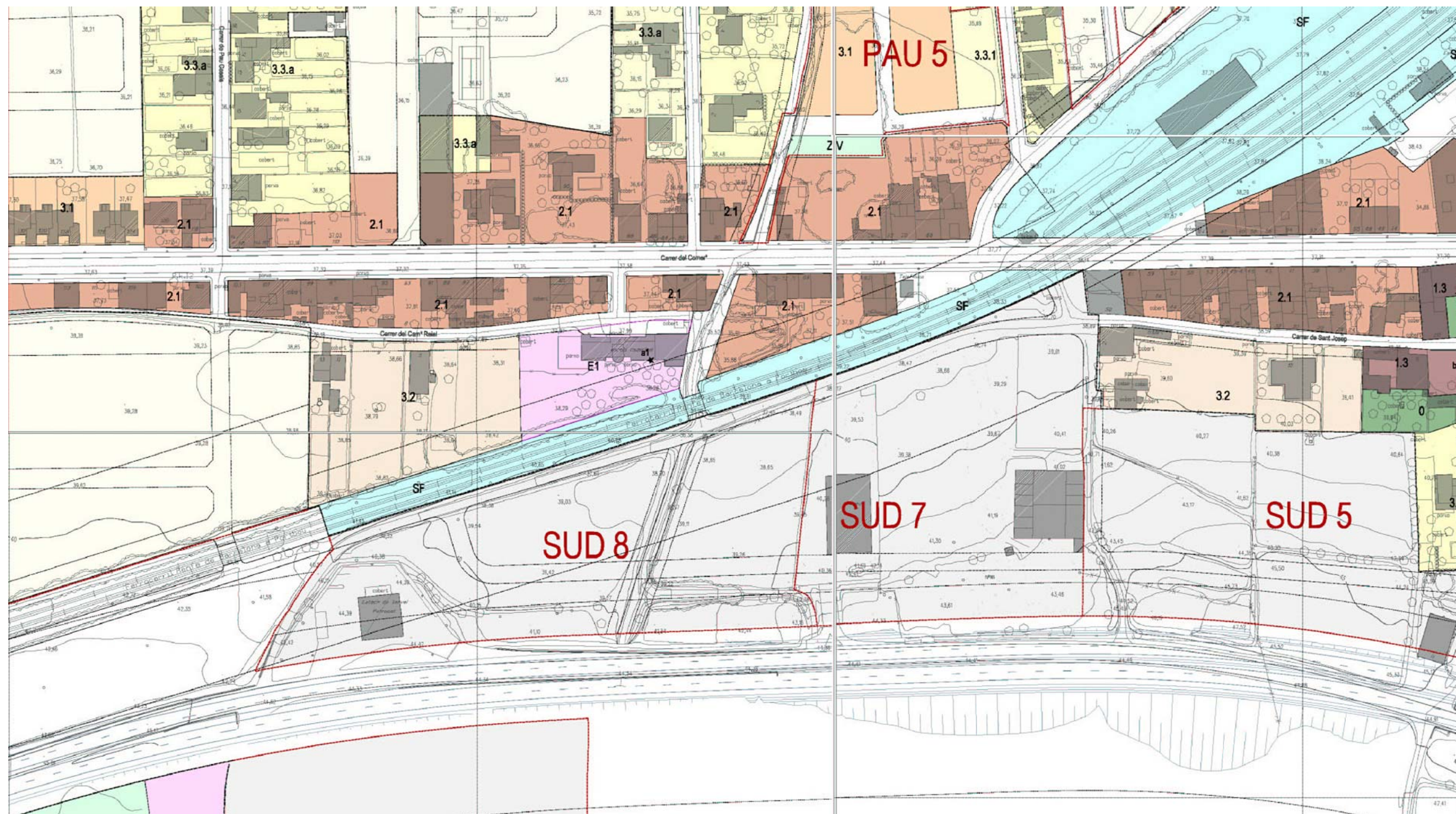
Gràficament la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent a Flaçà descriu l'àmbit de la modificació grafiat la línia límit de l'edificació a 50 metres de l'eix de la via fèrria més propera, tal com es descriu en els següents plànols de situació i de normativa actual:



## SITUACIÓ GENERAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DINS EL NUCLI URBÀ DE FLAÇÀ

AJUNTAMENT DE FLAÇÀ  
 Juliol de 2010  
 Esc 1:2.000 (A3)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER TAL DE REDUIR LA LÍNIA LÍMIT DE L'EDIFICACIÓ DE 50 A 20 METRES DE L'ARESTA EXTERIOR MÉS PROPERA A LA PLATAFORMA FERROVIÀRIA EN L'ÀMBIT DELS SUD 7 I SUD 8 DE FLAÇÀ



**NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT (L.L.E. 50 m. en SUD 7 i SUD 8)**

AJUNTAMENT DE FLAÇÀ  
 Juliol de 2010  
 Esc 1:2.000 (A3)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER TAL DE REDUIR LA LÍNIA LÍMIT DE L'EDIFICACIÓ DE 50 A 20 METRES DE L'ARESTA EXTERIOR MÉS PROPERA A LA PLATAFORMA FERROVIÀRIA EN L'ÀMBIT DELS SUD 7 I SUD 8 DE FLAÇÀ



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

## **8.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT MODIFICAT**

La modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent a Flaçà afecta al redactat de l'article 72, referent al sistema ferroviari (SF), que queda redactat com es defineix a continuació. S'omet l'anotació de la nova distància de la línia límit de l'edificació en els quadres referents a l'aprofitament dels dos SUDs afectats (article 92) vist que dits quadres tampoc defineixen les distàncies de la línia límit de l'edificació en la seva versió original, remetent-se en tot cas a l'enunciat article 72.

### **Article. 72 - Sistema ferroviari (SF)**

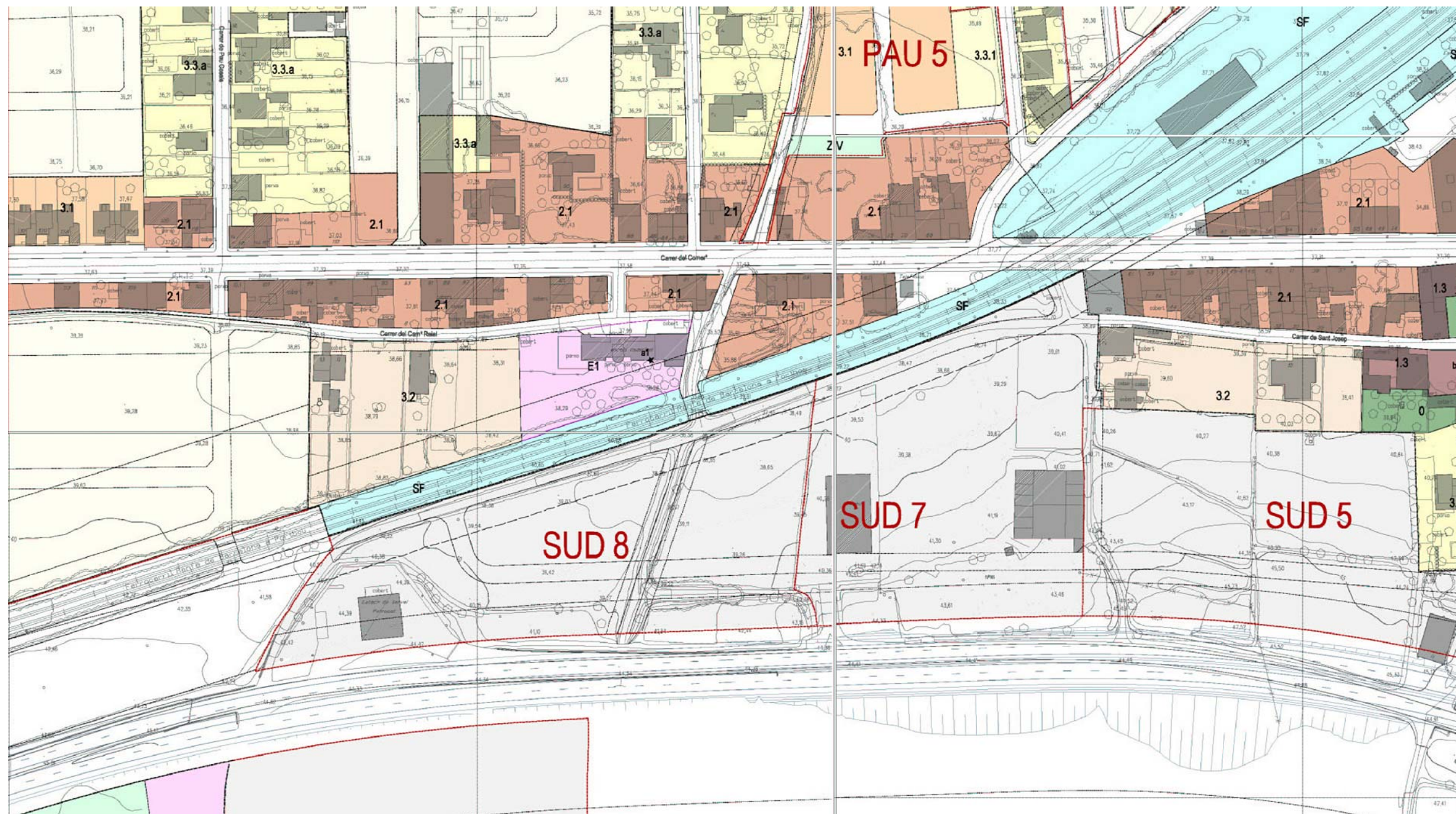
1. Sense perjudici de la competència estatal en la matèria, aquest Pla conté les previsions que corresponen al sistema ferroviari.
2. En aquest sistema s'inclouen les línies dels ferrocarrils a cel obert existents que es preveu mantenir, així com els seus entorns de protecció i les instal.lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
3. Aquest sistema es regula per la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF), pel Reglament del Sector Ferroviari (RSF), per la Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per la Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre i del Real Decret 2395/2004 de 30 de desembre, pel que s'aprova l'estatut de l'Administrador de Infraestructures Ferroviàries (ADIF), i per la Llei 13/2003, de 23 de maig.
4. Les obres i instal.lacions per aquests usos queden subjectes a la Normativa específica sobre la matèria.
5. Per executar , en les Zones de Domini Públic Ferroviari i en les Zones de Protecció, qualsevol tipus d'obra o instal.lació fixa o provisional, cambi d'ús o d'activitat, es necessitarà l'autorització prèvia de l'Administració de Infraestructures Ferroviàries.
6. Sense perjudici del previst per aquest Pla d'Ordenació, l'edificació en les zones de sòl urbà, es separarà, com a mínim vint metres (20 m.) des de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma o aquella altra distància que vingui grafiada en el Pla.
7. En els sòls urbanitzables, el pla parcial que els ha de desenvolupar s'ajustarà a les normes del sòl urbà, i mantindrà les edificacions amb una separació mínima de l'aresta exterior més propera a la plataforma de cinquanta metres (50 m.) S'exceptuaran del compliment de dita distància els sòls urbanitzables descrits com a SUD 7 i SUD 8, en els quals la separació mínima de l'aresta exterior més propera a la plataforma serà de 20 m.
8. En els sòls no urbanitzables, i els destinats a sistemes, l'edificació es situarà sempre a cinquanta metres (50 m.), com a mínim, de l'eix de la via fèrria més propera.
9. En ordenació d'aquestes àrees s'adequarà a les condicions establertes en els annexes que conté el present Pla.
10. S'estableix una zona de domini públic ferroviari de cinc metres (5 m.) en sòl urbà i sòl urbanitzable i de vuit metres (8 m.) en sols no urbanitzables, que es mesurarà des de la base del talus de l'esplanació.
11. S'estableix una zona de protecció del sistema ferroviari de 8 metres (8m.) en sòl urbà i sòl urbanitzable i de setanta metres (70 m.) en sol no urbanitzable que es mesurarà des de la base del talus.



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

*12. Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi el destí, en tot o en part, de la franja inedificable a vialitat, espais verds o aparcaments, podrà destinar-se aquest sòl a aquesta finalita.*

S'entén modificada la grafia de la línia límit de l'edificació en els plànols de la sèrie 7 (Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial) i la sèrie 8 (Ordenació del sòl urbà i urbanitzable) en virtut de la informació gràfica aportada seguidament com a planejament modificat (amb la línia límit de l'edificació ubicada a 20 m. de l'aresta exterior més propera a la plataforma, d'acord amb el nou redactat de l'article 72 i en l'àmbit de la present modificació):



**NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT MODIFICAT (L.L.E. 20 m. en SUD 7 i SUD 8)**

AJUNTAMENT DE FLAÇÀ  
 Juliol de 2010  
 Esc 1:2.000 (A3)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER TAL DE REDUIR LA LÍNIA LÍMIT DE L'EDIFICACIÓ DE 50 A 20 METRES DE L'ARESTA EXTERIOR MÉS PROPERA A LA PLATAFORMA FERROVIÀRIA EN L'ÀMBIT DELS SUD 7 I SUD 8 DE FLAÇÀ



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

## **9.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA**

Es justifica l'interès públic de la modificació puntal, vist que el municipi de Flaçà no disposa de cap tipus de sòl urbà industrial apte per a l'implantació d'un ús industrial de gra petit, i els dos sectors (sòl urbanitzable industrial) previstos pel POUM, de 2007, previstos per a possibilitat la implantació de dit ús industrial, estan gravats amb la limitació a 50 metres de la línia límit de l'edificació a l'aresta exterior més propera a la plataforma ferroviària, que els fa totalment inviables físicament i econòmica; tal com es descriu i es quantifica en la introducció del present document.

Cal, a més, fer constar que respecte al SUD 8, anterior Sector VIII de les Normes Subsidiàries de Flaçà, prèvies al POUM vigent, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 15 de març de 2007 (previ a l'aprovació definitiva del Text refós del POUM de Flaçà, esdevinguda el 24 de juliol de 2007 pel mateix òrgan), va aprovar definitivament el Pla Parcial urbanístic del Sòl Urbanitzable VIII, promogut pels srs. Joan Llaussàs Pou, Ramon Llaussàs Pou i Lluís Sagué Ribas, amb l'establiment de sòl industrial edificable a una distància límit de l'edificació a 20 metres de la plataforma ferroviària. La CTUG va condicionar l'executivitat i eficàcia de l'acord a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització escaient, donant un termini de 6 mesos, ja prorrogat, i caducat. Els promotors de dit Sòl urbanitzable VIII, van donar entrada a l'Ajuntament de Flaçà, el dia 11 de març de 2008, del pertinent Projecte d'Urbanització referent al Pla Parcial aprovat definitivament, correctament dins el plaç prorrogat. En aquell moment ja era vigent el POUM actual i per tant no es va poder informar favorablement el Projecte d'Urbanització aplicant el POUM, segons indicacions del Departament d'Urbanisme de Girona.

També, i respecte al veí SUD 7, aquest formava part de l'àmbit definit com a sòl urbà, ja en les Normes Subsidiàries de Flaçà, modificades puntualment al 1994. El POUM vigent de Flaçà, va transformar aquest sòl urbà en sòl urbanitzable, garantint-li un sostre semblant al definit per les Normes Subsidiàries modificades, però d'aprofitament inviable de resultes de la ubicació de la línia límit de l'edificació a 50 m.

Tota aquesta rocambolesca situació ha fet que els promotors del SUD 8 i SUD 7 no puguin dur a terme la urbanització del sector industrial prevista, i per tant, l'Ajuntament de Flaçà s'ha trobat amb una mancança absoluta de sòl industrial apte per a la implantació de nous petits tallers (serralleria, fusteria, emmagatzematge,...), i més en uns moments difícils en quant a l'activitat professional dels flaçanenques i flaçanencs arran del tancament de la potent indústria paperera existent al poble.

És cert que s'han rebut bastantes sol.licituds d'implantacions de petits tallers d'oficis al municipi, que atorgarien almenys una petita quota d'ocupació, havent de comunicar als interessats la inexistència de sòl apte per a la seva implantació. També s'han rebut sol.licituds per a la resituació dins del municipi de tallers ubicats anys fa dins teixit residencial de baixa densitat que pretenen consolidar-se o créixer en àmbits més propensos al seu ús.

Un dels objectius descrits en la memòria social del POUM és que en les zones de creixement previstes entre la via del ferrocarril i la carretera es proposen sectors de petita indústria o taller a fi



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

de poder obrir àmbits adequats per emplaçar zones comercials i petits tallers i magatzems lligats a l'eix viari de la carretera de Girona a la Bisbal. Així mateix indica que la transformació de l'economia rural cap a una economia industrial i de serveis demana la delimitació d'espais òptims i ben connectats amb les xarxes de comunicació bàsiques, delimitant, en aquest sentit, un sector apte per a aquests usos, en un entorn ben enllaçat amb el sistema viari i compatible amb la localització dels usos residencials del municipi, tot això en aplicació del criteri d'evitar la dispersió i la preservació dels valors paisatgístics segons el que preveu l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2005.

Vistes les necessitats d'interès públic com són les de creació d'un sòl industrial que fomenti l'activitat empresarial al municipi (un sòl actualment inexistent), i vista la concurrència de l'interès públic i municipal i la idoneïtat geogràfica del seu emplaçament (ja justificada en la memòria social del POUM), es veu justificada en escriu la present modificació de normativa urbanística, atenent sempre a criteris socials i econòmics d'interès general.

L'oportunitat de tramitar la modificació és resultat de l'interès de l'Ajuntament en permetre la creació de sòl industrial de gra mitjà-petit que sigui tècnicament i econòmic viable, al lloc previst per a tal.

## **10. MEMÒRIA SOCIAL**

La Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, va destacar al seu preàmbul que una de les formes per a racionalitzar el territori i lluitar contra la pobresa era defensar una política d'habitatge social. D'aquesta manera es va establir com a primer objectiu el conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius de desenvolupament sostenible.

Posteriorment la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local té com a finalitat fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatges assequibles i establir mesures perquè els Ajuntaments participin activament en aconseguir aquest objectiu i en conseqüència regular els mecanismes que permetin als ens locals intervenir en el mercat immobiliari local amb eines prou potents. Aquestes regulacions queden ratificades en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta intervenció s'ha de definir en la memòria social del planejament d'ordenació urbanística del municipi, que s'emmarca en les directrius definides per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, i el Decret 1/2005 on estableix en l'article 59, apartat 1-h, que la memòria social haurà de ser un dels documents que conformin els plans d'ordenació urbanística municipal. Aquesta memòria haurà de contenir necessàriament la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatges assequibles que determini la llei.

Segons estableix el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme al seu article 69.3, la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge (habitatge social, habitatge de protecció Pública, habitatge protegit, habitatge dotacional, equipaments comunitaris,...)

El document de la Memòria Social del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Flaçà, Text Refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 20 d'abril de 2007 i publicat el 27 de novembre de 2007, avalua i dona justificació a les referides determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

La Modificació puntual proposada, no té cap incidència en les referides determinacions atès que no afecta a sòl apte per ala construcció d'habitatge de cap tipus.

Sí que en referència a la memòria social de la present modificació s'incideix en aspectes cabdals per a la població pel que fa a la creació de nous llocs de treball, fet que directament permet assolir els creixements de població previstos inicialment en la memòria social del POUM.

La Modificació puntual en l'àmbit proposat s'emmarca dintre d'aquest aspecte socioeconòmic, possibilitant l'execució de dos sectors de creixement industrial establerts pel POUM inicialment, i que ja havien estat justificats en el punt 3.4 de la memòria del propi POUM: "*Adequar unes zones de previsions del creixement industrial en els terrenys propers a la carretera de Girona a la Bisbal.*" i "*...indicar que la transformació de l'economia rural cap a una economia industrial i de serveis demana la delimitació d'espais òptims i ben connectats amb les xarxes de comunicació bàsiques. En aquest sentit, el pla delimita un sector apte per a aquests usos, en un entorn ben enllaçat amb el sistema viari i compatible amb els la localització dels usos residencials del municipi tot això en aplicació del criteris d'evitar la dispersió i la preservació els valors paisatgístics segons amb el que preveu l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2005.*"

Flaçà, juliol de 2010  
Xavier Montal Roura, arquitecte  
Col. núm. 37581/0



AJUNTAMENT DE  
**FLAÇÀ**  
(GIRONÈS)

**11.- ANNEXOS**

S'aporta com a informació complementària:

-Sol.licitud de reducció de línia límit de l'edificació, promoguda per l'Ajuntament de Flaçà al desembre de 2009, i adreçada a l'ADIF.

- Resolució del sr. Antonio González Marín, president d'ADIF, de 29 de març de 2010, respecte a la sol.licitud presentada per l'Ajuntament de Flaçà, on resol: "Acordar la inadmisión de la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Flaçà, en atención a que la reducción de la línea límite de la edificación solicitada se sitúa a 20,00 metros de la arista exterior de la plataforma (situándose esta a tres metros del carril exterior), por lo que es coincidente con la línea límite de la edificación que determina el artículo 34.2 del Reglamento del Sector Ferroviario y la Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio (BOE 12/07/2005), y, en consecuencia, no se ve afectada por las limitaciones legales a la propiedad contempladas en el artículo 16 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario."

Aquests dos documents es presenten enquadernats a part en un plec titulat: "SOLICITUD DE REDUCCIÓ DE LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓ", de data desembre 2009.