

**EDICTE**

*de 13 de novembre de 2007, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, referents al municipi de Flaçà.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 24 de juliol i de 20 d'abril de 2007, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2006 / 024572 / G*

*Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Flaçà*

*Acord de 24 de juliol de 2007*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, tramès per l'Ajuntament de Flaçà, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 20 d'abril de 2007, amb la incorporació d'ofici de les determinacions següents i errades materials detectades:

- La línia límit d'edificació, referent al sistema ferroviari, en el sòl no urbanitzable, clau PR, comprès entre la riera i el sòl urbà del cementiri, es situa a 50 m de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma. També es corregeix la línia d'edificació en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, ja que en alguns trams la línia d'edificació representada no és paral·lela a la plataforma de la via.

- L'article 72 que regula el sistema ferroviari i concretament les línies delimitadores de la zona de domini públic, de protecció i d'edificació, pel que fa a distàncies, s'adequa a les disposicions de la legislació sectorial ferroviària. És a dir, la zona de domini públic i la zona de protecció en sòl urbanitzable correspon a una franja de 8 i 70 m respectivament.

- S'inclouen les prescripcions de l'informe del Departament de Comerç, Turisme i Consum de data 21 de febrer de 2006, en la zona 3, zona d'edificació unifamiliar.

- S'introdueix en cada sector de sòl urbà i urbanitzable planificat que el programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim econòmic-financer haurà de vincular-se al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivats corresponents.

- Pel que fa al sòl urbanitzable, el sector Can Tramuntana, SUD 2a, l'edificabilitat neta de les dues zones, edificació aïllada i edificació agrupada, es fixa en 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i l'edificabilitat neta de la zona edificació esgotada es fixa en l'existent, d'acord amb les disposicions del Pla parcial del sector, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 10 de juny de 1998.

- Pel que fa al sòl urbà, en la subzona 2.2b, es fixa l'edificabilitat en 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Pel que fa al sistema de comunicació, es corregeix la qualificació de l'accés est del municipi des de la carretera C-66 i del traçat de la previsió de desdoblament de la carretera C-66, incorporada en el document arrel de les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres de 24 d'octubre de 2006.

- Es corregeix l'errada detectada en el sector SUD 05, la Ràpida residencial que està representada com a industrial, en la sèrie de plànols 8.

- S'introdueix a sol·licitud de l'Ajuntament de Flaçà la disposició transitòria quarta:

“En el sector PAU 9 del sòl urbà, que està qualificat de sòl residencial, s'evitarà, mentre no es desenvolupi el PAU 9, deixar l'activitat del sector, que actualment és la d'industrial, fora d'ordenació, en tant que no permetria mantenir-ne l'activitat industrial i poder executar, si escau, obres de reparació, millora, ampliació... Per la qual cosa, en aquest sector, mentre no es desenvolupi el PAU 9 li és permès d'executar les obres a dalt esmentades i en cas de canvi de titularitat de l'activitat existent, caldrà que l'empresa que s'implanti en el sector PAU 9 estigui directament vinculada a l'activitat de fabricació i/o manipulació de paper i cartró.

En tant no es desenvolupi el PAU 9 la parcel·la on s'ubica l'activitat del sector serà indivisible.”

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

#### *Acord de 20 d'abril de 2007*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Flaçà, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

#### INFORMES:

Incorporar les determinacions establertes en els diferents informes emesos pels organismes sectorials concurrents que no han estat correctament incorporades:

- Informe de l'ADIF de data 17 de febrer de 2006.
- Informe del Departament de Comerç, Turisme i Consum, de data 21 de febrer de 2006.
- Informe del Departament de Cultura, de data 8 de març de 2006.
- Informe de la Direcció General d'Habitatge, de data 30 de maig de 2006.
- Informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge, de data 14 de juny de 2006
- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 20 d'octubre de 2006.
- Informe de la Direcció General de Carreteres, de data 24 d'octubre de 2006.

#### SÒL NO URBANITZABLE

El catàleg específic de masies i cases rurals del text refós del POUM ha de justificar les raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i recuperació de cada masia o casa rural, d'acord amb l'article 47.3 i 50 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### SÒL URBANITZABLE

- Sector SUD 2a: caldrà adequar el sector a les determinacions del Pla parcial Can Tramuntana aprovat pel que fa a l'àmbit (límit sud del sector), zonificació i ordenació.

- Sector SUD 2b: d'acord amb les prescripcions de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i l'article 9 del Decret legislatiu 1/2005 s'hauran d'excloure els terrenys de naturalesa forestal de pendent superior al 20% de conformitat amb les bases cartogràfiques “Mapa de sòls de pendent superior al 20%” de l'Institut Cartogràfic de Catalunya situats a la banda nord del sector.

- Sector SUD 4: caldrà que el text normatiu reculli les condicions de desenvolupament que estableix l'informe del tècnic redactor referent a la zona que s'ha mantingut més propera al nucli antic a la banda nord del camí de can Bou.

#### SÒL URBÀ

- S'haurà d'establir una edificabilitat neta d'1 m2 de sostre/m2 de sòl per la subzona 2.2b, o bé, establir el paràmetre del fons edificable.

- S'haurà d'establir pel grup d'habitatges unifamiliars consolidats, situats en l'entrada est de Flaçà, la qualificació 3.3.a més adequada a la realitat construïda.

#### Polígons d'actuació urbanística

- PAU 2. Carrer Sant Cebrià: s'haurà de justificar l'augment de la densitat que en cap cas pot ser superior a 25 hab./ha.

- PAU 3. Accés Est: caldrà adequar el límit del sòl urbà i urbanitzable a la zona

de domini públic de la carretera C-66. Amb aquesta adequació no és necessari l'increment de densitat ni d'edificabilitat proposat en el text refós.

- PAU-9. La Paperera: caldrà justificar l'augment de densitat i edificabilitat proposat que en cap cas podrà ser superior a 50 hab/ha i a 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respectivament.

#### DOCUMENTACIÓ DEL PLA

- L'apartat de la memòria sobre mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi ha d'explicar com es resol el problema del pas a nivell de la via del tren.

- La memòria social ha d'incorporar, en funció, dels nous paràmetres d'edificabilitat establerts pels diferents sectors de sòl urbà i sòl urbanitzable d'ús residencial de nova implantació, la reserva del 20% del sostre, en general, per a l'habitatge de protecció pública.

#### ASPECTES NORMATIUS, GRÀFICS I ERRADES MATERIALS

- Article 83.- Caldrà establir la condició d'ús de la zona 2 per a l'ús recreatiu.

- Article 92.1.- Caldrà adequar aquest apartat als sectors de sòl urbanitzable realment previstos.

- Caldrà canviar la qualificació en els plànols d'ordenació del sòl urbà del sector PAU 9 de zona industrial, clau 4.2 a zona residencial, d'acord amb el que estableix la normativa urbanística del POUM.

S'haurà de completar i esmenar la documentació aportada amb els aspectes següents:

Cal aportar el refós de tots els plànols del POUM, tant dels plànols d'ordenació com els d'informació.

Ajustar la superfície de l'àmbit del PAU 4 i el sostre del PAU 8 en el quadre de l'apartat 4.2. reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Política municipal d'habitatges socials.

S'ha detectat una contradicció entre les alçades reguladores de la clau 1, zona de nucli antic de 6 m i 9 m i les alçades lliures mínimes de PB i PP de 3 m i 2,70 m respectivament.

El límit del sòl urbà i la carretera C-66 al costat del SUD 6, no coincideix en les sèries de plànols 7 i 8.

En els plànols de la sèrie 8, l'accés est del municipi des de la carretera C-66 es qualifica de zona verda.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 13 de novembre de 2007

SÒNIA BOFARULL I SERRAT  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Girona

## ANNEX

*Normes urbanístiques de Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà*

## Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Flaçà

## TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

## CAPÍTOL 1 DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

## Article 1 Àmbit territorial i objecte del POUM

1. El POUM constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Flaçà, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. L'objectiu fonamental del POUM és el desenvolupament urbanístic sostenible, preservant els recursos naturals i de paisatge.

## Article 2 Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb la següent legislació:

- a) La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central.(LSV).
- b) Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de d'urbanisme i el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme (RPU).
- c) Els Reials decrets de planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978. (RP), (RG), (RD).
- d) El precepte del Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984, que consten en el Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme. (RPL), (RM).
- e) La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El Pla d'ordenació urbanística municipal és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal, amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

## Article 3 Contingut i interpretació

1. El POUM de Flaçà està integrat pels següents documents:

- a) Memòria
- b) Normativa urbanística

- c) El catàleg dels béns a protegir i el catàleg de masies i cases rurals
- d) Plànols d'informació i plànols d'ordenació urbanística
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica financera
- f) L'informe mediambiental

2. Les presents normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Flaçà i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal que tenen caràcter.

3. Justificatiu i informatiu. El que no està previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori, aplicable en cada cas.

4. Els documents d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades a la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.

5. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en què cal atènyer-se a la superfície real.

6. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o dels seus instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler, tot cercant la utilització més racional possible del territori.

7. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

8. Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).

9. Només s'admeten alteracions de la forma, per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general, als elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

10. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 4 Vigència

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

#### Article 5 Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 del Decret legislatiu 1/2005. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.

3. Si la modificació comporta un increment d'aprofitament, s'hauran de respectar les determinacions fixades a l'article 94 de la del Decret legislatiu 1/2005.

4. Qualsevol modificació ha de tenir, com a mínim, el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

5. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents

- a) El transcurs de 10 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- b) El termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'ha consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
- c) L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.
- d) Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
- e) Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

#### CAPÍTOL 2 EL DESPLEGAMENT DEL PLA

##### Article 6 Iniciativa i competències

1. El desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaça correspon en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest planejament general.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consells Comarcals, o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

#### Article 7 Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: plans especials urbanístics, plans de millora urbana, i plans parcials urbanístics.
2. Les diferents finalitats dels plans especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 del Decret legislatiu 1/2005.
3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels plans de millora urbana es concreten a l'article 68 del Decret legislatiu 1/2005.
4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten en els articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2005.
5. La definició i les condicions dels projectes d'urbanització complementaris es detallen a l'article 87 del Decret legislatiu 1/2005.
6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

#### Article 8 Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, mitjançant polígons d'actuació, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'actuació, d'acord amb els criteris de la Llei d'Urbanisme.
2. A més, es poden formular plans especials per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per fixar alineacions de les edificacions o alterar la volumetria inicialment prevista, d'acord amb els articles 67 i 68 del Decret legislatiu 1/2005. En tot cas, poden adaptar-se justificadament, per raons d'integració i millora urbana, els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència urbanística d'edificació.
3. Els àmbits de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de millora urbana, els polígons d'actuació i actuacions aïllades) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen a la present normativa.

#### Article 9 Desplegament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats en el Pla en els plànols d'ordenació detallada.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme, si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 del Decret legislatiu 1/2005.

#### Article 10 Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
2. No obstant això, es podran formular plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, la regeneració dels espais forestals, la regulació de l'activitat turística i educativa, en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals a què es refereix l'article 50.2 del Decret legislatiu 1/2005.
3. Altrament, el desplegament del Pla en el sòl classificat com a no urbanitzable s'ajustarà al que estableix la del Decret legislatiu 1/2005.

#### Article 11 Usos provisionals

1. D'acord amb el que disposa l'article 53 del Decret legislatiu 1/2005 i seguint el procediment establert a l'article 54 de la del Decret legislatiu 1/2005, es pot autoritzar de donar al sòl usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits pel planejament territorial sectorial, per aquest Pla o pel planejament derivat que el desenvolupi; tot això sempre que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol altra classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre que no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.
2. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten, com a usos provisionals, els usos residencials ni els usos industrials.
3. Les obres executades han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar a la memòria justificativa que cal presentar, a aquests efectes.

4. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació per instal·lar-hi oficines i per desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta, en tot cas, a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenyala l'article 102.

5. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per instal·lar-hi mercats ambulants o per desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

#### Article 12 Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

1. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials de infraestructures i serveis, o bé mitjançant la seva execució directa.

2. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es pot fer per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, quan s'inclouguin en un sector o polígon d'actuació, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

3. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'ajuntament o per l'organisme públic responsable en la matèria.

4. Es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general del territori de Flaçà en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament territorial i en el propi Pla d'ordenació urbanística municipal.

### CAPÍTOL 3 GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

#### Article 13 Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM de Flaçà, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a la seva execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació, s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, sense perjudici del que preveu l'art 115 del Decret legislatiu 1/2005. En qualsevol cas, el sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

#### Article 14 Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en sòl urbà s'ajustarà a allò que estableix l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous polígons d'actuació discontinus, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament, sempre d'acord amb l'article 35 Decret legislatiu 1/2005.
2. Aquest Pla conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística i actuacions aïllades en sòl urbà, on s'aplica el mecanisme de l'expropiació forçosa, tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació.
3. Conservant la coherència del Pla, es procurarà flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
4. El projecte de reparcel·lació contindrà les determinacions i documents establerts a l'article 120 i següents del Decret legislatiu 1/2005, article 172 RGU i concordants.

#### Article 15 Projecte d'urbanització complementari

1. L'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa requereixen l'execució d'obres d'urbanització i caldrà redactar el corresponent projecte d'urbanització complementari, que pot aprovar directament l'ajuntament, d'acord amb els criteris de l'article 87 del Decret legislatiu 1/2005.

#### Article 16 Subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 del Decret legislatiu 1/2005, resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.
2. L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.
3. L'aprofitament del subsòl dels espais de domini públic és possible per a usos d'estacionament de vehicles o altres justificables, sempre que es pugui mantenir el caràcter públic de l'espai afectat. L'explotació d'aquest aprofitament podrà realitzar-se sota promoció pública o privada, mitjançant els sistemes de concessions temporals d'acord amb el que preveu la legislació sectorial respecte d'aquest. En el cas que aquest aprofitament suposi l'ocupació d'espais lliures, caldrà garantir el manteniment del 20% de la superfície de l'àmbit de l'espai lliure amb vegetació arbrada.
4. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un

màxim de dos plantes, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'interès de la propietat privada en el municipi de Flaçà .

5. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic, sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.

#### Article 17 Reserves per habitatges de protecció pública

1. Aquest POUM reserva, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 20% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui.

2. Només si la densitat dels sectors és inferior a 25 habitatges/ha i la tipologia paisatgísticament adequada a l'indret no fa recomanable la construcció d'habitatges protegits, a proposta municipal es podrà seguir el tràmit de l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005.

### TÍTOL II PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

#### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

##### SECCIÓ 1 GENERALITATS

#### Article 18 Regulació de l'edificació

1. L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus i ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions.

#### Article 19 Tipus d'edificació

1. Els tipus d'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

a) Edificació dins de nucli o teixit històric:

Correspon a unes edificacions dins de teixit o nucli històric amb habitatges unifamiliars o plurifamiliars i ordenacions alineades a vial o aïllades. La seva característica principal és la de conformar un teixit amb caràcter propi, i la seva ordenació i regulació està prevista a fi de que les actuacions edificatòries no malmetin l'entorn edificat en el qual es troben.

b) Edificació residencial plurifamiliar

Correspon a les edificacions amb més d'un habitatge per parcel·la, amb ordenació alineada a vial o aïllada.

c) Edificació residencial unifamiliar

Correspon a una edificació destinada a un sol habitatge per parcel·la, amb ordenació alineada a vial o aïllada.

d) Edificació industrial:

Correspon a una edificació destinada a ús industrial, amb ordenació aïllada.

Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçària màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindes.

#### Article 20 Planta baixa

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits de rasant assenyalats per aquestes normes urbanístiques; no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.
2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m, en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 70 m<sup>2</sup>.
3. Excepte, en el tipus d'edificació aïllada amb planta baixa oberta que serà de 3,00 m.

#### Article 21 Plantes soterrànies

1. Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies, quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
2. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Malgrat això, podran autoritzar-se altres usos distints del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats.
3. Tret que s'indiqui a les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.
4. L'alçària lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,30 metres, i la màxima és de 3 metres.

#### Article 22 Planta pis

1. Sempre que la regulació de la zona no determinin el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,30 metres.

#### Article 23 Planta golfes

1. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçària màxima, quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas, les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

2. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres comptarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

#### Article 24 Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt. Pel que fa a les plaques solars, tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans.

3. Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

4. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta contracoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 3% de la superfície de coberta.

5. Per a edificis acabats en terrassa que admeti la regulació de la corresponent zona, es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla, es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire i seran preferentment metàl·liques i calades. El seu disseny ha d'evitar l'estancament de les aigües pluvials.

6. S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables, sempre que estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat de 30° aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior del sostre de la darrera planta pis construïda.

#### Article 25 Ventilació i il·luminació

1. D'acord amb els criteris de l'annex 5, els edificis d'habitatges de nova construcció, els dormitoris principals i les sales interiors no podran autoritzar-se, si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati de mansana. Per a la resta de peces, caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les

de les escales i peces auxiliars interiors podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat, d'acord amb la legislació vigent.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenança municipal.

4. El que es disposa en aquest article sobre patis i allò establert en els articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

#### Article 26 Celoberts i patis

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials o patis de mansana, i són mixtos els oberts a aquests espais i els denominem patis.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçària. La dimensió del celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure, a l'interior, un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçària, amb un mínim de tres metres (3 m), que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

| Alçària celobert (nombre de plantes) | Superfície mínima (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 1                                    | 6                                   |
| 2                                    | 10                                  |
| 3                                    | 12                                  |

Taula número 1

3. Els patis, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. Les parets dels patis s'han de considerar com a façanes, a tots els efectes.

4. Els celoberts i patis podran ser mancomunat, quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

- a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis.
- b) L'alçària del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
- c) El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, 60 cm per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

#### Article 27 Amplada dels vials

1. L'amplària de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Ve grafiada en els plànols d'ordenació.
2. Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles, amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.
3. Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.
4. Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins a aconseguir un resultat uniforme.

#### Article 28 Formació de xamfrans a les cantonades

1. Aquestes normes només admeten els xamfrans definits gràficament en els plànols d'ordenació.

#### Article 29 Tractament de l'espai privat

1. L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.
2. L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós; tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.
3. Es tindrà especial cura amb els elements frontera de l'espai públic; sempre que sigui possible es tractaran amb pedra de la zona i amb jardineria d'espècies autòctones.

#### Article 30 Tractament de l'espai públic

1. L'espai públic, la urbanització i edificació, ha de tractar-se d'acord amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; evitant la contaminació lumínica, fomentant la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

2. L'edificació pública s'adaptarà a l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics.

#### Article 31 Condicions estètiques i paisatgístiques

1. Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris del Conveni europeu de paisatge d'octubre de l'any 2000 i a la legislació que el desenvolupi.

#### Article 32 Energies alternatives i integració de les instal·lacions

1. Els edificis de nova construcció, sempre que sigui possible, preveuran espais i condicions tècniques suficients per a la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, que cobreixin les necessitats domèstiques i de serveis propis de l'edificació.

2. Aquestes instal·lacions hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobretot en zones amb valors ambientals i/o paisatgístics protegits. El no compliment d'aquesta premissa podrà suposar la denegació de llicència per a les corresponents obres.

### SECCIÓ 2 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

#### Article 33 Paràmetres bàsics que regulen l'edificació alineada a vial

1. L'edificació alineada a vial es regula genèricament, a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, espai lliure interior.

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

#### Article 34 Planta baixa d'un edifici referida al carrer

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,90 metres per sobre i 0,90 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

3. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals es trobi en el punt mig de l'illa.

#### Article 35 Alçària reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

1. L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes són els establerts a les normes aplicables a cada zona.

2. L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des del punt de referència de l'alçària reguladora fins al pla horitzontal des d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

3. Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetrà la planta coberta definida a l'article 23.

#### Article 36 Regles sobre determinació d'alçàries

1. Determinació del punt de referència de l'alçària reguladora

a) Edificis amb façana a una sola via:

Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçària màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més d'1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

b) Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

Si l'alçària fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, des de 5 m. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents.

c) Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçària, d'acord amb la de l'amplada dels vials que conflueixi a l'espai públic.

#### Article 37 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçàries, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar amb material de façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars que l'angle format per aquesta mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°.

#### Article 38 Profunditat edificable

1. La profunditat edificable definida com la distància normal a la línia de façana, que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sol urbà.

2. Aquesta fixació gràfica regula la profunditat edificable de tots aquells edificis, on es produeixi la seva ampliació o substitució per una nova construcció.

3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts.

#### Article 39 Edificació en el pati d'illa

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçària lliure de 3,50 metres, amidats des de la cota natural del terreny, s'haurà de cobrir mitjançant coberta inclinada de teula àrab paral·lela al perfil del terreny o coberta plana.

#### Article 40 Cossos sortints

1. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats comptarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície comptarà només al 50% i en els oberts no comptaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres, però sí, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·laris.

b) Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

c) Només es permeten els cossos sortints tancats en carrers majors de 10,00 metres.

d) El límit lateral de la volada dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana, separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

2. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que es tracti de la reconstrucció d'un element d'interès patrimonial que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

3. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

- a) El 10% de l'amplària del vial
- b) L'amplària de la vorera menys 50 cm
- c) Una longitud de volada de 0,80 metres

4. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar, com a màxim, 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar, com a màxim, el 50% de la longitud de la façana.

5. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, s'aplicarà la regla de l'amplària de vial agafant la menor de les amplàries per unificar la volada dels cossos.

#### Article 41 Elements sortints

1. La volada dels elements sortints, com ara sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

#### Article 42 Reculada de l'edificació

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

- a) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici o conjunt edificat s'admeten per regla general, quan es compleixin els requisits següents:
- b) Que la reculada estengui, com a mínim, una longitud de quinze metres. Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius, la longitud mínima és de deu metres.
- c) Que la reculada s'iniciï a més de 2,50 m de cada mitgera. Les reculades no donen lloc a augments d'alçària reguladora ni a compensació de volums.
- d) Reculada a plantes pis això és, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten quan hi concorrin els requisits següents:
- e) Que els edificis projectats en substitueixin d'altres de les mateixes característiques.
- f) A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:
- g) A planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió d'aquesta sigui, com a mínim, d'1,80 m i l'alçària lliure mínima de 3,50 m.

2. També s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.

3. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació, s'entendrà inclòs aquest condicionament.

### SECCIÓ 3 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

#### Article 43 Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada

1. L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar a l'annex 1: Definicions

#### Article 44 Ocupació màxima de parcel·la

1. Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- a) Del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- b) Del 50 al 80% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- c) Si és més del 80% de pendent es prohibeix l'edificació.

#### Article 45 Planta soterrània d'un edifici referida a la cota de terreny

1. Tindrà la consideració de planta soterrània referida a la cota de terreny la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

#### Article 46 Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

1. Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrània, real o possible.

#### Article 47 Alçària reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

1. És l'alçària màxima de l'edificació per sobre de la qual només es permet la planta coberta.

2. L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

3. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana. Per sobre de l'alçària reguladora, només es permet la planta de coberta.

4. Es determinarà a cada punt, a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

5. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

#### Article 48 Sòl lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes; no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació municipal de la parcel·la o a les construccions auxiliars, en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establert en aquestes normes urbanístiques pels patis mancomunats.

3. Els propietaris podran cedir, gratuïtament, al municipi aquests sòls, cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los, d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

#### Article 49 Construccions Auxiliars

1. Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del POUM.

2. A les noves edificacions, les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal.

3. Tenen consideració d'edificacions auxiliars, les piscines, barbacoes i petits coberts al servei de l'edificació principal o d'aquetes edificacions indicades.

#### Article 50 Separacions mínimes i tanques

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs no podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

2. Les piscines poden ocupar aquestes bandes de separacions mínimes, sempre que mantinguin una reculada d'un metre respecte a les propietats veïnes.

3. Els garatges que es plantegin semisoterrats o soterrats en l'anivellament de les parcel·les també podran ocupar les bandes de separacions a vial regulades, tot i que hauran de mantenir les separacions a les propietats veïnes, llevat de promoció conjunta o harmonitzada entre les dues finques.

4. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

5. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçària màxima de les tanques serà 1,60 m, es podran fer amb material massís de pedra de la zona fins a una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb vegetació d'arbust viu i, si cal, reixes o tela metàl·lica. No s'admeten els acabats amb elements punxants o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

6. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

#### Article 51 Adaptació topogràfica del terreny

1. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- a) Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la que confronten amb altres propietats veïnes no podran situar-se a més d'un metre per damunt o per sota de la cota natural del límit.
- b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la podran formar-se amb talussos ideals de pendent 1:3 (alçària:base) o bé mitjançant murs de contenció, que es tractaran amb materials d'acabat. Aquests murs de contenció de terres tampoc no sobrepassaran l'alçària d'1,20 m per sobre ni 2,00 m per sota de la cota natural del terreny.
- c) En cada punt de la finca, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres.
- d) Quan les plataformes d'anivellament donin a la façana i es plantegin, per tal de poder donar cabuda a garatges semisoterrats, podran assolir una alçària màxima de 3 metres i es tractaran amb material d'acabat com les pròpies tanques.

## CAPÍTOL 2 REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

### Article 52 Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos principals i els usos compatibles que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

2. Segons la seva funció urbanística, s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles, d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.

3. El POUM distingeix i defineix vuit usos globals que es detallen a l'annex 1. Segons la seva funció específica, el POUM defineix i determina els usos específics següents:

|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| 1  | Unifamiliar                        |
| 2  | Plurifamiliar                      |
| 3  | Comerc                             |
| 5  | Oficines i serveis                 |
| 6  | Hoteler                            |
| 7  | Allotjament rural                  |
| 8  | Restauració                        |
| 9  | Recreatiu                          |
| 10 | Indústria                          |
| 11 | Magatzem                           |
| 12 | Serveis tècnics i mediambientals   |
| 13 | Tallers de reparacions de vehicles |
| 14 | Aparcament                         |
| 15 | Estació de serveis                 |
| 16 | Educatiu                           |
| 17 | Sanitari - assistencial            |
| 18 | Esportiu                           |
| 19 | Cultural                           |
| 20 | Associatiu                         |
| 21 | Religiós                           |
| 22 | Agrícola                           |
| 23 | Pecuari                            |
| 24 | Forestal                           |
| 25 | Activitats Extractives             |
| 26 | Càmping i caravàning               |
| 27 | Garatge- parcament                 |

La definició de cada ús es pot consultar a l'Annex 1:Definicions

### Article 53 Usos específics en relació amb les situacions relatives

1. Sense perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent.

### Article 54 Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general, les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior (veure annex 1B) no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior hauran de complir les següents condicions:

- a) L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- b) L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- d) L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10 m.

Article 55 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi, atenent a dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient", pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin a la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre altres usos s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- a) Sorolls i vibracions
- b) Contaminació atmosfèrica
- c) Aigües residuals
- d) Residus
- e) Càrrega i descàrrega
- f) Aparcament
- g) Olors
- h) Radiacions electromagnètiques
- i) Risc d'incendi
- j) Risc d'explosió
- k) Els anteriors paràmetres hauran de regular-se, específicament, a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 56 Regulació supletòria

1. Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembli.

#### Article 57 Simultaneïtat d'usos

1. Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable, quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

#### Article 58 Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat, s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients, per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per a aquells usos o activitats que, pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió, sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats a la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

#### Article 59 Impacte ambiental

1. Se sotmetran a avaluació d'impacte ambiental els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres i instal·lacions, que consten en els annexos del Reial decret 13027/1986, de 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental, modificat per les lleis 6/2001 de 8 de maig, i 9/2006, de 28 d'abril. Així mateix, també s'aplica als projectes que consten a l'Annex II.2 del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN.

2. Hauran d'elaborar un estudi d'impacte ambiental:

a) Els heliports, regulats pel Decret 284/2000, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. L'estudi se sotmetrà al tràmit d'avaluació, si aquesta és preceptiva segons la normativa vigent; en cas contrari, el Departament de Medi Ambient haurà d'elaborar un informe sobre les mesures necessàries per a la protecció del medi.

3. Menció a part requereix l'avaluació d'activitats extractives, que està regulada específicament per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

4. Finalment, cal fer referència a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que estableix en els projectes d'obres i instal·lacions que s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i que afectin béns integrats del patrimoni arqueològic, s'ha de sol·licitar informació al Departament de Cultura.

### TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 60 Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del Decret legislatiu 1/2005, es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat.

2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, urbanitzable delimitat, urbanitzable no delimitat i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.

##### Article 61 Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys de Flaça destinats a l'interès col·lectiu, perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels barris.

2. En els plànols d'ordenació a escales 1:5.000 i 1:1.000, es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori de Flaça com a:

- a) Sistema de comunicacions: vialitat, aparcaments i ferroviari
- b) Sistema d'espais lliures i hídrics
- c) Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

##### Article 62 Les zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

2. Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant:

- a) En sòl urbà:
    - Zona de nucli antic i assentaments rurals (clau 1)
- Nucli antic (clau 1.1)

Assentament rural de Farreres (clau 1.2)  
Creixement rural (clau 1.3)  
Creixement de poble (clau 1.4)  
- Zona d'edificació plurifamiliar (clau 2)  
Zona de Front de Carretera (clau 2.1)  
Zona d'edificació aïllada (clau 2.2)  
La colònia (clau 2.3)  
- Zona d'edificació unifamiliar (clau 3)  
Habitatges en filera (clau 3.1)  
Edificació aparellada (clau 3.2)  
Edificació aïllada (clau 3.3)  
- Zona industrial (clau 4)  
- Espai lliures privats (clau 0)

b) En sòl no urbanitzable:  
Zona de protecció agrícola (clau PA)  
Zona de protecció forestal (clau PF)  
Zona de protecció sistema hídric (clau PH)  
Zona de protecció de ribera (clau PR)

## CAPÍTOL 2 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 63 Definició dels sistemes i tipus

1. El concepte de sistema es defineix a l'article 34 del Decret legislatiu 1/2005.
2. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes, als efectes d'allò que disposa la del Decret legislatiu 1/2005. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial, per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.
3. Els sòls destinats a sistemes pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà es classifiquen de la forma següent:
  - a) Sistema viari (clau SV)
  - b) Sistema ferroviari (clau SF)
  - c) Sistema d'espais lliures (clau ZV)
  - d) Sistema hídric (clau SH)
  - e) Sistema d'equipaments (clau E)
  - f) Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau ST)

#### Article 64 Desenvolupament dels sistemes

1. En el sòl urbà, la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta, quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta, quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació o d'un sector subjecte al desenvolupament d'un pla de millora urbana, assenyalats pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que, a l'interior dels sectors de planejament parcial, corresponguin tant a sistemes generals com locals seran de cessió gratuïta i obligatòria.

#### Article 65 Titularitat i afectació del sòl

1. Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal afecta com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera un cop adquirit el sòl per l'administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

### SECCIÓ 2 SISTEMES DE COMUNICACIÓ

#### Article 66 Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament, a efectes d'urbanització. En el cas de Flaçà, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats el sistema viari (V), el sistema d'aparcaments (A) i el sistema ferroviari (SF)

#### Article 67 Sistema viari (SV)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

a) V1- Xarxa bàsica territorial, constituïda per la carretera de Girona a la Bisbal, i les carreteres locals de Flaçà a Sant Jordi Desvalls i la de Flaçà a Foixà, subjectes a la seva legislació específica.

b) V2- Xarxa bàsica urbana, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.

c) V3- Xarxa complementària rural formada per les vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees.

d) V4- Xarxa complementària urbana, comprèn la resta de carrers de sòl urbà no principals que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable, es determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables, ni amb caràcter provisional. En els plànols d'ordenació, es grafien les línies de no edificació, d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant plans de millora urbana en el sòl urbà.

5. A la xarxa viària urbana i camins veïnals, caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

6. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

7. En qualsevol cas, queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi de Flaçà. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins, per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

#### Article 68 Xarxa bàsica territorial

1. Les carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa bàsica del territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent el règim de protecció consistent en:

2. La zona d'afecció, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.

3. La línia d'edificació a la distància prevista per la legislació vigent des de la calçada, on no s'admetrà cap tipus d'obra nova.

4. En concret, per a la xarxa bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, graciada en els plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres: Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla, però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

#### Article 69 Xarxa bàsica urbana

1. Està formada per les vies urbanes que estructurin les àrees consolidades per la població o que han de consolidar-se en l'execució del Pla, que permeten l'accessibilitat entre les diferents àrees del nucli urbà i possibiliten la mobilitat amb el seu enllaç amb la xarxa viària territorial.

2. Estan grafiades en els plànol d'ordenació i d'estructura general i orgànica del territori, amb seccions de l'ordre de 20 metres en les de nova creació i les existents en les consolidades.

3. El seu disseny haurà de remarcar aquest aspecte bàsic, per tal de diferenciar-les de les complementàries i facilitar la seva funcionalitat.

#### Article 70 Xarxa complementària rural

1. Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar, en la seva integritat, l'actual xarxa i connexions d'acord amb el Pla comarcal de millora dels camins. S'estableix una distància de protecció a cada banda dels camins rurals de 6 m, amidats respecte de l'eix del camí.

2. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en els plànols de règim del sòl els camins rurals i que s'integren a la xarxa viària bàsica. També, es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el Pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

3. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els plans especials que el desenvolupin. Altrament, no es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins, ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar, en cap cas, alteracions negatives de l'entorn natural.

4. El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat o materials permeables.

#### Article 71 Xarxa complementària urbana

1. Comprèn la resta de la xarxa viària localitzada en sòl urbà no principals que té com a funció donar accés als solars i a les parcel·les d'aprofitament privat o públic delimitades.

2. En sòl urbà, és el resultat dels creixements succeïts al llarg del temps, per la qual cosa es valoren les seves característiques presents en el cas dels teixits històrics.

3. En el sòl urbanitzable, es determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent i hauran de mantenir una amplada mínima de 8 metres, llevat que es puguin justificar seccions menors en funció de la seva funcionalitat. En aquest cas, la seva acceptació restarà condicionada a

l'informe favorable de la Direcció general d'emergències i seguretat civil del Departament de Governació.

4. L'obertura de nova vialitat no prevista en aquest POUM caldrà la tramitació del corresponent Pla de millora urbana, sense perjudici de l'oportuna modificació del Pla, si escau.

#### 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 l'Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol, per l'Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre i del Reial 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 a aquests usos queden subjectes a la Normativa específica sobre la matèria.

5. Per executar, a les zones de domini públic ferroviari i a les zones de protecció, qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, canvi 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 se 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 se 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 annexos que conté el present Pla.

10. S'estableix una zona de domini públic ferroviari de cinc metres (5 m) en sòl urbà i de vuit metres (8 m) en sòl urbanitzable i no urbanitzable, 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 (8 m) en sòl urbà i de setanta metres (70 m) en sòl urbanitzable i 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 no edificable a vialitat, espais verds o aparcaments, podrà destinar-se aquest sòl a aquesta finalitat.

### SECCIÓ 3 SISTEMES D'ESPais LLIURES

#### Article 73 Disposicions generals

1. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de zones verdes (ZV) el sistema hídric (SH).

2. S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs i jardins urbans que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que, pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic, han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

3. Pel seu paper fonamental en el manteniment del paisatge, els espais lliures hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental.

#### Article 74 Sistema de zones verdes (clau ZV)

1. Formen el sistema de zones verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic de Flaçà, situat en sòl urbà o urbanitzable.

2. Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i, per tant, el seu pendent intermedi serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb la clau ZV. La seva ubicació i els seus límits són inalterables, d'acord amb l'article 95 de la del Decret legislatiu 1/2005.

3. Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 20% de la superfície del parc. Únicament s'admeten construccions que no ocupin més del 5% de la superfície total de l'espai lliure, i estigui relacionada amb l'activitat de la zona verda. En cap cas, s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, en el subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers.

4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic, prèvia llicència municipal.

5. En la gestió d'aquests espais verds, cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'entre els quals cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima de Flaçà, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

#### Article 75 Sistema hídric (clau SH)

1. El sistema hídric de Flaçà el constitueixen el conjunt dels llits de les rieres, torrents i fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl. Son de titularitat pública.

2. Al Ter, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, mantindran una franja de zona de policia de 100 metres d'amplada, mesurats horitzontalment a ambdós costats d'una llera pública, en què resten condicionats l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupen. L'execució de qualsevol obra en zona de policia requereix autorització administrativa prèvia de l'organisme de conca. La franja de 5 metres d'amplada a ambdós costats de la llera pública estarà reservada a usos públics (per al servei del personal de vigilància de llera; per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial; per al salvament de persones o béns; per a varada i amarratge d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat). Els propietaris de les zones de servitud poden plantar-hi espècies no arbòries que no impedeixin el pas, amb autorització de l'organisme de conca; però no poden edificar-hi tret de casos molt justificats i amb l'autorització pertinent. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta, per a cada cas, en els plànols d'ordenació. En la resta de recs, torrents i canals, s'estableix una franja de protecció de 5 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del curs d'aigua.

3. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a menys que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.

4. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 30 m. A l'interior del cercle definit, no s'admet cap tipus de construcció, a excepció de les obres de millora de l'entorn de la font.

5. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura, mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hídrica protegida, prèviament a la llicència municipal, caldrà recaptar informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.

6. En qualsevol cas, es compliran les disposicions establertes pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament

de domini públic hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.

#### SECCIÓ 4 SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

##### Article 76 Disposicions generals

1. Per la seva finalitat i titularitat pública, en aquest capítol es regulen els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau ST.

2. El Pla proposa una relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais lliures, amb l'objectiu de donar continuïtat a l'espai públic.

##### Article 77 Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

1. Formen el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei del municipi.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

- a) E1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- b) E2. Sanitari- assistencial: Hospitals, centres extrahospitalaris i residències de gent gran
- c) E3. Sociocultural-religiós: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos
- d) E4. Esportiu i recreatiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
- e) E5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública
- f) E6. Cementiri

3. Els equipaments existents classificats com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl, es requerirà l'elaboració d'un pla especial de la unitat de zona de què es tracti. L'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla especial, si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

4. En el cas que no estigui determinada, l'assignació de l'ús i condicions d'edificació es faran a través de plans especials que justificaran, en funció de les necessitats de l'equipament i la seva adequació a l'entorn immediat, la possible ordenació. Com a criteri general a desenvolupar pel planejament especial, l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents

equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua, on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament sigui contigu a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

5. Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un pla especial, es podran superar aquests paràmetres de les zones veïnes, quan ho requereixi la funcionalitat del nou equipament. En aquest cas, el Pla especial haurà de garantir la compatibilitat i harmonia de la nova construcció i els seus efectes ambientals i funcionals amb la resta de les construccions i usos del seu entorn. En el cas que això no fos possible, caldrà localitzar el nou equipament en una altre emplaçament.

6. S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. També admet l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament, sempre que el sostre destinat a residència no ultrapassi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni el màxim de 150 m<sup>2</sup>.

7. El sòl classificat d'equipaments haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

8. Tot i que els equipaments són de titularitat pública preferent, s'admetrà que puguin ser de titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

- a) Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, en quina gestió no tinguin ànim de lucre les citades entitats.
- b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- c) Que es justifiquin els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.
- d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en què s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

#### Article 78 Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau ST)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes recicladores, incineradores o abocadors de

deixalles i altres possibles serveis de caràcter ambiental, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades.

2. També, formen part dels serveis tècnics les instal·lacions ambientals vinculades a l'estalvi energètic i a la reutilització i reciclatge de residus líquids i sòlids.

3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria i, en especial, aquella que asseguri les condicions de protecció de la instal·lació.

4. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual.

5. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

### CAPÍTOL 3 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

#### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 79 Definició

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà delimita, com a sòl urbà, aquell sòl que, tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística, mereixen aquella classificació.

##### Article 80 Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, de zones, sistemes, així com dels polígons d'actuació urbanística i dels plans de millora urbana, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimiten en el plànol d'ordenació a E:1/1000 i E:1/2000. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística per als quals s'estableix l'ordenació detallada, mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

5. Les corresponents fitxes d'aquests polígons d'actuació urbanística defineixen els requeriments per al seu desenvolupament, que pot suposar la tramitació d'un pla de millora urbana o d'un expedient d'expropiació segons els casos.

## SECCIÓ 2 ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

### Article 81 Definició de zones

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà estableix les següents zones:

- a) Nucli antic i assentaments rurals (clau 1)
  - Nucli antic de Flaçà ( clau 1.1)
  - Assentament rural de Farreres (clau 1.2)
  - Creixement rural (clau 1.3)
  - Creixement de poble (clau 1.4)
- b) Zona d'edificació plurifamiliar (clau 2)
  - Zona de Front de Carretera (clau 2.1)
  - Zona d'edificació aïllada (clau 2.2)
  - La colònia (clau 2.3)
- c) Zona d'edificació unifamiliar (clau 3)
  - Habitatges en filera (clau 3.1)
  - Edificació aparellada (clau 3.2)
  - Edificació aïllada (clau 3.3)
- d) Zona industrial (clau 4)
- e) Espai lliure privat ( clau 0)

### Article 82 Zona de nucli antic (clau 1)

#### 1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma el nucli primitiu de Flaçà, el nucli de Farreres i la part antiga del C/ Sant Josep, antic Cami Ral. Àmbits que, pel seu interès historicoarquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

#### 2. Condicions d'ordenació i conservació

- a) El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.
- b) Les zones subjectes a aquesta qualificació seran, en general, objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexos.
- c) Les obres permeses en les edificacions són:
  - Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
  - Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
  - Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.

d) Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'Ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, a causa de la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o del seu baix grau de conservació. Es proposa afavorir la rehabilitació i recuperació d'aquestes les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis impropis que sigui recomanable.

e) En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.

f) La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació, d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'Ajuntament.

g) En els casos en què es produeixin, el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçàries establertes en els plànols d'ordenació.

3. En els casos en què les edificacions, per la manca de qualitat historicoarquitectònica, no mereixen la seva conservació, en els casos de solars buits sense edificar es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents. En tot cas, se subjectaran a les condicions i els paràmetres descrits a continuació:

|                                       | 1.1<br>Nucli antic           | 1.2<br>Farreres              | 1.3<br>Creixement<br>rural   | 1.4<br>Creixement<br>poble |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Parcel·la mínima                      | Existent (*)                 | Existent (*)                 | 250 (*)                      | 250 (*)                    |
| Façana mínima                         | Existent (*)                 | Existent (*)                 | 10 (*)                       | 8 (*)                      |
| Plantes                               | B+1 (**)                     | B+1 (**)                     | B+1 (**)                     | B+1 (**)                   |
| Alçada reguladora                     | 6,5 m (**)                   | 6,5 m (**)                   | 6,5 m (**)                   | 6,5 m                      |
| Ocupació                              | 100% del grafiat             | 100% del grafiat             | Segons alineacions grafiades |                            |
| Ocupació espai lliure de la parcel·la |                              | 10% en PB                    | 10% en PB                    |                            |
| Fondària edificable                   | gràfiques                    | gràfiques                    | gràfiques                    | 12 m                       |
| Alineacions a façana                  | gràfiques                    | gràfiques                    | gràfiques                    | 0 m                        |
| Separacions a veïns                   | gràfiques                    | 3 m mínim                    | gràfiques                    | adossades                  |
| Densitat                              | 1hab/100m <sup>2</sup> (***) | 1hab/150m <sup>2</sup> (***) | 1hab/100m <sup>2</sup>       | 1hab/100m <sup>2</sup>     |
| Reserva                               | 1 plaça/                     | 2 places/                    | 1 plaça/                     | 2 plaça/                   |

|              |                     |                     |                     |                     |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| d'aparcament | habitatge<br>(****) | habitatge<br>(****) | habitatge<br>(****) | habitatge<br>(****) |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|

(\*) Només es permet la segregació quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre. Tanmateix, es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos, les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals.

(\*\*) L'alçària reguladora màxima i el nombre màxim de plantes correspon a l'existent. En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà com a alçària la fixada en els paràmetres.

Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçària necessària entre forjats, perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, tant com sigui possible, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per determinar aquestes, l'alçària lliure mínima de planta baixa serà de 3,00 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

Es permetrà reajustar l'alçària reguladora màxima i les alçària entre plantes fins a un 10%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçària serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

No s'admeten les plantes soterrànies visibles o accessibles directament des de la via pública.

(\*\*\*) En aquest còmput tampoc s'inclou la superfície destinada a aparcament.

(\*\*\*\*) Quan ho permeti les característiques de les edificacions, caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

|                         |   |                       |   |                        |   |
|-------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar   | D | Indústria             | I | Agrícola               | I |
| Habitatge plurifamiliar | D | Magatzem              | I | Pecuari                | I |
| Comerç al detall (*)    | C | Reparació de vehicles | I | Forestal               | I |
| Centre comercial (**)   | I | Garatge aparcament    | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**)  | I | Estació de servei     | I | Càmping caravàning     | I |
| Parc comercial (**)     | I | Educatiu              | C | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**)   | I | Sanitari assistencial | C | Allotjament rural      | C |
| Oficines i serveis      | C | Esportiu              | C |                        |   |
| Hoteler                 | C | Cultural              | C |                        |   |
| Restauració             | C | Associatiu            | C |                        |   |
| Recreatiu               | C | Religiós              | C |                        |   |

| ús dominant  | D | Ús compatible | C | Ús incompatible | I |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

(\*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial està subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(\*\*) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com a gran establiment comercial, segons les determinacions de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

#### 5. Condicions formals:

##### Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

##### Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, i es prohibeix la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats, com a mínim, 60 cm de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm d'espessor.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més d'1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 m sobre la rasant de la voravia no podran volar més d'1/3 de l'amplada de la voravia. La volada màxima dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5% de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

##### Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats, ni les cobertes planes que donen a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta, només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran uniformement, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb acabaments d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

S'admet la instal·lació de plaques de captació solar tèrmica i fotovoltaica.

#### Parets mitgeres

Les parets mitgeres o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert es tractaran amb materials i acabats de façana, sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

#### Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre. baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

##### b.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

Fusteria de fusta natural pintada o envernissada, o metàl·lica amb acabat de color fusta, amb persianes de llibret o de corda.

Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

##### b.2) Colors de façana:

- Colors tradicionals de la zona, com ara els de la gamma dels terrosos: ocres, sienes, etc..., i està expressament prohibit el color blanc.

- Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

- La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color d'aquesta.

Posteriorment a l'aprovació del present document, l'Ajuntament aprovarà i incorporarà la carta de colors reguladora dels paraments exteriors.

### Tanques

Les tanques seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçària com pel que fa als materials i acabats, com a màxim, tindran 3 m d'alçària.

### Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

### Article 83 Zona edificació plurifamiliar (clau 2)

#### 1. Definició

Comprèn l'àrea emplaçada a migdia del nucli original de Flaçà que va albergar el creixement de la població segons una tipologia unifamiliar i plurifamiliar compacta, alineada en un principi sobre la traça viària de l'antiga carretera de Girona a la Bisbal i mitjançant el desplegament del planejament urbanístic ja modernament.

Les característiques principals d'aquestes zones, una notable diversitat de tipologies i característiques formals, resultat de les diferents èpoques de construcció.

#### 2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació alineada a vial o aïllada amb el sostre edificable definit per la volumetria.

#### 3. Paràmetres reguladors

|                     | 2.1<br>Front de<br>carretera   | 2.2b<br>Edificació Aïllada    | 2.2c<br>Bloc Aïllat          | 2.3<br>La Colonia             |
|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Parcel·la mínima    | 200 m <sup>2</sup>             | 750 m <sup>2</sup>            | 750 m <sup>2</sup>           | 250 m <sup>2</sup>            |
| Façana mínima       | 8 m                            | 30 m                          | 30 m                         | -                             |
| Densitat            | 1 habitatge/100 m <sup>2</sup> | 1 habitatge/90 m <sup>2</sup> | 1 habitat./90 m <sup>2</sup> | 1 habitatge/90 m <sup>2</sup> |
| Plantes             | S+B+2 (*) (**)                 | S+B+2 (*) (**)                | B+4 (***)                    | S+B+1                         |
| Alçària reguladora  | 9,5 m                          | 9 m                           |                              | 9 m                           |
| Fondària edificable | PB: 25 m PP: 16 m              | Determinacions gràfiques      |                              | Determin. gràfiques           |
| Ocupació principal  | -                              | 60%                           |                              | Determ. gràfiques             |
| Ocupació            | -                              | -                             |                              | 25 m <sup>2</sup> per         |

|                    |                         |                                    |                         |                         |
|--------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| annexos            |                         |                                    |                         | cada plaça d'aparc.     |
| Edificab.          |                         | 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                         |                         |
| Separació a façana |                         |                                    |                         |                         |
| Separació a veïns  |                         |                                    |                         |                         |
| Reserva d'aparc.   | 2 places/habitat. (***) | 2 places/habitat. (****)           | 1 plaça/habitat. (****) | 1 plaça/habitat. (****) |

(\*) Es permet una planta soterrània quan es plantegi amb un únic accés comú per a tot l'edifici i la rampa quedi inclosa dins el volum edificat.

(\*\*) Es permet l'aprofitament sota coberta, dins l'envoltant definit pels paràmetres reguladors de la zona, quan resti vinculat a l'espai habitable de la planta inferior, sempre que no suposi la formació d'obertures a la coberta ni de terrasses enclotades.

(\*\*\*) Les edificacions existents podran conservar la volumetria actual.

(\*\*\*\*) Caldrà reservar una o dues plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres.

#### a) Cobertes

La coberta de l'edifici podrà ser inclinada o plana. En els cas de coberta inclinada, es formarà amb teula àrab, de color natural, amb un pendent màxim del 25% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. En el cas de terrats i les cobertes planes s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran uniformement, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

#### 4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

|                           |   |                           |   |                        |   |
|---------------------------|---|---------------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar (*) | C | Indústria                 | I | Agrícola               | I |
| Habitatge plurifamiliar   | D | Magatzem (*)              | C | Pecuari                | I |
| Comerç al detall (*) (**) | C | Reparació de vehicles (*) | C | Forestal               | I |
| Centre comercial (***)    | I | Garatge aparcament        | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (***)   | I | Estació de servei         | I | Càmping caravàning     | I |
| Parc comercial (***)      | I | Educatiu (*)              | C | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (***)    | I | Sanitari assistencial (*) | C | Allotjament rural      | I |

|                        |   |                |   |  |  |
|------------------------|---|----------------|---|--|--|
| Oficines i serveis (*) | C | Esportiu (*)   | C |  |  |
| Hoteler (*)            | C | Cultural (*)   | C |  |  |
| Restauració (*)        | C | Associatiu (*) | C |  |  |
| Recreatiu (*)          | C | Religiós (*)   | C |  |  |

|  |   |               |   |                 |   |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant  | D | ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

(\*) Us incompatible en la clau 2.3 La Colonia

(\*\*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial està subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(\*\*\*) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com a gran establiment comercial, segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

### 5. Condicions formals

A la zona La colonia (clau 2.3), les obres de substitució o ampliació de les edificacions existents vindran regulades per un pla de millora urbana que es redactarà en el seu moment.

### Article 84 Zona d'edificació unifamiliar (clau 3)

#### 1. Definició

Comprèn aquelles zones les que el planejament preveu l'ús principalment de l'habitatge unifamiliar, tant en zones de nova creació com en zones ja consolidades.

#### 2. Ordenació

El tipus d'ordenació i la seva edificabilitat és la resultant de l'aplicació dels paràmetres definits en l'apartat següent:

#### 3. Paràmetres reguladors:

|                       | 3.1<br>Edificació<br>en filera   | 3.2<br>Edificació<br>aparellada  | 3.3.1<br>Aïllada                       | 3.3.2<br>Aïllada                       | 3.3.3<br>Aïllada                       | 3.3.a<br>Aïllada (a)                |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|
| Parcel·la<br>mínima   | 150 m <sup>2</sup>               | 250 m <sup>2</sup>               | 350 m <sup>2</sup>                     | 500 m <sup>2</sup>                     | 700 m <sup>2</sup>                     | 350 m <sup>2</sup>                  |
| Façana<br>mínima      | 8 m (*****)                      | 9 m                              | 14 m                                   | 16 m                                   | 20 m                                   | 14 m                                |
| Plantes               | B+1 (**)                         | B+1 (**)                         | B+1                                    | B+1                                    | B+1                                    | B+1                                 |
| Alçària<br>reguladora | 6 m                              | 6 m (***)                        | 6,5 m (***)                            | 6,5 m<br>(***)                         | 6,5 m<br>(***)                         | 7 m (***)<br>4 m ed. Au.            |
| Sostre                | 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,55<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,40<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,40<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Ocupació<br>principal | 60%                              | 50%                              | 35%                                    | 20% +<br>10% (*)                       | 20% +<br>10% (*)                       | 35% + 8%<br>auxiliars               |
| Densitat              | 1<br>hab./parc.                  | 1<br>hab./parc.                  | 1<br>hab./parc.                        | 1<br>hab/parc.                         | 1<br>hab./parc.                        | 1<br>hab./parc.                     |

|                        |                    |                    |                    |                    |               |               |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Profunditat edificable | 12 m               |                    |                    |                    |               | 14 m          |
| Edificabilitat         |                    |                    |                    |                    |               |               |
| Separació a façana     | 0 m                | 0 m                | 3 m                | 5 m                | 5 m           | (****)        |
| Separació a veïns      | 3 m/0 m (adossada) | 3 m/0 m (adossada) | 3 m                | 5 m                | 5 m           | 2 m           |
| Separació a fons       | 3 m                | 3 m                | 3 m                | 3 m                | 3 m           | 8 m           |
| Reserva d'aparcament   | 2 places/habitatge | 2 places/habitatge | 2 places/habitatge | 2 places/habitatge | 2 places/hab. | 2 places/hab. |

(\*) Ocupació del cos principal més cos annex

(\*\*) Es permet una planta soterrània, quan es plantegi amb un únic accés comú per a una agrupació mínima de vuit unitats. No es permet, quan es plantegi amb accessos individuals.

(\*\*\*) Es permet l'aprofitament sota coberta, dins l'envoltant definit pels paràmetres reguladors de la zona, quan resti vinculat a l'espai habitable de la planta inferior, sempre que no suposi la formació d'obertures a la coberta ni de terrasses enclotades.

#### 4. Paràmetres específics de la clau 3.1 (\*\*\*\*)

L'agrupació màxima d'edificacions és de 6 habitatges.

#### 5. Paràmetres específics del la clau 3.2.a (\*\*\*\*)

La separació a façana serà de 2 metres en els vials de menys de 10 metres d'amplada i de 4 m en els vials de 10 o més metres.

S'admet la planta soterrània no habitable.

#### 6. Paràmetres específics del la clau 3.3.a (\*\*\*\*)

La separació a façana serà de 2 metres mínim i 3,5 màxim.

Quan el vial tingui una orientació similar a la nord-sud, es podrà optar per situar l'habitatge sobre el límit nord del solar i separar-se 4 metres del límit sud d'aquest. En aquest cas, es tractarà la mitgera nord amb un acabat com a façana.

S'admeten edificacions auxiliars que tindran una ocupació màxima del 8%, amb una alçària reguladora màxima de 4 m. Aquestes edificacions s'alinearàn amb les edificacions auxiliars veïnes si existeixen, o al fons de parcel·la quan no existeixen.

S'admet la construcció de dos habitatges en les parcel·les amb superfície superior als 500 m<sup>2</sup>.

#### 7. Paràmetres específics de la zona del Pla parcial can Tramuntana, claus 3.2.ct, 3.3.ct i la clau 3.e

Correspon a un àmbit emplaçat a llevant del sol urbà, que s'ha desenvolupat recentment amb un pla parcial aprovat.

|  |                                  |                   |  |
|--|----------------------------------|-------------------|--|
|  | 3.2.ct<br>Edificació<br>Agrupada | 3.3.ct<br>Aïllada | 3.e<br>Aïllada amb<br>edificació exhaurida |
|--|----------------------------------|-------------------|--|

|                      |                                     |                                     |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima     | 650 m <sup>2</sup>                  | 400 m <sup>2</sup>                  | Única de 1.300 m <sup>2</sup>       |
| Façana mínima        | -                                   | -                                   | -                                   |
| Plantes              | B+1                                 | B+1                                 | B+1                                 |
| Alçària reguladora   | 7 m (***)                           | 7 m (***)                           | 7 m (***)                           |
| Sostre               | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Ocupació principal   | 35%                                 | 35%                                 | L'existent                          |
| Ocupació secundària  | 8%                                  | 8%                                  | -                                   |
| Densitat             | 2 hab./parc.                        | 1 hab./parc.                        | 1 hab.                              |
| Edificabilitat       |                                     |                                     |                                     |
| Separació a façana   | 4 m                                 | 3 m                                 | L'existent                          |
| Separació a veïns    | 3 m                                 | 3 m                                 | L'existent                          |
| Separació a fons     | 3 m                                 | 3 m                                 | L'existent                          |
| Reserva d'aparcament | 2 places/habitatge                  | 2 places/habitatge                  | 2 places/habitatge                  |

(\*\*\*) Es permet l'aprofitament sota coberta, dins l'envoltant definit pels paràmetres reguladors de la zona, quan resti vinculat a l'espai habitable de la planta inferior, sempre que no suposi la formació d'obertures a la coberta ni de terrasses enclotades.

8. Condicions d'ús. Els usos permesos en aquesta zona són:

|                         |   |                       |   |                        |   |
|-------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar   | D | Indústria             | I | Agrícola               | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem              | I | Pecuari                | I |
| Comerç al detall        | I | Reparació de vehicles | I | Forestal               | I |
| Establiment mitjà       | I | Garatge aparcament    | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial       | I | Estació de servei     | I | Càmping caravànic      | I |
| Parc comercial          | I | Educatiu              | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment        | I | Sanitari assistencial | I | Allotjament rural      | I |
| Oficines i serveis      | C | Esportiu              | I |                        |   |
| Hoteler                 | I | Cultural              | I |                        |   |
| Restauració             | I | Associatiu            | I |                        |   |
| Recreatiu               | I | Religiós              | i |                        |   |

|  |   |               |   |                 |   |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant  | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

(\*\*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(\*\*\*) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com un gran establiment comercial, segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

#### 9. Condicions formals

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes en els articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document, que permeten una millor integració a l'entorn on se situen.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, i es permet l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com ara els de la gamma dels terrosos: ocres, mangres, sienes, etc....

#### 10. Aparcaments

Caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres. Els aparcaments estaran inclosos dins el volum de l'edificació principal.

#### 11. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçària mitjançant un tractament calat, com a mínim, un 20%, exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. En aquests casos, l'alçària es mesurarà des de la cota natural del terreny.

#### Article 85 Zona industrial (clau 4)

##### 1. Definició

Correspon als terrenys que ocupen les instal·lacions i tallers industrials que hi ha emplaçats al municipi i que interessa reconèixer i regular, per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.

##### 2. Ordenació

El tipus d'ordenació i la seva edificabilitat és la resultant de l'aplicació dels paràmetres definits en l'apartat següent:

##### 3. Paràmetres reguladors

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
|                     | 4.2<br>Aïllada                     |
| Parcel·la mínima    | L'existent                         |
| Façana mínima       |                                    |
| Plantes             | S+B+1 (*) (**)                     |
| Alçària reguladora  | 10 m (*)                           |
| Fondària edificable |                                    |
| Edificabilitat      | 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Ocupació principal           | 60%       |
| Separació a façana           | 10 m (**) |
| Separació a veïns laterals   | 10 m (**) |
| Separació a veïns posteriors | 10 m (**) |

(\*) Tanmateix, les edificacions destinades a magatzem podran assolir una alçària lliure interior de 23 m, a partir de la qual es disposaran els elements de coberta. Aquestes edificacions de 23 m d'alçària lliure podran assolir un màxim d'ocupació del 20% de la superfície edificable del sector.

(\*\*) Les separacions a façana, veïns i posterior seran de 10 m o la meitat de la seva alçària, si és superior.

#### 4) Altres paràmetres

Caldrà reservar dues places d'aparcament per cada instal·lació, d'acord amb les determinacions de l'annex normatiu.

Podran construir-se edificacions auxiliars, sempre que comptin, quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçària màxima total, 3 m; ocupació màxima el 5% de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

#### 5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

|                           |   |                       |   |                        |   |
|---------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar (*) | C | Indústria             | D | Agrícola               | I |
| Habitatge plurifamiliar   | I | Magatzem              | D | Pecuari                | I |
| Comerç al detall (**)     | C | Reparació de vehicles | D | Forestal               | I |
| Centre comercial (***)    | I | Garatge aparcament    | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (***)   | I | Estació de servei     | C | Càmping i caravàning   | I |
| Parc comercial (***)      | I | Educatiu              | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (***)    | I | Sanitari assistencial | I | Allotjament rural      | I |
| Oficines i serveis        | C | Esportiu              | I |                        |   |
| Hoteler                   | I | Cultural              | I |                        |   |
| Restauració               | I | Associatiu            | I |                        |   |
| Recreatiu                 | I | Religiós              | I |                        |   |

|  |   |               |   |                 |   |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant  | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

(\*) Es permet un habitatge unifamiliar per instal·lació.

(\*\*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial està subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

(\*\*\*) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com a gran establiment comercial, segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

#### 6. Condicions formals

La composició serà lliure, sense perjudici de millorar la seva integració a l'entorn, pel que fa especialment a acabats, materials i colors.

#### 7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran, en tota la seva longitud, a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçària, mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. En aquests casos, l'alçària es mesurarà des de la cota natural del terreny.

#### Article 86 Zona de verd privat (clau 0)

##### 1. Definició

Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que formen part de finques regulades per les zonificacions anteriorment descrites, però que per les seves especials característiques o situació no són ocupables per noves edificacions. L'objectiu d'aquesta limitació és per tal de protegir les edificacions immediates, els elements naturals propis, o també la configuració dels espais buits del paisatge urbà.

##### 2. Paràmetres reguladors

Queda prohibit construir qualsevol tipus d'edificació i instal·lació d'elements provisionals, llevat dels espais de presentin una superfície lliure major o igual a 500 m<sup>2</sup>, en els quals es permet d'edificació complementària, d'acord amb els següents paràmetres:

Ocupació màxima: 5 % de la superfície lliure.

Alçària total màxima: 3 m.

Ocupació i separacions: la localització de la nova edificació haurà d'integrar-se amb el conjunt protegit, valorant la conveniència de disposar-se aïllat o adossat als murs perimetrals i edifici principal.

##### 3. Condicions d'ús

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculat al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzemament o l'apilonament de materials i sobrants.

##### 4. Condicions de conservació i d'edificació

Són permeses les obres destinades a millorar l'aparença i estat d'aquests espais, per tal de facilitar-ne el seu ús i preservar les seves característiques

ambientals, i són obligades les obres de conservació d'aquestes característiques singulars, d'acord amb les previsions de la Llei de patrimoni.

#### 5. Condicions formals

Les intervencions sobre aquests espais hauran de mantenir l'harmonia amb les preexistències i les característiques formals pròpies de la zona on s'emplacen. El tractament de la vegetació i les espècies a introduir hauran d'ajustar-se a les pròpies d'aquest clima i d'acord amb les característiques del jardí protegit.

#### 6. Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes en aquesta normativa. La part opaca serà de maçoneria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada o de paret de totxo ceràmic de color natural.

### SECCIÓ 3 ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

#### Article 87 Polígon d'actuació urbanística

1. Per les àrees de sòl urbà, on es preveu una intervenció sobre els teixits consolidats o bé amb la voluntat de completar aquests espais, ja sigui amb nous sistemes o aprofitament urbanístics, amb deficiències d'accessibilitat i del nivell d'urbanització, el Pla d'ordenació urbanística municipal fixa els àmbits de desenvolupament que han de permetre una distribució equitativa de drets i càrregues.

2. Es poden distingir les actuacions aïllades, la finalitat de les quals és la millora del nivell d'equipaments i serveis del municipi o d'espais lliures i que es preveuen executar pel sistema d'expropiació, atès que no és possible la compensació amb aprofitament urbanístic.

3. També poden distingir les actuacions en sòl urbà consolidat, on l'objectiu és la redistribució de volums o ordenacions d'aprofitaments ja consolidats pel planejament vigent, que no demana de noves obres d'urbanització bàsica.

4. Finalment, tenim els àmbit de sòl urbà no consolidat, on el pla preveu el desplegament mitjançant la tramitació del corresponent PMU.

| SÒL URBÀ                             |   |
|--------------------------------------|---|
| POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTIC PAU-1. |   |
| Ambit                                | 7.907 m <sup>2</sup>  |
| Procedència                          | Ambit delimitat en el planejament vigent                                  |
| Característiques                     | Sòl urbà no consolidat  |
| Ús                                   | Residencial unifamiliar   |
| Densitat                             | 28 habitatge/ha   |
| Edificabilitat                       | 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions                             | Vialitat: 1.414 m <sup>2</sup><br>Espais lliures ZV: 2.283 m <sup>2</sup> |
| Sòl d'aprofitament                   | Edificació unifamiliar: 4.210 m <sup>2</sup>                              |
| Habitatges                           | 22 habitatges   |
| Reserva habitatge                    | 10%   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| social               |   |
| Sistema d'actuació   | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica  |
| Objectius i criteris | Millorament de l'espai viari públic amb l'ampliació de la vorera del carrer i formalitzar així un espai d'estada arbrat |
| Compromisos          | Cessió dels espais públics delimitats   |

|   |   |
|---|---|
| <b>SÒL URBÀ</b>   |   |
| <b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-2. Carrer Sant Cebrià</b> |   |
| Àmbit   | 10.598 m <sup>2</sup>   |
| Ús  | Residencial unifamiliar   |
| Procedència   | Àmbit delimitat a proposta del planejament modificat  |
| Característiques  | Sòl urbà no consolidat  |
| Densitat  | 25 habitatges/ha  |
| Edificabilitat  | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Cessions  | Vialitat: 1.732 m <sup>2</sup><br>Espais lliures : 1.100 m <sup>2</sup>   |
| Sòl d'aprofitament  | Edificació en filera clau 3.1 a la banda nord del sector<br>Edificació aparellada clau 3.2 a la resta del sector<br>Edificació unifamiliar: 7.766 m <sup>2</sup>  |
| Habitatges  | 26 habitatges   |
| Reserva habitatge social  | 10%   |
| Sistema d'actuació  | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica  |
| Objectius i criteris  | Adequació de l'espai viari públic amb l'ampliació de la vorera del carrer i formalitzar així un espai de passeig i estada arbrat.<br>Connexió amb el carrer Pompeu Fabra.<br>Per tal de no afectar les visuals del nucli antic, caldrà preveure les zones verdes o bé situar les zones menys denses a la banda nord del sector. |
| Compromisos   | Cessió dels espais públics delimitats i urbanització dels vials carrer Sant Cebrià i carrer de connexió amb el carrer Pompeu Fabra.<br>Caldrà tramitar un pla de millora urbana per poder-lo desenvolupar.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>SÒL URBÀ</b>  |  |
| <b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-3. accés est</b> |  |
| Àmbit  | 13.303 m <sup>2</sup>                                |
| Ús   | Residencial plurifamiliar                            |
| Procedència  | Àmbit delimitat a proposta del planejament modificat |
| Característiques                                       | Sòl urbà no consolidat                               |
| Densitat   | 30 habitatges/ha                                     |
| Edificabilitat   | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Cessions                 | Vialitat: 3.404 m <sup>2</sup><br>Espais lliures: 5.688 m <sup>2</sup>   |
| Sòl d'aprofitament       | Edificació plurifamiliar aïllada, clau 2.2b: 3.549 m <sup>2</sup><br>Edificació unifamiliar aïllada, clau 3.3.2: 662 m <sup>2</sup>  |
| Habitatges               | 40 habitatges  |
| Reserva habitatge social | 30%  |
| Sistema d'actuació       | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris     | Reordenació d'una zona amb densitat mitja i ordenació dels espais propers a la Riera, a fi de configurar un parc urbà.<br>Per poder-lo desenvolupar, caldrà tramitar un pla de millora urbana. |
| Compromisos              | Cessió dels espais públics delimitats i urbanització del vial.   |

|  |  |
|--|--|
| SÒL URBÀ<br>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-4. camí de Farreres |  |
| Àmbit  | 6.418 m <sup>2</sup>   |
| Ús   | Residencial unifamiliar  |
| Procedència  | Àmbit existent, en part, i delimitat a proposta del planejament modificat  |
| Característiques   | Sòl urbà no consolidat   |
| Densitat   | 8 habitatges/ha  |
| Edificabilitat   | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Cessions   | Vialitat: 1.114 m <sup>2</sup><br>Espais lliures : 294 m <sup>2</sup>  |
| Sòl d'aprofitament   | Edificació aïllada, clau 3.3: 5.010 m <sup>2</sup>   |
| Habitatges   | 5 habitatges   |
| Reserva habitatge social   | 10%  |
| Sistema d'actuació   | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris   | Completar la vialitat existent dels creixements que s'ha desenvolupat en els últims anys i ordenar la zona d'accés al municipi per la banda est. |
| Compromisos  | Cessió dels espais públics delimitats i urbanització del vial. Per poder-lo desenvolupar, caldrà tramitar un Pla de millora urbana               |

|  |  |
|--|--|
| SOL URBÀ<br>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-5. carrer del Rec |  |
| Àmbit  | 14.491 m <sup>2</sup>                                |
| Ús   | Residencial unifamiliar                              |
| Procedència  | Àmbit delimitat a proposta del planejament modificat |
| Característiques   | Sòl urbà no consolidat                               |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Densitat                 | 30 habitatges/ha   |
| Edificabilitat           | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions                 | Vialitat: 2.911 m <sup>2</sup><br>Espais lliures : 3.207 m <sup>2</sup>  |
| Sòl d'aprofitament       | Edificació aparellada, clau 3.1: 7.473 m <sup>2</sup><br>Edificació aïllada, clau 3.3: 900 m <sup>2</sup>  |
| Habitatges               | 44 habitatges  |
| Reserva habitatge social | 20%  |
| Sistema d'actuació       | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris     | Traçar nous vials que permetin ordenar l'àmbit i ajudin a completar la xarxa viària existent i, al mateix temps, resoldre i adequar el carrer del Rec. |
| Compromisos              | Cessió dels espais públics delimitats i urbanització del vial. Per poder-lo desenvolupar, caldrà tramitar un pla de millora urbana                     |

|  |  |
|--|--|
| <b>SÒL URBÀ</b><br><b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6. la Riera</b> |  |
| Ambit  | 5.220 m <sup>2</sup>   |
| Ús   | Residencial unifamiliar  |
| Procedència  | Ambit delimitat a proposta del planejament modificat   |
| Característiques   | Sòl urbà no consolidat   |
| Densitat   | 14 habitatges/ha   |
| Edificabilitat   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions   | Vialitat: 378 m <sup>2</sup><br>Espais lliures: 1.002 m <sup>2</sup>                         |
| Sòl d'aprofitament   | Edificació aïllada, clau 3.3: 3.840 m <sup>2</sup>   |
| Habitatges   | 7 habitatges   |
| Reserva habitatge social   | 10%  |
| Sistema d'actuació   | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris   | Ordenar l'àmbit i adequació dels espais propers a la Riera, a fi de configurar un parc urbà. |
| Compromisos  | Cessió dels espais públics delimitats i urbanització del vial.                               |

|  |  |
|--|--|
| <b>SÒL URBÀ</b><br><b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-8. la Colonia</b> |  |
| Ambit  | 9.046 m <sup>2</sup>                                 |
| Ús   | Residencial plurifamiliar                            |
| Procedència  | Ambit delimitat a proposta del planejament modificat |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Característiques         | Sòl urbà consolidat  |
| Edificabilitat           | 0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions                 | Vialitat: 3.289 m <sup>2</sup>   |
| Sòl d'aprofitament       | Edificació plurifamiliar aïllada, clau 2.3: 5.751 m <sup>2</sup>   |
| Habitatges               | 54 habitatges  |
| Reserva habitatge social | No   |
| Sistema d'actuació       | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris     | Permetre la construcció de edificacions auxiliars destinades a garatges. Cessió dels espais públics delimitats |
| Compromisos              | Cessió dels espais públics delimitats.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>SÒL URBÀ</b>  |  |
| <b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-9. LA PAPERERA</b> |  |
| Àmbit  | 44.458 m <sup>2</sup>  |
| Ús   | Residencial, Administratiu, Serveis, Comercial, Hoteler i Restauració  |
| Procedència  | Àmbit delimitat a proposta del planejament modificat   |
| Característiques   | Sòl urbà no consolidat   |
| Densitat   | 50 habitatges/ha   |
| Edificabilitat   | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Reserva habitatge social                                 | 22%  |
| Cessions   | Espais lliures i equipaments: 6.668 m <sup>2</sup> (15%)   |
| Sistema d'actuació                                       | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris                                     | <p>Ordenar l'àmbit, a fi d'introduir l'ús residencial en un àmbit de gran centralitat a Flaçà, amb una densitat importat que pugui gaudir de l'alt nivell d'infraestructures de comunicacions que disposa.</p> <p>Formalitzar una àrea centralitzada amb espais lliures i equipaments al servei del municipi.</p> <p>Conservar i reutilitzar els elements singulars de l'arquitectura industrial que es mantenen dins l'àmbit.</p> <p>Les edificacions no podran superar la PB+2 plantes pis</p> |
| Compromisos  | <p>Cessió dels espais públics delimitats i urbanització dels espais previstos per vialitat i espais lliures.</p> <p>L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC. Per poder-lo desenvolupar, caldrà tramitar un pla de millora urbana.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>SÒL URBÀ</b>  |  |
| <b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-10. VEÏNAT DE FARRERES</b> |  |
| Ambit  | 3.740 m <sup>2</sup>   |
| Ús   | Residencial unifamiliar  |
| Procedència  | Ambit delimitat a proposta del planejament modificat   |
| Característiques   | Sòl urbà no consolidat   |
| Edificabilitat   | 0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions   | Vialitat: 487 m <sup>2</sup>   |
| Sòl d'aprofitament   | Edificació aïllada, clau 1.2: 3.253 m <sup>2</sup>   |
| Habitatges   | 4 habitatges   |
| Reserva habitatge social   | No   |
| Sistema d'actuació   | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris   | L'àmbit el configuren tres parcel·les separades de la mateixa propietat. En una d'elles, hi ha construïdes dues granges i a les altres no hi ha edificació. Es delimita el polígon, a fi de obtenir un espai de cessió situat al costat nord de l'església per destinar-lo a aparcament i, al mateix temps, permetre la conversió d'una de les edificacions destinada a granja en habitatges i donar aprofitament a les parcel·les actualment no edificades. També, s'adequarà el vial d'accés a l'església de Farreres eixamplant-lo. |
| Compromisos  | Cessió dels espais públics delimitats.   |

#### Article 88 Plans de millora urbana

1. En els àmbit delimitats com a polígons d'actuació urbanística dins el sòl urbà previst, caldrà tramitar un pla de millora urbana quan sigui necessari detallar una ordenació amb nova vialitat o espais de cessió o quan es vulgui ajustar l'ordenació que estableix el Pla.

2. Quan l'objecte del PAU es limiti a una nova ordenació volumètrica de l'aprofitament privat, aquest es podrà assolir en el projecte de reparcel·lació o en el corresponent projecte d'obres, d'acord amb el que preveu el Decret legislatiu 1/2005.

3. Per a aquest àmbit de PAU, el Pla proposa una ordenació que reflecteix els criteris d'ordenació que hauran de ser desenvolupats mitjançant el PMU corresponent. Aquest PMU establirà l'ordenació detallada final a la vista d'un topogràfic precís de la zona i dels estudis corresponents. Aquesta PMU podrà ajustar i modificar l'ordenació plantejada per aquest Pla, mentre que es mantinguin els criteris, els objectius i els paràmetres reguladors establerts en aquest document.

#### CAPÍTOL 4 REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

##### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 89 Definició

1. Els sòls urbanitzables són els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible de la del Decret legislatiu 1/2005.
2. Aquest POUM preveu una reserva de sòl urbanitzable delimitat per a un desenvolupament residencial i una altra per a un desenvolupament industrial.
3. En la delimitació d'aquests sectors s'ha justificat la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials definits.
4. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial, són les següents:
  - a) L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant pla parcial.
  - b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
  - c) Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
  - d) L'índex d'edificabilitat bruta i ús global del sector.
  - e) L'aprofitament urbanístic del sector.

#### Article 90 Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable:
  - a) Cedir, obligatòriament i gratuïtament, els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
  - b) Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
  - c) Finançar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
  - d) Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material d'aquest.
  - e) Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
  - f) Conservar la urbanització

#### Article 91 Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors, amb les condicions previstes a l'art 91 del Decret legislatiu 1/2005.

3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets, de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent serà reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

## SECCIÓ 2 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS

### Article 92 Sectors urbanitzables

1. El Pla d'ordenació urbanística de Flaçà estableix nou sectors de sòl urbanitzable.

Els sectors de sòl urbanitzable delimitat són:

- a) Sector SUD-1. Eixample Central
- b) Sector SUD-2a. Can Tramuntana 1
- c) Sector SUD-2b. Can Tramuntana 2
- d) Sector SUD-3. Ponent
- e) Sector SUD-4. Eixample Nou
- f) Sector SUD-5. La Rapida
- g) Sector SUD-6. Industrial
- h) Sector SUD-7. Els Tallers
- i) Sector SUD-8. Sector VIII

2. Els següents quadres detallen els objectius i criteris que justifiquen la delimitació dels sectors indicats, així com els les característiques i condicions del seu desplegament.

| SÒL URBANITZABLE DELIMITAT     |   |
|--------------------------------|---|
| SECTOR SUD-1. Eixample central |   |
| Àmbit                          | 4,51 ha   |
| Ús                             | Residencial unifamiliar   |
| Densitat                       | 15 habitatges/ha  |
| Edificabilitat                 | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Cessions                       | Segons l'article 65 del Decret legislatiu 1/2005  |
| Reserva habitatge social       | 15%   |
| Sistema d'actuació             | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica  |
| Objectius i criteris           | Completar el creixement del municipi i completar la vialitat existent.  |
| Compromisos                    | Localitzar els espais destinats a zona verda i equipaments, en els àmbits propers al camí d'accés al nucli antic de Flaçà, per tal de formalitzar un entorn del nucli enjardinat amb predomini de l'espai públic.<br><br>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de |

|  |   |
|--|---|
|  | les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent. |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b><br><b>SECTOR SUD-2A. Can Tramuntana 1</b> |  |
| Àmbit   | 2,63 ha  |
| Ús  | Residencial unifamiliar  |
| Densitat  | 15 habitatges/ha   |
| Edificabilitat  | 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| Cessions  | Segons pla parcial aprovat   |
| Reserva habitatge social  | No   |
| Sistema d'actuació  | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Ordenació   | Segons pla parcial aprovat.  |
| Objectius i criteris  | <p>Completar el creixement previst en el planejament actual per la banda est del municipi i completar la vialitat existent que connecta amb el sector de can Tramuntana ja desenvolupat.</p> <p>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b><br><b>SECTOR SUD-2B. Can Tramuntana 2</b> |   |
| Àmbit   | 0,53 ha   |
| Ús  | Residencial unifamiliar   |
| Densitat  | 15 habitatges/ha  |
| Edificabilitat  | 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions  | Segons l'article 65 del Decret legislatiu 1/2005  |
| Reserva habitatge social  | No  |
| Sistema d'actuació  | Reparcel·lació, modalitat cooperació  |
| Objectius i criteris  | Completar el creixement previst en el planejament actual per la banda est del municipi i completar la vialitat existent que connecta amb el sector de can Tramuntana ja desenvolupat. |
| Compromisos   | Localitzar els espais destinats a zona verda i equipaments en els àmbits propers al vial d'accés, completant els ja determinats pel sector de can                                     |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Tramuntana ja desenvolupat.</p> <p>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent.</p> |
|--|--|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT</b> |  |
| <b>SECTOR SUD-3. Ponent</b>       |  |
| <b>Àmbit</b>                      | 5,62 ha  |
| <b>Ús</b>                         | Residencial plurifamiliar i comercial  |
| <b>Densitat</b>                   | 35 habitatges/ha   |
| <b>Edificabilitat</b>             | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .  |
| <b>Cessions</b>                   | Segons l'article 65 del Decret legislatiu 1/2005.  |
| <b>Reserva habitatge social</b>   | 22%  |
| <b>Sistema d'actuació</b>         | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| <b>Objectius i criteris</b>       | Completar el creixement del municipi i completar la vialitat existent.   |
| <b>Compromisos</b>                | <p>Localitzar els espais destinats a zona verda i equipaments en la banda sud dels terrenys, de manera que s'ordini una zona de passeig i lleure seguint els terrenys propers a la via del tren.</p> <p>En desenvolupar el planejament, caldrà preveure una correcta integració ambiental de la llera de la riera de Moradell, ubicant als seus marges franges d'espais lliures, segons es preveu en el capítol 4.1.2 de l'informe ambiental.</p> <p>Caldrà preveure l'adequació de l'ordenació amb el creixement previst en el sector veí del municipi de Sant Joan de Mollet i assegurar la protecció de la zona boscosa situada al sud est del sector.</p> <p>Respecte a la línia del ferrocarril, el sector ha de mantenir una franja de protecció lliure d'edificació, que es qualificarà com a sistema d'espais lliures i que no comptabilitzarà a efectes de cessions de zones verdes, d'acord amb l'article 65.3 del Decret legislatiu 1/2005.</p> <p>L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial està subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.</p> <p>Caldrà definir, prèviament, el perímetre de la mina</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500 d'ambdós cursos d'aigua afectats (rieres de la Bruguera i Moradell) de manera conjunta ( amb les condicions de contorn actuals, definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents), per tal de confirmar l'admissibilitat d'ocupació de les superfícies i determinar, si calen, les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de juny de 2001, i modificats el 17 de juliol de 2003. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els prescripcions incloses en la guia Tècnica "Recomanacions Tècniques per als Estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003)</p> <p>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent.</p> |
|--|--|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</b> |  |
| <b>SECTOR SUD-4. Eixample Nou</b> |  |
| Ambit                             | 3,99 ha  |
| Ús                                | Residencial unifamiliar  |
| Densitat                          | 23 habitatges/ha   |
| Edificabilitat                    | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions                          | Segons article 65 del Decret legislatiu 1/2005.  |
| Reserva habitatges social         | 20%  |
| Sistema d'actuació                | Reparcel·lació, modalitat cooperació   |
| Objectius i criteris              | <p>Completar el creixement del municipi i completar la vialitat existent.</p> <p>Obtenir un solar destinat a equipament escolar amb una superfície de 6.000 m<sup>2</sup>, que permeti la seva implantació en un emplaçament que garanteixi la seva bona accessibilitat.</p>   |
| Compromisos                       | <p>Localitzar els espais destinats a zona verda i equipaments en els àmbits propers al camí d'accés al nucli antic de Flaçà, per tal de formalitzar vial d'accés amb un marcat caràcter de passeig. Caldrà que els terrenys situats a la banda nord del camí de can Bou es reservin pels espais de cessió de zones verdes i aparcaments, a fi descongestionar el nucli antic</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>En desenvolupar el planejament, caldrà preveure una correcta integració ambiental de la llera de la riera de Moradell, ubicant als seus marges franges d'espais lliures, segons es preveu en el capítol 4.1.2 de l'informe ambiental.</p> <p>Caldrà definir, prèviament, el perímetre de la mina d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500 d'ambdós cursos d'aigua afectats (rieres de la Bruguera i Moradell) de manera conjunta ( amb les condicions de contorn actuals, definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents ), per tal de confirmar l'admissibilitat d'ocupació de les superfícies i determinar, si calen, les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de juny de 2001, i modificats el 17 de juliol de 2003. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els prescripcions incloses en la guia Tècnica "Recomanacions Tècniques per als Estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003)</p> <p>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent.</p> |
|--|--|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT</b> |  |
| <b>SECTOR SUD-5. la Rapida</b>    |  |
| Ambit                             | 1,44 ha  |
| Ús                                | Residencial plurifamiliar  |
| Densitat                          | 35 habitatges/ha   |
| Edificabilitat                    | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions                          | Segons article 65 del Decret legislatiu 1/2005   |
| Reserva habitatge social          | 30%  |
| Sistema d'actuació                | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| Objectius i criteris              | Completar el creixement del municipi i completar la vialitat.  |
| Compromisos                       | Localitzar els espais destinats a zona verda i equipaments en els àmbits propers a la carretera de Girona a la Bisbal. |
|                                   | El programa per a l'execució de les obres d'adaptació  |

|  |  |
|--|--|
|  | dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent. |
|--|--|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT</b> |  |
| <b>SECTOR SUD-6. Industrial</b>   |  |
| <b>Ambit</b>                      | 6,75 ha  |
| <b>Us</b>                         | Industrial   |
| <b>Ordenació</b>                  | 20% parcel·les de 500 m <sup>2</sup> i 80% parcel·les de 1.500 m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilitat</b>             | 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| <b>Cessions</b>                   | Segons article 65 del Decret legislatiu 1/2005.  |
| <b>Sistema d'actuació</b>         | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica   |
| <b>Objectius i criteris</b>       | <p>Aquest sector ha d'oferir el sòl apte per a la implantació d'activitats industrials i tallers del municipi i el seu entorn.</p> <p>Conformar una estructura viària de la nova àrea de creixement que permeti millorar la connectivitat de la resta del sòl industrial existent, i establir noves alternatives amb la previsió de futures connexions i enllaços amb possibles millores de la xarxa bàsica territorial.</p> <p>Reordenar les dues rieres que el travessen, de forma que es pugui descarregar el màxim cabal de la riera Bruguera a la riera Moradell adequant els espais de ribera de la riera Moradell, a fi de restablir el màxim les condicions ambientals que actualment estan malmeses.</p> <p>El creixement comercial d'aquesta zona industrial haurà de subjectar-se al que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC o allò que determini la nova normativa d'equipaments comercials.</p> <p>En desenvolupar el planejament caldrà preveure una correcte integració ambiental de la llera de la riera de Moradell, ubicant als seus marges franges d'espais lliures, segons es preveu en el capítol 4.1.2 de l'informe ambiental.</p> |
| <b>Compromisos</b>                | <p>Localitzar els espais destinats a equipaments i espais lliures en àmbits propers a la carretera de Girona a la Bisbal.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 156 de la del Decret legislatiu 1/2005.</p> <p>Caldrà definir, prèviament, el perímetre de la mina d'aigua pels cabals Q10, Q100 i Q500 d'ambdós cursos d'aigua afectats (rieres de la Bruguera i Moradell) de forma conjunta (amb les condicions de contorn actuals, definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents), per tal de confirmar l'admissibilitat d'ocupació de les superfícies i determinar, si calen, les actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana, de l'Aigua de 28 de juny de 2001, i modificats el 17 de juliol de 2003. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els prescripcions incloses en la guia Tècnica "Recomanacions Tècniques per als Estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març de 2003)</p> <p>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent.</p> |
|--|--|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT</b> |   |
| <b>SECTOR SUD-7. els Tallers</b>  |   |
| Ambit                             | 1,6 ha  |
| Ús                                | Industrial, comercial, serveis.   |
| Edificabilitat                    | 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Cessions                          | Segons article 65 del Decret legislatiu 1/2005.   |
| Sistema d'actuació                | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica  |
| Objectius i criteris              | <p>Aquest sector ha d'oferir el sòl apte per a la implantació d'activitats industrials i tallers del municipi i el seu entorn.</p> <p>Conformar una estructura viària de la nova àrea de creixement que permeti millorar la connectivitat de la resta del municipi, i establir noves alternatives amb la previsió de futures connexions i enllaços amb possibles millores de la xarxa bàsica territorial.</p> <p>El grafiat del vial longitudinal és orientatiu, però caldrà disposar-ne un que connecti els dos sectors amb el sòl residencial situat a llevant del sector i la sortida a la carretera C-66.</p>   |
| Compromisos                       | <p>Localitzar els espais destinats a equipaments i espais lliures en àmbits propers a la carretera de Girona a la Bisbal.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'Ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 156 de la del Decret legislatiu 1/2005.</p> <p>El creixement comercial d'aquesta zona industrial haurà de subjectar-se a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC o allò que determini la nova normativa d'equipaments comercials.</p> <p>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent. |
|--|--|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SOL URBANITZABLE DELIMITAT</b> |   |
| <b>SECTOR SUD-8. Sector VIII</b>  |   |
| <b>Àmbit</b>                      | 1,78 ha   |
| <b>Ús</b>                         | Industrial, comercial, serveis.   |
| <b>Edificabilitat</b>             | 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| <b>Cessions</b>                   | Segons article 65 del Decret legislatiu 1/2005.   |
| <b>Sistema d'actuació</b>         | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica  |
| <b>Objectius i criteris</b>       | Aquest sector ha d'oferir el sòl apte per a la implantació d'activitats industrials i tallers del municipi i el seu entorn.<br>Conformar una estructura viària de la nova àrea de creixement que permeti millorar la connectivitat de la resta del municipi, i establir noves alternatives amb la previsió de futures connexions i enllaços amb possibles millores de la xarxa bàsica territorial.<br>El grafiat del vial longitudinal és orientatiu, però caldrà disposar-ne un que connecti els dos sectors amb el sòl residencial situat a llevant del sector SUD-07 i la sortida a la carretera C-66.   |
| <b>Compromisos</b>                | Localitzar els espais destinats a equipaments i espais lliures en àmbits propers a la carretera de Girona a la Bisbal.<br>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 156 de la del Decret legislatiu 1/2005.<br>El creixement comercial d'aquesta zona industrial haurà de subjectar-se a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC o allò que determini la nova normativa d'equipaments comercials.<br><br>El programa per a l'execució de les obres d'adaptació dels sistemes d'abastament i sanejament en alta i de les xarxes de distribució d'aigua i clavegueram i el seu règim economicofinancer haurà de vincular-se al desenvolupament al desenvolupament del sector i haurà de formar part dels documents de planejament derivat corresponent. |

## CAPÍTOL 5 REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### SECCIÓ 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 93 Definició i tipus

1. El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. No hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà, ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, forestals i paisatgístics. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'article 47 del Decret legislatiu 1/2005, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas, haurà d'assegurar-se la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

2. Els plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que el POUM classifica com a tals per raó de la incompatibilitat amb la seva transformació i la inadequació al desenvolupament urbà.
- b) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà, ni en sòl urbanitzable.

3. Dins del sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents zones:

- a) Protecció agrícola, clau PA
- b) Protecció de forestal, clau PF
- c) Protecció zona de ribera, clau PR
- d) Protecció del sistema hídric, clau PH

#### Article 94 Finques

1. Seran indivisibles a Flaçà totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, d'acord amb l'article 188.e del Decret legislatiu 1/2005 i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990.

2. L'autorització de les segregacions de finques inferiors a la unitat mínima de conreu, d'acord amb els criteris previstos pel DL 1/2005, serà competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

3. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 183.1 del Decret legislatiu 1/2005 i que hi ha presumció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 186 del Decret legislatiu 1/2005.

4. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal o que infringeixi el que disposa l'article 187.1 del Decret legislatiu 1/2005 i tota divisió

o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

5. D'acord amb els articles 205 i 206 del Decret legislatiu 1/2005, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

#### Article 95 Tanques

1. Per a la construcció de tanques, s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús de la finca.

2. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge i només s'admetran de filat metàl·lic a una alçària màxima d'1.40 m, o bé vegetals.

3. La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas, caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí equivalent a la distància de protecció que s'estableix en els "Camins rurals", resseguint la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.

4. Excepcionalment i sempre que es justifiqui la seva necessitat als límits de la carretera, s'admet el tancament massís amb muret de pedra natural o amb fusta d'1,40 m d'alçària o tanca vegetal fins a 2,50 m.

#### Article 96 Tales d'arbres

1. Els propietaris del SNU vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.

2. Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en plans de gestió i millora forestal (PGMF) o que disposin d'autorització expressa de l'administració forestal.

#### Article 97 Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi. Per regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció, es podrà redactar un pla especial previ a la concessió de qualsevol llicència o per tal de racionalitzar l'ocupació del territori, d'acord amb els criteris fixats per l'article 9 de la del Decret legislatiu 1/2005.

#### Article 98 Usos permesos i usos prohibits

1. Els usos permesos es regularan, específicament, per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

2. Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents: habitatge plurifamiliar, oficines, comercial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal, industrial, amb l'excepció de les granges, estabulacions, sitges i hivernacles, activitats extractives i les instal·lacions relacionades amb les extraccions, l'assentament permanent de "rulots" i "motorhome", abocadors de residus industrials.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

4. Caldrà estudiar, de manera detallada, la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn, per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

#### Article 99 Publicitat

1. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia de l'horitzó.

### SECCIÓ 2 CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 100 Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de les seves propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Per això, es podran realitzar construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica en relació amb la naturalesa i el destí de la finca.

3. Excepcionalment, es podran autoritzar la construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que preveu l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2005, que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable.

4. D'altra banda, també es permet reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar, per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Aquestes masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es

refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

5. Aquest POUM, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- c) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- e) Es permet, alhora, l'adequació i millora dels altres "habitatges preexistents en sòl no urbanitzable", sempre que hagin estat legalment implantats.

6. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos, per a cada cas, en els articles 48, 49 i 50 de la LU i hauran de garantir, en qualsevol cas, la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

7. S'haurà de resoldre i especificar, en la tramitació de la llicència, el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.

8. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la Llei.

#### Article 101 Integració en el territori i el paisatge

1. En desenvolupament de l'article 9 del Decret legislatiu 1/2005, qualsevol edificació o volum que, d'acord amb els apartats anteriors, s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçària, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfigurï la perspectiva.

2. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

3. Les construccions seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris, en funció de l'ús i de l'emplaçament.

4. La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat. En tot cas, els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal, hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

5. Com a criteris compositius, es fixa l'assumpció dels models de l'arquitectura tradicional de la comarca entre els que cal distingir, en primer lloc, els tipus propi de l'arquitectura noble i l'arquitectura modesta. Les noves edificacions respectaran, en aquest sentit, les volumetries simples amb cobertes a una o dues aigües, segons les seves dimensions i proporcions. Igualment, caldrà mantenir les proporcions i tipologies de les obertures d'aquestes edificacions.

#### Article 102 Actuacions d'interès públic

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics, tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint el procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005.

3. La concurrència de l'interès públic, la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, així com la justificació que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual l'actuació resulti incompatible, tal com preveu l'article 47.5 del Decret legislatiu 1/2005, serà ponderada discrecionalment per la Comissió Territorial de Girona, d'acord amb l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005.

4. Per a les edificacions que, en aplicació d'allò establert en l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli com a mínim:

- Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- Un estudi d'impacte paisatgístic.
- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

- Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no es comprèn en un pla sectorial agrari.
- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

#### Article 103 Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb les característiques que presenten les edificacions disseminades existents en el municipi de Flaçà, podem establir dos blocs, les pròpiament masies i cases rurals i els altres habitatges.
2. Es consideren "masies" els edificis i el conjunt d'edificis que presenten una configuració formal pròpia de les edificacions rurals típiques del país.
3. Es consideren "altres" els edificis i conjunt d'edificis que presenten una configuració formal impròpia de les edificacions rurals típiques del país i que s'ajusten més a les tipologies urbanes i suburbanes modernes.
4. Es consideren "cases rurals" els edificis i el conjunt d'edificis que, independentment del seu origen i configuració formal, són resultat de l'explotació dels recursos primaris relacionats amb l'agricultura i la ramaderia. Així, podem trobar cases rurals que s'assimilen a la configuració de masies tradicionals i cases rurals que s'ajusten a les característiques d'altres edificacions modernes.
5. El POUM cataloga i llista les masies i cases rurals de Flaçà que, pel seu valor, paisatgístic, cultural, arquitectònic i ambiental, són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justifica les raons que en determinen la seva preservació i recuperació.
6. Es consideren habitatges preexistents no inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, les edificacions identificades en els plànols d'ordenació que es relacionen com a annex d'altres al catàleg.
7. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
8. La rehabilitació de les masies, en general, haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. Les masies incloses en el catàleg de béns patrimonials es troben subjectes a la normativa d'aplicació d'aquell catàleg.
9. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament

urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

10. Els usos permesos a les masies i cases rurals del catàleg són els assenyalats en aquesta normativa. El procediment per a l'aprovació dels projectes de rehabilitació de masies i cases rurals amb ús d'habitatge s'adequarà a allò que disposa l'article 50 de la del Decret legislatiu 1/2005. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

11. En els habitatges preexistents no inclosos al catàleg, només es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o quan per assolir-les, les obres no es creixin de les imprescindibles i no pressuposin cap ampliació. A més, s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

#### Article 104 Edificacions preexistents per usos d'altres que l'habitatge

1. Les d'edificacions destinades a usos d'altres que l'habitatge són reconegudes pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà, com a existents.

2. En el cas d'usos industrials, no s'admetrà canvi, és a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i el canvi d'aquests implica la cessació de l'activitat industrial. No es permet cap tipus d'ampliació.

#### Article 105 Construccions agrícoles

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades i justificades per la necessitat de mantenir una explotació agrícola o ramadera. La sol·licitud haurà de justificar les dimensions i característiques de les noves edificacions, en funció dels requeriments de l'activitat i la propietat agrícola que ho justifiqui.

b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible

c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres, ni a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat, excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada.

d) El màxim volum edificable serà de 400 m<sup>2</sup> amb un màxim de 1.500 m<sup>3</sup>. Les construccions seran de planta baixa, amb una alçària màxima de carener de 7 m, respecte de la rasant natural del terreny.

e) Aquestes edificacions hauran de protegir la seva percepció visual des de l'entorn, així com l'efecte d'emissions de sorolls i olors amb vegetació arbòria que permeti la seva harmoniosa integració amb el territori que l'envolta.

#### Article 106 Construccions ramaderes

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader, a més del que regula la legislació sectorial i del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir simultàniament els requeriments següents:

a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.

- Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.1994) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.

- Reial decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE núm. 61, d'11.03.1996).

- Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i Decret 136/1999, Reglament de la Llei i els seus annexos. (DOGC núm. 2598, de 13.03.1998; i DOGC núm. 2894, de 21.05.1999).

- Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen (DOGC núm. 2761, de 09.11.1998).

- Reial decret 324/2000, de normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.

- Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.

b) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. De forma general, es procurarà la plantació al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes de fileres d'arbres, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

c) L'ocupació màxima de l'edificació ramadera serà del 40% de la superfície del terreny, amb una concentració màxima construïda de 2.000 m<sup>2</sup> sostre. Les construccions seran de planta baixa, amb una alçària màxima de 5,00 metres al carener, respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes, per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 60 metres. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat, excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada.

2. Només s'admeten les explotacions ramaderes a Flaçà, quan quedin ubicades a una distància mínima de 1.000 m del sòl urbà i urbanitzable residencial, fora de les visuals del nucli urbà, no requereixin de l'obertura de nous camins i compleixin les distàncies mínimes següents:

## a) Porcí

A 1.000 metres respecte de les explotacions del mateix grup, grup segon i tercer (120-864 UBM), àrees d'enterrament de cadàvers animals, instal·lacions de tractament de fems i brossa municipal; A 2.000 metres respecte de les explotacions del grup especial (explotacions de selecció, multiplicació, centres d'agrupaments de reproductors per a sacrifici, centres d'inseminació artificial, recia, transició de primíparas i centres de quarantena), els escorxadors, indústries càrniques, mercats i instal·lacions de tractament de cadàvers; A 3.000 metres respecte dels centres de concertació. A 200 metres respecte la carretera; A 25 metres respecte de la resta de camins públics.

## b) Resta d'explotacions:

A 200 metres de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris; A 50 metres respecte de construccions d'altres explotacions ramaderes que no siguin porcines, respecte de les quals la distància mínima serà de 500 metres.

c) Les explotacions ramaderes de nova execució, a més de complir les distàncies regulades a l'apartat anterior, hauran de situar-se a una distància mínima respecte de les explotacions ramaderes de la mateixa espècie, que són les següents: explotacions porcines 1000 m; explotacions vacunes, entre 100 i 200 m.; explotacions cunícoles, 500 m.; explotacions d'aviram, 500 m.; explotacions ovines, 500 m.; altres explotacions, 1000 m, si no hi ha un reglament específic que ho marqui.

d) Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una agrupació de defensa sanitària (ADS), s'ha de considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.

e) No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies basses d'emmagatzematge de purins o femers i altres instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

f) Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

g) Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys, a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

h) En aquestes explotacions, estan sotmeses transitòriament a les següents limitacions: no podran fer ampliacions de la capacitat productiva de l'activitat ni de la superfície de les instal·lacions; no podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat; no podran sol·licitar permís d'obres de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent; no podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera, en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

i) La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers, mitjançant regulació i control.

#### Article 107 Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar, en el sòl no urbanitzable, les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalat per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

#### Article 108 Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa, en un màxim de 6 mesos.
  - a) Per tot el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE, de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).
  - b) Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.
  - c) Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran, sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.
  - d) La implantació de les instal·lacions sobre el territori es podrà ordenar mitjançant un pla especial que permeti regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció, d'acord amb els criteris fixats per l'article 9 del Decret legislatiu 1/2005.
2. Els vèrtexs geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació, per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.
3. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades en els articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió territorial d'Urbanisme.

#### SECCIÓ 3 ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 109 Disposicions generals del les zonificacions del sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que han de disposar d'un règim especial de protecció, per mantenir els seu interès com a connectors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'altres tipus. Les actuacions que es pugin desenvolupar en aquest sòl caldrà que s'ajustin al que determinen els articles 117, 118, i 119 del títol IV, quant a protecció de béns patrimonials.

#### Article 110 Zona de protecció agrícola (clau PA)

1. És qualificat com a tal el sòl no urbanitzable que té un especial valor agrícola, estigui conreat o no en el moment de la seva qualificació, o que s'ha de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

2. Les terres incloses en aquesta zona rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment, per a la millora de les explotacions i mereix una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del Decret legislatiu 1/2005.

#### 3. Usos permesos:

|                         |    |                       |    |                        |   |
|-------------------------|----|-----------------------|----|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar   | C* | Indústria             | I  | Agrícola               | D |
| Habitatge plurifamiliar | C* | Magatzem              | I  | Pecuari                | D |
| Comerç al detall        | I  | Reparació de vehicles | I  | Forestal               | C |
| Centre comercial        | I  | Garatge aparcament    | I  | Activitats extractives | C |
| Recinte comercial       | I  | Estació de servei     | C* | Càmping i caravàning   | C |
| Parc comercial          | I  | Educatiu              | C  | Serveis mediambientals | C |
| Gran establiment        | I  | Sanitari-assistencial | I  | Allotjament rural      | C |
| Oficines i serveis      | I  | Esportiu              | C* |                        |   |
| Hoteler                 | I  | Cultural              | C* |                        |   |
| Restauració             | C* | Associatiu            | I  |                        |   |
| Recreatiu               | C* | Religiós              | I  |                        |   |

|  |   |               |   |                 |   |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant  | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

Agrícola: queden prohibides les instal·lacions que es contradiguin amb l'aprofitament del sòl per a aquest ús.

\* Habitatge d'acord amb les condicions i criteris que preveu l'article 47 de la del Decret legislatiu 1/2005.

\* Restauració, recreatiu esportiu, cultural, d'acord amb les condicions i criteris que preveu l'article 47 de la del Decret legislatiu 1/2005 Hoteler, exclosa la modalitat hotel apartament.

Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, d'acord amb les condicions i criteris que preveu l'article 47 de la del Decret legislatiu 1/2005.

4. Noves construccions: són admeses les actuacions específiques per a activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics, com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia, a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. A banda de les construccions referents a activitats o equipaments d'interès públic, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats produeixin un impacte ambiental menor, si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel Pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen, en tot cas, la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

#### Article 111 Zona de protecció forestal (clau PF)

1. Definició: comprèn el sòl no urbanitzable que, per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial, en la configuració física del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

- a) Aquestes zones, a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

b) La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter forestal i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.

2. Condicions d'ús: els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de la massa boscosa; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya.

|                         |    |                       |    |                        |    |
|-------------------------|----|-----------------------|----|------------------------|----|
| Habitatge unifamiliar   | C* | Indústria             | I  | Agrícola               | C  |
| Habitatge plurifamiliar | C* | Magatzem              | I  | Pecuari                | I  |
| Comerç al detall        | I  | Reparació de vehicles | I  | Forestal               | D  |
| Centre comercial        | I  | Garatge aparcament    | I  | Activitats extractives | I  |
| Recinte comercial       | I  | Estació de servei     | I  | Càmping i caravàning   | I  |
| Parc comercial          | I  | Educatiu              | C* | Serveis mediambientals | I  |
| Gran establiment        | I  | Sanitari assistencial | I  | Allotjament rural      | C* |
| Oficines i serveis      | I  | Esportiu              | I  |                        |    |
| Hoteler                 | I  | Cultural              | C* |                        |    |
| Restauració             | C* | Associatiu            | I  |                        |    |
| Recreatiu               | C* | Religiós              | I  |                        |    |

|  |   |               |   |                 |   |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant  | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

\* Aquests usos només són admissibles amb les condicions i criteris que preveu l'article 47 de la del Decret legislatiu 1/2005 i en edificacions existents.

3. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de nova edificació, la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

4. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades.

Article 112 Zona de protecció de ribera (clau PR)

1. Definició: comprèn el sòl no urbanitzable emplaçat als marges de la llera del Ter que, per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, atès el seu alt valor ecològic i per la importància que suposa la constitució d'un corredor natural; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

- a) Aquestes zones, a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.
- b) La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament, per garantir el seu caràcter rural i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis i alteracions de la morfologia.

2. Condicions d'ús: els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de les seves característiques naturals. L'aprofitament forestal s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

|                         |    |                       |   |                        |   |
|-------------------------|----|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar   | I* | Indústria             | I | Agrícola               | C |
| Habitatge plurifamiliar | I  | Magatzem              | I | Pecuari                | I |
| Comerç al detall        | I  | Reparació de vehicles | I | Forestal               | D |
| Centre comercial        | I  | Garatge aparcament    | I | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial       | I  | Estació de servei     | I | Càmping i caravàning   | I |
| Parc comercial          | I  | Educatiu              | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment        | I  | Sanitari assistencial | I | Allotjament rural      | I |
| Oficines i serveis      | I  | Esportiu              | I |                        |   |
| Hoteler                 | I  | Cultural              | I |                        |   |
| Restauració             | I  | Associatiu            | I |                        |   |
| Recreatiu               | I  | Religiós              | I |                        |   |

|  |   |               |   |                 |   |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant  | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu |   |               |   |                 |   |

\* Es permetrà l'ús d'habitatge per a les masies i habitatges rurals que reconeix el catàleg.

3. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de nova edificació, la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

4. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades.

#### Article 113 Zona de protecció sistema hídic (clau PH)

1. Tenen la consideració de zones de protecció sistema hídic aquells sòls d'alt valor natural, com a corredor ecològic del Ter. Es grafien en els plànols d'ordenació. La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció del riu.

2. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el sistema que el defineix.

#### TÍTOL IV PROTECCIÓ DELS BÉNS PATRIMONIALS

##### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

###### Article 114 Definició

1. D'acord amb el que preveu l'article 69 de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla inclou el Catàleg de béns d'interès que cal protegir. Aquest catàleg té caràcter bàsic i planteja una protecció fonamental que es podrà detallar i aprofundir amb la redacció d'un pla especial, d'acord amb el que preveu l'article 67.1a del Decret legislatiu 1/2005, el qual podrà incorporar nous elements o valorar el manteniment dels aquí identificats, si és procedent.

2. Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic de Flaçà el conjunt d'edificis, construccions, jardins, elements, carrers i places i els espais i elements naturals que constitueixen la identitat històrica del municipi i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

3. El present catàleg distingeix les categories següents de béns i paisatges protegits.

a) Béns culturals d'interès nacional. Inclouen aquelles que tenen un nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català, i que es correspon amb la dels béns d'interès cultural definits a la Llei de Patrimoni històric espanyol. En les edificacions incloses en aquesta categoria, resta prohibit l'enderroc i només es permeten obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació amb un respecte escrupolós dels seus valors. Qualsevol obra, alteració, canvi d'ús, resta condicionat a l'informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

b) Edificis d'interès arquitectònic o històric: s'inclouen, sota aquest epígraf, aquells edificis, conjunts o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter o local. Qualsevol obra de reforma, ampliació, modificació de les volumetries i de tractaments de les façanes, resta condicionat a l'informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

c) Espais i elements d'interès natural: comprèn tant els indrets d'interès paisatgístic propi, com els espais al voltant d'altres béns culturals o naturals catalogats i que han de restar lliures d'edificació, com els elements vegetals singulars. Aquests indrets no poden ser objecte d'alteració sense l'avaluació per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

###### Article 115 Normes generals en relació als béns immobles

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions incloses en el present Catàleg i, per tant, mereixedores de protecció, estan obligats a conservar-les en bon estat de seguretat, salubritat i ornat públic.

2. L'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i d'ornament de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació.

3. Els propietaris de l'immoble, en el qual hi hagi elements incorporats a la construcció que mereixin ésser protegits, no podran canviar-los de lloc, ni realitzar-hi reparacions o reformes sense l'autorització de l'Ajuntament, que serà el responsable de la seva vigilància i conservació.

4. Quan en el curs d'una obra de reforma, conservació o construcció, apareguin elements d'interès històric o arqueològic, el propietari queda obligat a comunicar-ho, immediatament, a l'Ajuntament i podran ser d'immediata aplicació els efectes de suspensió de llicència.

5. Els propietaris inclosos dintre dels conjunts protegits resten obligats, prèviament a qualsevol actuació que hi vulguin efectuar, a la sol·licitud d'un informe a l'Ajuntament, en la qual es determinaran, per a cada actuació, els elements que cal preservar i protegir.

6. Les determinacions que es contenen en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin per a la protecció dels béns culturals o del patrimoni historicoartístic hi són, sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

Article 116 Normes de protecció en relació amb els edificis, conjunts i béns immobles

1. Són preferents les actuacions de conservació, consolidació, rehabilitació i restauració i, en cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials del bé catalogat.

2. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.

3. En les edificacions incloses en aquest apartat, no s'hi podran realitzar més obres que les de restauració o conservació dels edificis, les quals no podran variar els elements edificatoris i estructurals definitoris dels seus valors, ni incrementar per cap motiu el seu volum; es prohibeixen les obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.

4. Hauran de respectar-se les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

Article 117 Normes de protecció dels entorns naturals i el paisatge

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, davant dels riscos de la progressiva banalització de l'espai.

2. Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:

a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.

b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).

c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.

d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.

e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació, procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

Article 118 Condicions per a les edificacions emplaçades en paisatges catalogats

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

2. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 de la Llei d'urbanisme i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.

3. Les edificacions aïllades, segons els casos, podran seguir les estratègies següents d'integració en el paisatge:

- a) Harmonització. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat.
- b) Mimesi/camuflatge/ocultació. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
- c) Monumentalització. Excepcionalment es podrà optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del paisatge.

4. Les edificacions hauran de complir les condicions següents per garantir una integració satisfactòria en el paisatge:

- a) Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
- b) Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
- c) Pendent del terreny. En totes les intervencions, s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin als extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- d) Parcel·la. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat, que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
- e) Distàncies. Les edificacions se separaran, com a mínim, 100 metres de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran, dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 metres.
- f) Tractament exterior. Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat. Com a materials d'acabament, només s'utilitzaran aquells que tinguin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant del conjunt.

5. Les edificacions que, pel caràcter particular que tenen, estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme, si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 300 m<sup>2</sup>.

7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 de la Llei d'urbanisme que, per motius funcionals inevitables, hagin de situar-se en una ubicació, en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, faran servir els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

8. L'autorització dels projectes d'edificació a què fa referència aquest article requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

#### Article 119 Condicions d'integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per mostrar-ne la inserció en aquest i els que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja s'inclourà en un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries, en general, i també aquelles situades a les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçària, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També, s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic comprendrà, com a mínim, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, i també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

4. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria, es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha

cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries, per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte, per fi de fer-lo paisatgísticament acceptable.

5. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions que estableixen aquestes normes, els instruments previstos a la legislació sobre el paisatge que es vagin aprovant i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

#### Article 120 Intervenció en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins a permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
- Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. La relació d'edificis establerta en aquesta normativa, sense perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la qual es troba.

### CAPÍTOL 2 RELACIÓ DELS BÉNS A PROTEGIR

#### Article 121 Conjunts i edificis d'interès arquitectònic, arqueològic o històric

1. Definició. Es tracta d'aquells edificis o conjunts que, pel seu caràcter o el seu interès singular, han de ser considerats essencials pel patrimoni natural del municipi. La documentació gràfica identifica aquests elements singulars objecte de protecció.

2. Relació de conjunts:

C1. Nucli antic de Flaçà

C2. La Colonia Salvador Torras Domenech

### 3. Relació d'elements:

#### Béns culturals d'interès nacional

- B1. can Batlle (can Llaussas), Torre del Marqués de Vallgornera (R-I-51-5999)
- B2. can Vinyals (R-I-51-5901)

#### Béns culturals d'interès local

- b1. Mas Roig (can Viader)
- b2. Mas la Torre ( Mas Galzeran)
- b3. Casa c/ Sant Josep, 4 ( antic Hostal Gran)
- b4. Casa c/ Travessera Sant Josep, 2 (c/ Comerç, 33) ( antic can Morera)
- b5. Casa c/ Sant Josep, 7
- b6. Casa c/ Sant Josep, 3-5
- b7. Central elèctrica Vinyals
- b8. Pont de Ferro sobre el ferrocarril
- b9. Església de Sant Cebrià ( inclòs Retaule de Sant Cebrià)
- b10. Ermita de Sant Fermí
- b11. Capella de Nostra Sra. de l'Esperança
- b12. Xemenieia de l'antiga fabrica Torras Domenech
- b13. Portal d'entrada antiga església romànica.

#### Altres béns inventariats

- a1. Escoles de Flaçà
- a2. Can Oller
- a3. Carrer de la Cellera
- a4. Can Silvestre
- a5. Can Joaquim Colls ( antic can Guix)
- a6. La Rectoria
- a7. Molí d'en Vinyals
- a8. La Creu de Farreres
- a9. Nau annex a l'Estació Vella
- a10. Can Joher

#### Article 122 Paisatges i elements d'interès natural i paisatgístic

1. Definició. Es tracta d'aquells espais o elements d'interès natural pels seus alts valors ambientals que cal protegir i potenciar. Tots aquests es troben situats en el sòl no urbanitzable.

#### 2. Relació d'espais i entorns

- p1. Riera de la Pera
- p2. Ribes del Ter
- p3. L'Illa

### TÍTOL V CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

#### CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 123 Definició

1. D'acord amb el que preveu l'article 50 de la Llei d'Urbanisme en relació amb l'article 47.3 de la mateixa Llei, i segons les normes urbanístiques del present Pla, es relacionen seguidament aquelles masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, les quals cal preservar i recuperar per formar part de l'estructura tradicional d'ocupació del territori de Flaçà i en atenció al seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social.

#### Article 124 Catàleg

1. El catàleg de masies i cases rurals conté un total de 13 fitxes, en les quals s'identifica cada edificació amb el nom pel qual es coneix, la seva localització dins el terme municipal, una descripció del conjunt edificat fotogràfica i gràficament, el seu ús actual i les seves dades cadastrals. La fitxa es completa amb les coordenades UTM i el règim del sòl proposat en el Pla per a cadascuna.

2. Annex al catàleg, s'incorporen 6 fitxes que identifiquen altres elements existents en el municipi de Flaçà, malgrat que no siguin objecte dels beneficis previstos a l'article 50.2 de la del Decret legislatiu 1/2005.

#### Article 125 Classificació dels elements

1. Des de la perspectiva formal, aquest pla distingeix els edificis i construccions del municipi segons els conceptes de masia i altres edificacions.

La masia correspon a l'edifici rural històric i tradicional del país format, fonamentalment, per una construcció de planta baixa i pis, amb tres crugies perpendiculars a la façana i coberta a dues aigües en el sentit de les crugies, o alternativament, dos crugies paral·leles a la façana en edificacions més modestes.

La resta d'edificis moderns, de tipologies habitualment més pròpies de zones urbanes i periurbanes que no rurals, s'assignen a les categories d'altres.

2. En funció de l'ús, el Pla distingeix la casa rural dels altres

La casa rural s'identifica com la construcció pròpia del medi rural que es justifica per l'explotació d'activitats ramaderes o agrícoles i que consta de nombrosos edificis i construccions auxiliars d'importants volums disposats a l'entorn de la residència familiar, antigament complexa que modernament pot haver generat segons habitatges.

Dins la categoria d'altres, poden trobar-se edificis destinats a primeres residències sense vinculacions agropecuàries, segones residències, activitats hoteleres, i també qualsevol tipus d'activitats econòmiques.

3. D'acord amb aquesta classificació el catàleg de masies i cases rurals que preveu l'article 50 de la del Decret Legislatiu 1/2005, comprèn totes les masies, ja estiguin vinculades a explotacions agropecuàries o no, i la resta d'altres edificacions que estan vinculades a activitats agropecuàries. La resta d'edificacions que no s'ajusten al concepte de masia i que no estan vinculades a activitats rurals s'agrupen en el capítol altres i només s'incorporen en l'annex del Pla a nivell identificatiu.

#### Article 126 Condicions d'edificació

1. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic del municipi ha de respectar bàsicament el volum edificat existent, així com la composició volumètrica original.

2. Les construccions seran adequades a la seva condició rústica i, per a la seva construcció, s'utilitzaran materials i colors tradicionals de la zona. S'admetran, en casos concrets, prèvia justificació, l'autorització de materials nous que no entrin en conflicte amb l'entorn, respectant, alhora, la integració en el conjunt edificat.

3. Les construccions relacionades podran ampliar el seu sostre i volum edificat, si es justifica la necessitat ineludible i l'adequació formal dels nous volums en relació amb l'edificació original.

4. Per a la reconstrucció de les construccions existents, serà obligatori disposar de subministrament d'aigua potable, energia elèctrica o una alternativa, accés rodat i depuració d'aigües residuals.

5. Les intervencions mantindran els criteris i fonaments arquitectònics de les construccions originals i hauran de valorar la conveniència d'actuar mimèticament o contrastadament mantenint sempre els aspectes fonamentals de l'edificació original i el respecte a la seva tipologia.

6. També, hauran de valorar la conveniència d'actuar amb addició juxtaposada o ampliació separada, en funció de les possibilitats de l'edificació existent i el seu caràcter intrínsec.

7. Com a criteri general, les ampliacions seran per extensió en planta respectant el volum i alçària original, i seguint la lògica de les agrupacions rurals tradicionals a la comarca.

#### Article 127 Condicions d'ús

1. Amb caràcter general i d'acord amb el que preveu el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les edificacions objecte del present catàleg es podran destinar als següents usos, sense perjudici que les restriccions que puguin establir les fitxes detallades dels elements:

- Habitatge unifamiliar
- Habitatge plurifamiliar. S'admet la divisió en propietat horitzontal, amb una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> per habitatge, un màxim de 3 habitatges només quan es justifiqui el respecte i manteniment de l'estructura original de l'edificació.
- Establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
- Establiment de turisme rural
- Activitats d'educació en el lleure

- Activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural segons l'article 47.4.
- Activitat agrícola, ramadera, o rústica.

#### Article 128 Documentació necessària per tramitar de les llicències

1. Les llicències que se sol·licitin seguiran el procediment previst a l'article 50 de la Llei d'Urbanisme. Els projectes que es presentin hauran de contenir la següent documentació mínima:

- Aixecament topogràfic a escala mínima 1/500, amb l'emplaçament detallat de les edificacions existents, l'arbrat, els camins, tanques i altres elements definitoris del seu entorn.
- Plantes, alçats i seccions a escala mínima 1/200 de l'edificació existent.
- Reportatge fotogràfic de l'entorn i del conjunt edificat.
- Projecte detallat de la reforma o ampliació a escala mínima 1/200.
- Descripció precisa dels materials, acabats i colors del projecte.
- Descripció dels serveis existents i dels accessos de la propietat, així com la seva proposta de reforma.
- Dades cadastrals i escriptures públiques.

#### CAPÍTOL 2 FITXES DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS I ALTRES ELEMENTS ANNEXOS

1. Mas d'en Costa
2. Mas Costa
3. Mas Sebi
4. Xalet
5. Xalet
6. Can Baig
7. Mas Roig
8. Mas
9. Can Fuselles
10. Can Paiet
11. Mas
12. Mas
13. Can Vinyals
14. Mas
15. Central elèctrica Vinyals
16. Molí d'en Vinyals
17. Xalet
18. Xalet
19. Xalet
20. Bòbila d'en Costa

#### TÍTOL VI DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

#### SECCIÓ 1 PRIMERA. VOLUMS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

2. Quan els edificis i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.

3. Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació els edificis, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament, respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes pel Decret legislatiu 1/2005.

4. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

5. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del Decret legislatiu 1/2005.

#### SECCIÓ 2 SEGONA. VOLUMS I USOS DISCONFORMES

6. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, ni es troben incloses en els supòsits de l'apartat 2 de la DT 1a, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

7. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme, s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.

8. Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal poden mantenir-se, mentre que no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes, per a cada zona d'aquest Pla.

#### SECCIÓ 3 TERCERA. PARCEL·LES FORA D'ORDENACIÓ

9. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal, per a la zona on s'emplacen, es consideraran edificables, sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla d'ordenació urbanística municipal i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior. Altrament, caldrà materialitzar-ne el seu aprofitament a través de la seva agrupació amb altres finques veïnes.

#### SECCIÓ 4 QUARTA. USOS ESPECÍFICS SECTOR PAU 9

10. En el sector PAU 9 del sòl urbà, que està qualificat de sòl residencial, mentre que no es desenvolupi el PAU 9, s'evitarà deixar l'activitat del sector

que actualment és la industrial, fora d'ordenació, en tant que no permetria mantenir l'activitat industrial i poder executar, si escau, obres de reparació, millora, ampliació...per la qual cosa, en aquest sector, mentre que no es desenvolupi el PAU 9, es permet executar les obres a dalt esmentades i, en cas de canvi de titularitat de l'activitat existent, caldrà que l'empresa que s'implanti en el sector PAU 9 estigui directament vinculada a l'activitat de fabricació i manipulació de paper i cartró.

En tant que no es desenvolupi el PAU 9, la parcel·la on s'ubica l'activitat del sector serà indivisible.

## ANNEXOS NORMATIUS

### ANNEX 1: DEFINICIONS

#### A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

##### A.1 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

###### 1.1 Aprofitament urbanístic del sector

És el resultat de ponderar, d'acord amb l'article 37 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigni al sòl. També, integra la densitat de l'ús residencial. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua).

###### 1.2 Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m<sup>2</sup> sòl).

###### 1.3 Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl).

###### 1.4 Coeficient d'edificabilitat complementari brut (IECB)

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

###### 1.5 Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sòl).

###### 1.6 Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (habitatge/ha).

## A.2 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LES ZONES

2.1 Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície d'aquesta, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl).

2.2 Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$  sòl).

2.3 Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (habitatge/ha).

2.4 Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats ( $m^2$ ).

## A.3 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

3.1 Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

3.2 Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 188.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

3.3 Solar

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apte per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística en el present POUM que, d'acord amb l'article 29 Decret legislatiu 1/2005, reuneix les següents condicions:

- Urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé, si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb via

que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.

- Té assenyalades alineacions i rasants
- És susceptible de llicència immediata, perquè no ha estat inclosa en un PMU ni en un PA.
- Per edificar no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

#### 3.4 Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

#### 3.5 Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

#### 3.6 Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i, per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

#### 3.7 Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl).

#### 3.8 Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN)

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

#### 3.9 Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3$  / $m^2$  sòl).

#### 3.10 Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària (1 habitatge/ $x$   $m^2$ )

#### 3.11 Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació amb la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

#### 3.12 Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

#### A.4 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

##### 4.1 Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

##### 4.2 Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

##### 4.3 Amplària del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

##### 4.4 Illa o Mansana

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

##### 4.5 Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, ja siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

##### 4.6 Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, ja siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

#### A.5 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

##### 5.1 Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals a la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: emmagatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

##### 5.2 Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la part de coberta amb una alçària lliure menor d'1,50 m, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup> sostre).

##### 5.3 Volum total d'un edifici (VT)

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir un envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m<sup>3</sup>).

#### 5.4 Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

#### 5.5 Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

#### 5.6 Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

#### 5.7 Planta soterrània (PS)

Són les situades a sota de la planta baixa.

#### 5.8 Espai entresòl (EE)

Per entresòl s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè:

- No té accés independent des de l'exterior.
- Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.
- L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres i per sota de 2,50 metres.

#### 5.9 Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

#### Espai sota coberta, fumeral o golfes (SC)

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

#### 5.10 Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

#### 5.11 Alçària reguladora màxima (ARM)

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del punt de referència de l'alçària reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal des d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

#### 5.12 Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

#### 5.13 Alçària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

#### 5.14 Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, no desmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, no desmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals de la volada tancada són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats comptarà com a superfície de sostre edificable.

#### 5.15 Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.

Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

#### 5.16 Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

#### 5.17 Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

#### 5.18 Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta.

#### 5.19 Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

### A.6 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL

#### 6.1 Paret mitgera

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per

l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella, recauen les servituds de paret mitgera, ús mancomunat i impediment d'obertura.

#### 6.2 Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

#### 6.3 Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

#### 6.4 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

#### 6.5 Reculada de l'edificació

És la reculada de l'edificació respecte de l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

### A.7 DEFINICIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

#### 7.1 Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterrànies, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

#### 7.2 Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

### B DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

#### B.1 CRITERIS DE CLASSIFICACIÓ

##### 1.1 Tipus de classificació bàsica d'usos

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- Segons el seu domini
- Segons la seva funció urbanística
- Segons el règim d'intervenció
- Segons la seva funció específica

##### 1.2 Classificació d'usos segons el domini

D'acord amb aquest criteri es diferencien els següents usos:

#### 1. Públics

Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També, inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular, mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

## 2. Privats

Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

## 3. Col·lectius

Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

### 1.3 Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística, els usos es classifiquen de la manera següent:

#### 4. Usos globals

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

#### 5. Usos dominants

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

#### 6. Usos compatibles

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

#### 7. Usos incompatibles

S'entén per ús incompatible aquell ús específic, al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

### 1.4 Classificació i Definició dels usos globals

El present POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

#### 8. Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per a aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

#### 9. Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial que consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

#### 10. Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasatge i embalatge així com l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

#### 11. Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

#### 12. Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

#### 13. Ús de serveis tècnics i ambientals

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb les diferents modalitats de transport rodat de bicicletes o de vianants públic o privat.

#### 14. Ús d'equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans, per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, repòs, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida a la ciutat.

#### 15. Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

#### 1.5 d) Classificació i definició dels usos específics

El present POUM distingeix i defineix els usos específics següents:

#### 16. Habitatge unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat a parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

#### 17. Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

#### 18. Ús de comerç

##### - Definició d'establiments comercials

Són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació, on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

##### - Caràcter dels d'establiments comercials:

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, connectats o no entre sí, en els quals es duen a terme les activitats respectives, d'una manera empresarialment independent.

Són establiments comercials de caràcter col·lectiu:

a) El centre comercial, quan els establiments es troben en un mateix edifici o en dos o més que estan comunicats.

b) El recinte comercial, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai. S'entén que es troben en un mateix espai, si es produeix qualsevol de les circumstàncies següents:

Primera. Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o dels clients.

Segona. Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent dels clients.

Tercera. Serveis comuns per als comerciants o per als clients.

Quarta. Denominació o imatge comuna del recinte.

No són recintes comercials els conjunts d'establiments situats en locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges o oficines, sempre que estiguin situats dins la trama urbana consolidada.

c) La concentració comercial, quan fora de la trama urbana consolidada concorren dos o més establiments dedicats al comerç detallista a una distància inferior a 300 metres l'un de l'altre. No compten a l'efecte del càlcul de la dita distància les superfícies comercials situades en els baixos d'edificis residencials plurifamiliars, sempre que no incloguin cap gran establiment comercial considerat individualment.

El concepte de concentració comercial s'ha d'entendre en els termes següents:

Primer. La distància esmentada es mesura des de qualsevol punt d'un establiment, inclosos els serveis i aparcaments, fins a qualsevol punt de l'altre, inclosos també els serveis i aparcaments d'aquest.

Segon. S'entén que hi ha concentració comercial, encara que la distància entre els edificis dedicats al comerç detallista sigui superior a 300 metres, si en l'espai que els separa es desenvolupen altres activitats comercials no detallistes, de serveis o lúdiques, promogudes conjuntament o que conformen una àrea d'atracció. En aquest cas, la distància màxima per considerar que un establiment es troba dins una concentració comercial és de 500 metres.

- Tipus d'establiments comercials

1. Són grans establiments comercials:

a) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats en municipis de més de 240.000 habitants.

b) Els establiments individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.000 metres quadrats en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.

c) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 metres quadrats en municipis amb una població de 10.001 a 25.000 habitants.

d) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.

e) Els establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment a la venda d'articles i material esportiu, es consideren grans establiments comercials, si la superfície de venda és superior a 1.300 metres quadrats en municipis amb una població de 25.000 a 240.000 habitants i si la superfície de venda és superior a 1.500 metres quadrats en municipis amb més de 240.000 habitants. Per als municipis de menys de 25.000 habitants, s'apliquen els criteris generals previstos per les lletres c i d.

## 2. Són establiments comercials mitjans:

a) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats en municipis de més de 240.000 habitants.

b) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.

c) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 600 metres quadrats en municipis amb una població de 10.001 a 25.000 habitants.

d) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 500 metres quadrats en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.

3. En qualsevol cas, resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials els establiments mitjans del sector alimentari. També resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, independentment de la consideració que els correspongui, en virtut dels apartats precedents, els establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'articles i complements esportius, d'equipament de la persona i de lleure i cultura.

4. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, mobles, articles de ferreteria i bricolatge, i també els centres de jardineria, són grans establiments comercials, si tenen una superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats. En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 metres quadrats de superfície de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest es considera un gran establiment comercial, si el conjunt supera els 5.000 metres quadrats de superfície de venda.

5. Les implantacions comercials que no responen a cap de les categories d'establiments comercials descrites en els apartats 1, 2 i 4 es consideren, a tots els efectes, establiments comercials petits.

6. S'entén per superfície de venda els espais, en els quals s'exposen les mercaderies inclosos els espais interns pels quals poden transitar els clients i els espais en els quals s'efectuen els actes habituals per vendre-les i cobrar-les, i també la superfície destinada a prestar serveis relatius als productes adquirits. S'han d'establir per reglament les superfícies incloses i excloses del concepte superfície de venda.

7. Les dades de població que s'han de prendre en consideració per determinar els tipus d'establiments comercials establerts pels apartats 1 i 2 són les corresponents al darrer padró continu.

#### 19. Oficines i serveis

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que, d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. En aquest sentit, comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

#### 20. Hoteler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, hotels apartaments i pensions.

##### - Hotel

És aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

##### - Hotel apartament

És aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

##### - Motel

És aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

##### - Pensió

És aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per fer-ho.

#### 21. Allotjament rural

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com ara els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93,

correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

#### 22. Restauració

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració, com ara restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, wiskeries o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.

#### 23. Recreatiu

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals amb discoteques, bars musicals, pubs, wisqueries, sales de festes, bingos, cafès teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

#### 24. Indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per a la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

#### 25. Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió d'aquests.

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

#### 26. Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

#### 27. Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria.

#### 28. Garatge aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 50.2 i la Subclasse 63.214.

#### 29. Estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

Tres aparells sortidors per el subministrament de benzines i gasoil d'automoció.

Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire

Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

#### 30. Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

Quan l'ús educatiu necessiti instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan, com a mínim, amb els criteris de la indústria urbana.

#### 31. Sanitari assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari, com ara residències, asils, llars de vells, etc., sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a us residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

#### 32. Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars.

### 33. Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

### 34. Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

### 35. Religió

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

### 36. Agrícola

En general, comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

### 37. Pecuari

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges o viviers. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

### 38. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos, en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

### 39. Activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

### 40. Càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

## B.2 CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS SEGONS EL RÈGIM D'INTERVENCIÓ

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

1. Industrials
2. Mineres
3. Agrícoles i ramaderes
4. Energètiques
5. Comercials i de serveis
6. Recreatives, espectacles i d'oci
7. De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

1. Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
2. Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
3. Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
4. Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

### B.3 SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS

#### 3.1 Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

#### 3.2 Edifici independitzat

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure intermedi de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

#### 3.3 Situacions relatives de l'activitat

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics del següent article):

41. Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

- En planta soterrània d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent
- En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris
- En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

42. Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

- En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu
- En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
- Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

- En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat
- En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

- En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes
- En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

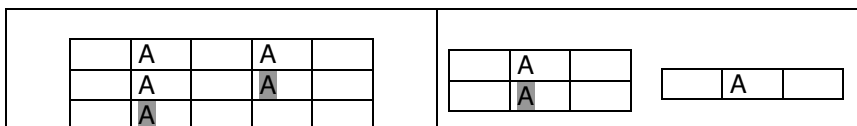
- En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

3.4 Grafies que representen les situacions relatives de les activitats:

43. Sòl urbà residencial

|  |                       |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|--|-----------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|--|---|---|---|--|---|--|--|---|--|--|---|--|
| <table border="1"> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table>  |                       | H |   |   | H |  |   | A |   | <table border="1"> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> |  | H |  |   | H |   |  | H |  |  | A |  |  |   |  |
|  | H                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | H                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | A                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | H                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | H                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | H                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | A                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
| (a) Accés independent  | (b) Accés independent |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
| <table border="1"> <tr><td></td><td>H</td><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td><td>A</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> |                       | H |   | H |   |  | H |   | A |   |  | A |  | A |   | <table border="1"> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>H</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>A</td><td></td></tr> </table> |  | A |  |  | H |  |  | A |  |
|  | H                     |   | H |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | H                     |   | A |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | A                     |   | A |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | A                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | H                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|  | A                     |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
| (c) Accés comunitari   | (d) Accés comunitari  |   |   |   |   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |   |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |

44. Sòl urbà residencial



|   |     |   |   |   |  |  |
|---|-----|---|---|---|--|--|
|   |     |   |   |   |  |  |
| (a) Accés exclusiu  | (b) |   |   |   |  |  |
| <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H</td> <td>A</td> <td>H</td> <td></td> </tr> </table> |     | H | A | H |  |  |
|   | H   | A | H |   |  |  |
| (c)   |     |   |   |   |  |  |

45. Zones industrials dins del nucli urbà

|   |   |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
|---|---|---|---|---|---|--|---|--|---|--|--|---|--|
| <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> </table> |   | A |   |   | A |  | <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> </table> |  | A |  |  | A |  |
|   | A |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
|   | A |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
|   | A |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
|   | A |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
| (a) Us no exclusiu a una activitat  |   |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
| <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>A</td> <td>A</td> <td></td> </tr> </table>                     |   |   | A | A | A |  |   |  |   |  |  |   |  |
|   | A | A | A |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |
| (b) Ús exclusiu a una activitat   |   |   |   |   |   |  |   |  |   |  |  |   |  |

46. Zones industrials separades del nucli urbà

|   |          |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |  |   |  |
|---|----------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|---|--|
| <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> |          | A |   | A |  |  |  |  |  |  | <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> </table> |  | A |  | A |  |
|   | A        |   | A |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |  |   |  |
|   |          |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |  |   |  |
|   | A        |   | A |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |  |   |  |
| (a) < 7m  | (b) > 7m |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |   |  |   |  |

47. Zones allunyades del nucli urbà

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <table border="1"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td></td> </tr> </table> |   | A |  |
|   | A |   |  |

A: Activitat

H: Habitatge

|                         |
|-------------------------|
| Situació de l'activitat |
|-------------------------|

ANNEX 2: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

C. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i els reglaments que la desenvolupen. També, restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Els actes detallats a l'article 179.1 Decret legislatiu 1/2005, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 182.2 del Decret Legislatiu 1/2005.

Les llicències tenen caràcter de document públic.

Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada, pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

#### D. INNECESSARIETAT DE L'OBTENCIÓ DE LLICÈNCIA

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització complementari i/o planejament derivat, degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Tampoc, caldrà llicència de parcel·lació ni acreditació de la seva innecessarietat, quan la incorporació de part d'una finca determinada a un expedient de compensació o reparcel·lació exigís la seva segregació o quan la segregació o divisió es produís com a conseqüència d'operacions destinades a la creació o increment de patrimonis públics.

#### E. PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment establert en la legislació de règim local.

Les llicències per a usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 LU, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural (Article 47.4 del Decret legislatiu 1/2005), els projectes de noves construccions descrits a l'Article 47.6 del Decret legislatiu 1/2005 i, la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals contingudes en el catàleg específic d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, estan subjectes prèvia a la tramitació de la llicència urbanística

municipal, al procediment singular establert en els articles 48, 49 i 50 del Decret legislatiu 1/2005.

#### F. CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES

El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística, en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

- Memòria justificativa de la procedència, de les dimensions de les parcel·les proposades, sobre la base del planejament respectiu.
- Plànol parcel·lari, a escala adequada, amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals. Aquest document es pot substituir quan el planejament en vigor incorpora el plànol parcel·lari per la còpia certificada d'aquest més les dades necessàries.

Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances municipals i legislació urbanística vigent.

Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

#### G. CONDICIONS DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa, respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

En sòl urbà no consolidat, quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i finançament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2005, es pot alternar la urbanització i l'edificació per facilitar i agilitar les promocions d'habitatge públic, tal com disposa l'article 41 del Decret legislatiu 1/2005 i els articles dels reglaments que la desenvolupin.

En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fers en via administrativa els instruments de gestió

necessaris i es compleixin els requisits establerts en els articles 44 i 45 del Decret legislatiu 1/2005.

En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats, per a cada cas, en aquestes normes urbanístiques. A més amb caràcter general, s'observaran les determinacions i directrius previstes en els articles 47 a 51 del Decret legislatiu 1/2005.

#### H. CADUCITAT, TERMINI I PRÒRROGA DE LES LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 181.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys, a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 181 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

#### I CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES

Als efectes del que estableix l'article 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (o normes que el substitueixin o complementin) que, per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i el full d'assumpció de la Direcció facultativa visats pel corresponent col·legi professional, les obres d'edificació, reforma, reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, i en tot cas les següents:

- Les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- Les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- Les que es realitzin a façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- Les obres que afectin immobles del patrimoni historicoartístic, o que es trobin inclosos en el Pla especial de patrimoni o en el catàleg específic de masies i cases rurals de l'article "habitatges preexistents en sòl no urbanitzable".
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les de construcció de murs de contenció
- Les obres de moviments de terres
- Les d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància
- La col·locació de grues torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors
- El canvi o reparació puntual d'elements estructurals
- L'execució o modificació d'obertures que afectin elements estructurals.
- El llistat anterior no té caràcter exhaustiu i, per tant, s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars, quant a entitat tècnica,

naturalesa econòmica i transcendència urbanística i en general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva integració i relació amb l'entorn.

Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a la sol·licitud de llicència de les obres que no estan contemplades en l'apartat anterior, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost.

Per a les obres que es relacionen a continuació amb la corresponent sol·licitud, cal adjuntar la següent documentació complementària: una memòria i pressupost detallats i, a més, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la Direcció facultativa visada pel corresponent Col·legi Professional i quan s'indica amb la lletra P, plànols signats i visats per facultatiu competent:

- Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
- Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda (P i D)
- Col·locació d'anuncis i rètols, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors (P)
- Col·locació de marquesines per a comerços (P i D)
- Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres (D)
- Construcció de ponts, bastides i similars (D)
- Execució de cales, pous i sondejos d'exploració, quan encara no s'ha atorgat llicència d'obres (D)
- Apuntament de façanes (D)
- Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació (P i D)
- Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural que millorin les condicions d'higiene i estètica (D)
- Reparació de cobertes i terrats (D)
- Reparació, pintura i estucat de façanes no incloses en catàlegs d'interès historicoartístic (D)
- Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions (D)
- Construcció de pous i fosses sèptiques (P i D)
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (P i D)
- Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D)
- Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats (D)
- Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D)
- Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D) i dins d'edificis no inclosos en el catàleg d'interès historicoartístic
- Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta, de superfície inferior a 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D)

- Construcció de tanques o barreres definitives (P)
- Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït amb variacions menors de +- 1,50 metres respecte del terreny natural en qualsevol punt (D).
- Col·locació de veles, portes, reixes i persianes en obertures, per tal de garantir l'adequació cromàtica a l'entorn.

#### J. SEGUIMENT DE LES OBRES

Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici, si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat o a tercers.

Si la comprovació resulta positiva, l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

#### K. ESTABLIMENT DE TERMINIS PER EDIFICAR

Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts en els articles 167 i 168 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert en els articles 171 i 172 del mateix text legal, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament que compti amb PAUM vigent podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

#### L. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com a infracció urbanística pel Títol VII del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes en els articles 197 i següents del mateix text legal i desenvolupades pels seus reglaments no derogats pel Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de

vigència de les disposicions afectades pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

### ANNEX 3: ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

#### M. SOROLL I VIBRACIONS

##### 1.1 Definicions

S'entén per contaminació acústica la presència de sorolls, sigui quin sigui l'origen de la seva emissió, que suposi molèsties, riscos o perjudicis per a les persones i el desenvolupament de les seves activitats quotidianes, o que causi danys al medi ambient.

Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma bàsica de l'edificació NBE-CA-81, sobre condicions acústiques en els edificis", aprovada pel Reial decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen, com la Llei de protecció contra la contaminació acústica aprovada recentment pel Parlament de Catalunya.

Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorre al significat que apareix a les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

Quant a regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sense perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit, es recomana d'incorporar, amb caràcter general, a les ordenances aplicables a tot el municipi "l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per resolució del conseller de Medi Ambient, de data 30 d'octubre de 1995, (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

Segons la recent aprovada Llei de protecció contra la contaminació acústica, mitjançant la qual els ajuntaments disposaran d'un marc legislatiu per afrontar el tema de la contaminació acústica, cal establir la capacitat acústica en el territori municipal i prendre mesures a les zones on es superin els màxims.

Els projectes d'activitats que s'han de sotmetre al procediment establert a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, consideren el soroll un element que cal avaluar per assolir l'autorització o llicència ambiental corresponent.

Per a les infraestructures i activitats no sotmeses a la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental, les declaracions d'impacte ambiental estableixen valors límit de nivell de soroll que no poden sobrepassar.

En un termini de quatre anys, caldrà introduir el vector soroll en la planificació del territori mitjançant el mapa de capacitat acústica. L'ajuntament haurà d'aprovar el cadastre de soroll, en el termini màxim de 6 anys, a comptar des de la data d'entrada en vigor de la Llei de protecció contra la contaminació acústica i donar-ne trasllat al Departament de Medi Ambient.

Serà l'Ajuntament l'encarregat de realitzar la inspecció i control de la contaminació acústica de:

- Activitats de lleure i recreatives
- Vies urbanes
- Comportaments cívics

- Circulació de vehicles a motor
- Aires condicionats
- Nivells sonors

1.2 Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament s'expressaran en dBA. (decibels escala de ponderació A).

#### Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de celoberts de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat a la via pública o espais públics, el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

#### Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat a l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària d'1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici, quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons i, en aquest cas, el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

#### 1.3 Projecte acústic

S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

S'exigirà, igualment, projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitari assistencials.

Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüïtat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica, pel que fa als sorolls i les vibracions.

#### 1.4 Nivells màxims

Els nivells màxims de soroll expressats en dB (A) que es poden percebre a la zona receptora, a causa del funcionament d'una activitat, s'ajustaran als valors assenyalats a les taules següents:

Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3 dB (A) a les zones M i I.

Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu, industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüïtat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB (A), que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

| ZONA RECEPTORA                            | NIVELLS SONORS [dB (A)] |     |           |     |
|---|-------------------------|-----|-----------|-----|
|   | INTERIORS               |     | EXTERIORS |     |
|   | Dia                     | Nit | Dia       | Nit |
| Zones unifamiliars, equipaments sanitaris | 35                      | 25  | 55        | 45  |

| ZONA RECEPTORA                              | NIVELLS SONORS [dB (A)] |     |           |     |
|---|-------------------------|-----|-----------|-----|
|   | INTERIORS               |     | EXTERIORS |     |
|   | Dia                     | Nit | Dia       | Nit |
| Zones plurifamiliars, equipaments educatius | 35                      | 25  | 55        | 50  |
| Zones industrials i altres zones            | 45                      | 40  | 65        | 60  |

#### 1.5 Regulació de les vibracions

Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

| ZONA RECEPTORA    | NIVELLS DE VIBRACIONS<br>LA màxim, dB |     |
|-------------------|---------------------------------------|-----|
|                   | Dia                                   | Nit |
|                   | Zones unifamiliars i plurifamiliars   | 60  |
| Zones industrials | 65                                    | 60  |

Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i, en cap cas, no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, en aquest últim cas, llevat de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc, no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a plènum d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

### 1.6 Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

| ZONA RECEPTORA          | HORARI |       |
|-------------------------|--------|-------|
|                         | DIA    | NIT   |
| H, Zones unifamiliars   | 8 -21  | 21 -8 |
| M, Zones plurifamiliars | 7 -22  | 22 -7 |
| I, Zones industrials    | 8 -23  | 23 -8 |

### 1.7 Mesures complementàries

L'Ajuntament ha d'atendre els requeriments de prevenció, correcció i millora dels nivells d'avaluació, mitjançant les actuacions següents:

- Apantallaments acústics
- Pavimentació de les vies de circulació urbana amb materials absorbents
- Equipaments urbans de baixa emissió sonora
- Gestió del trànsit

## N. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

### 1.1 Definicions

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

Els règims de prevenció i control, als quals estaran sotmeses les activitats a implantar, seran, segons escaigui, els previstos en la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial, en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

Normativa sectorial:

- Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric.
- Llei 7/1998, de 5 de juny, de modificació de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric.

### 1.2 Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric, s'estableixen els grups següents:

- Grup A: activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.
- Grup B: activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients, perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir, en tot moment, els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

### 1.3 Emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen en el Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

- NIVELL 1: focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

- NIVELL 2: focus de combustió que consumeixin combustibles, en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

- NIVELL 3: focus de combustió que utilitzen combustibles, en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

- NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3, en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min/h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en l'autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

### 1.4 Alçària de xemeneies

L'alçària de les xemeneies per als diferents nivells serà:

- NIVELL 1: alçària superior a 2 metres en tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 2: Alçària superior a 3 metres en tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 3: alçària superior a 4 metres en tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.
- NIVELL 4: alçària superior a 6 metres en tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

## O. AIGÜES RESIDUALS

### 1.1 Usos de l'aigua

Usos domèstics de l'aigua: els usos particulars que es corresponen amb l'ús de l'aigua per a sanitaris, per a dutxes, per a cuina i menjador, per a rentades de roba i de vaixelles, per a neteges, regs de parcs i jardins, refrigeració i condicionaments domiciliaris sense activitat industrial, i amb d'altres usos de l'aigua que es puguin considerar consums inherents o propis de l'activitat humana no industrial, ni comercial, ni agrícola, ni ramadera.

Usos agrícoles i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.1, 01.3, 01.4 i la divisió 0.2 de la secció A de la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCA-93), aprovada pel Decret 97/1995, de 21 de febrer.

Usos ramaders i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.2 i 01.5 de la secció A de la CCA-93.

Usos industrials i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en la divisió 05.02 de la secció B i les seccions C, D i E de la CCA-93. Es consideren usos assimilables als industrials els corresponents a la resta d'activitats econòmiques, sempre que no estiguin inclosos en els punts 1, 2 o 3 d'aquest apartat.

### 1.2 Classificació dels abocaments

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, aquests es classifiquen en funció de la seva situació administrativa i del medi receptor:

#### 1 Abocaments a llera pública

- Autoritzats conforme a les disposicions de la Llei d'aigües, amb instal·lacions acabades i en funcionament, respectant els límits imposats.
- Autoritzats sense que respectin els límits de la resolució, o autoritzats amb anterioritat a la Llei d'aigües.
- Amb autorització provisional conforme a les normes de l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de 19 de febrer de 1987, havent finalitzat les actuacions previstes i amb compliment dels límits imposats, o quan encara disposin de termini per dur-les a terme.
- Amb autorització provisional, un cop exhaurit el termini d'actuacions previst i sense complir els límits de la resolució.
- No autoritzats.

### 1.3 Abocaments exclosos

Resten exclosos de l'aplicació els abocaments municipals, en tant que no s'incorporin a les previsions del Pla de sanejament de Catalunya i els

abocaments al medi receptor d'aigües residuals de tipus sanitari o assimilable quin volum no sobrepassi els 6.000 m<sup>3</sup>/any ni els 20 m<sup>3</sup>/dia, sempre que no puguin provocar afeccions significatives en zones sensibles. No obstant això, l'exclusió no s'aplica als abocaments municipals d'aigües residuals industrials que no compleixin les ordenances locals d'abocaments.

#### 1.4 Abocaments municipals

Resten autoritzats els abocaments municipals de tipus domèstic o de naturalesa assimilable a domèstic, inclosos en les previsions del Pla de sanejament de Catalunya. L'Agència Catalana de l'Aigua, prèvia audiència a les Administracions actuant encarregades de l'explotació i manteniment de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, les condicions i límits a què resten sotmesos els abocaments.

#### 1.5 Competències

Corresponen als ens locals, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions d'aquesta Llei, les competències relatives als àmbits següents:

- L'abastament d'aigua potable.
- El clavegueram i el tractament d'aigües residuals.
- El control sanitari de les aigües residuals.
- L'exercici de les funcions que aquesta Llei els atribueix.
- La resta correspon a l'administració competent

#### 1.6 Condicions dels abocaments

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament i depuració en origen –que haurà de permetre assolir els paràmetres d'abocament de la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) -, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general, (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms, per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada i, en qualsevol cas, compliran les disposicions de la Llei 6/1999, de 12 de Juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua, o les normes que la substitueixin o complementin.

#### 1.7 Recomanacions

Caldrà assumir l'aplicació de diverses estratègies, per tal de reduir el consum d'aigua per al reg dels espais verds, com ara la selecció acurada de les espècies arbòries, l'automatització del reg i l'aprofitament de les aigües freàtiques del subsòl.

Millorar la qualitat ambiental dels nous habitatges, fomentant sistemes d'estalvi, reutilització i gestió de l'aigua.

## P. RESIDUS

### 1.1 Definicions

Els residus es classifiquen en tres categories:

48. Residus especials. És residu especial tot residu comprès en l'àmbit d'aplicació de la Directiva 91/689/CE, del 12 de desembre.

49. Residus no especials. És residu no especial tot residu que no és classificat com a especial o com a inert.

50. Residus inerts. És residu inert el residu que, un cop dipositat en un abocador, no experimenta transformacions físiques, químiques o biològiques significatives i que compleix els criteris de lixiviació determinats per reglament.

### 1.2 Tractament de residus

Els residus s'han de gestionar, obligatòriament, d'acord amb les determinacions establertes en el Catàleg de Residus de Catalunya. El Catàleg de residus de Catalunya regula, com a formes de gestió dels residus, les activitats de valorització, tractament i disposició del rebuig.

Per a la gestió dels residus per als quals no hi hagi instal·lacions autoritzades per fer els tractaments que resulten de l'aplicació del Catàleg, els productors o posseïdors d'aquests residus podran proposar formes de gestió alternatives que podran ser excepcionalment autoritzades per la Junta de Residus, sempre que se'n garanteixi una gestió ambientalment correcta.

Els productors de residus estan obligats a complir allò que estableix la normativa vigent que a continuació es relaciona:

### 1.3 Normativa General

Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya; modificat pel Decret 92/1999, de 6 d'abril i per la Resolució de 27 d'octubre de 1999. Llei 10/1998, de residus

### 1.4 Residus industrials

Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials.

Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre desplegament parcial de la Llei 6/1983, sobre residus industrials; modificacions establertes en el Decret 158/1994 Decret legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.

### 1.5 Residus sanitaris

Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.

### 1.6 Enderrocs i residus de la construcció

Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions.

Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual l'Ajuntament ha d'atorgar una llicència ambiental de les instal·lacions de

tractament i/o disposició d'enderrocs i altres residus de la construcció, previ informe vinculant de l'administració de la Generalitat o el Consell Comarcal, per ajustar-se a les noves exigències de la normativa ambiental. L'ens local ha de tenir coneixement, en tot moment, de la correcta gestió i destinació d'aquests residus.

Resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus, per tal de donar compliment a la normativa esmentada. Programes

Programa de gestió intracentre de residus sanitaris, Programa general de residus de Catalunya Programa de gestió de les dejeccions ramaderes a Catalunya, Programa de gestió dels residus d'envasos de Catalunya. Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya (PROGROC) per al període 2001-2006.

#### 1.7 Recomanacions

La correcta gestió dels residus de la construcció i la utilització de materials ecològics i reciclats o reutilitzats en l'edificació són conceptes claus a tenir en compte per garantir una construcció sostenible.

### Q. EXTRACCIONS D'ÀRIDS, TERRES, MINERALS

#### 1.1.Extraccions de materials en les zones de domini públic

Les extraccions de materials en tota la zona de domini públic resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient, d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

#### 1.2 Activitats extractives

Cal concretar, respecte d'aquest tipus d'activitats, que la concessió de llicència municipal, la qual s'haurà de tramitar segons el sistema d'intervenció administrativa establert per la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que l'activitat extractiva de què es tracti requereixi.

En aquest darrer tràmit, en aplicació de les determinacions de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient, d'aplicació a les activitats extractives, s'haurà d'incloure el programa de restauració que haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient.

### R. OLORS

#### 1.1 Definicions

S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.

Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat, s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

### 1.2 Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

### 1.3 Valoració de les emissions de pudor

Mentre que no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que, en dies diferents i a diferents hores, detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

## S. RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

### 1.1 Classificació i definicions

51. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:

#### - Radiacions no ionitzants

Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup, s'hi troben les radiacions següents: subràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

#### - Radiacions ionitzants

Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup, s'hi troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

52. S'entenen per instal·lacions radioactives

- Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.

- Els aparells productors de radiacions ionitzants

- Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.

53. No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:

Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el Reial decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.

Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a allò establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.

Les instal·lacions que, encara que no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades en el paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:

- Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.
- Que, en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància esmentada anteriorment.
- Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.

Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.

54. Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

Primera categoria:

- Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
- Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
- Les instal·lacions industrials d'irradiació.

Segona categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que, per a aquesta categoria, especifica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
- Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

Tercera categoria:

- Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que, per a aquesta categoria, especifica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

## 1.2 Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

## 1.3 Control i autorització d'instal·lacions radioactives

Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

Les autoritzacions a què estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

- De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X, amb la finalitat de diagnòstic mèdic, hauran de complir la següent normativa específica:

Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.

Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

## T. RISC D'INCENDI

### 1.1 Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitjana o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitjana segons NBE-CPI-91).

### 1.2 Definicions i unitats

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren a la Norma bàsica de l'edificació "Condicions de protecció contra incendis en els edificis" (NBE-CPI-96) aprovada pel RD 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

### 1.3 Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi, s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

| Nivell | Qualificació | Càrrega de foc ponderada(Qp del local en Mcal/m²) |
|--------|--------------|---|
| 1      | Baix         | Qp < 100  |
| 2      |              | 100 < Qp < 200                                    |
| 3      | Mig          |   |

|   |     |  |
|---|-----|--|
| 4 |     | 200 < Qp < 300                             |
| 5 |     | 300 < Qp < 400<br>400 < Qp < 800           |
| 6 | Alt |  |
| 7 |     |  |
| 8 |     | 800 < Qp < 1600 1600 < Qp < 3200 3200 > Qp |

En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

| Situació relativa: | Risc intrínsec |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------|----------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                    | 1              | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 0                  | x              |   |   |   |   |   |   |   |
| 1                  | x              | x |   |   |   |   |   |   |
| 2                  | x              |   |   |   |   |   |   |   |
| 3                  | x              |   |   |   |   |   |   |   |
| 4                  | x              | x |   |   |   |   |   |   |
| 5                  | x              | x |   |   |   |   |   |   |
| 6                  | x              | x | x | x |   |   |   |   |
| 7                  | x              | x | x | x | x | x | X | x |
| 8                  | x              | x | x | x | x | x | X | x |
| 9                  | x              | x | x | x | x | x | X | x |

Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir, en tot moment, amb la normativa que els sigui d'aplicació.

#### 1.4 Prevenció i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96, s'aplicarà la normativa sectorial específica.

### U. RISC D'EXPLOSIÓ

#### 1.1 Definicions

Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitjana o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).
- A pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)
- A temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)
- Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.
- Activitats que utilitzen explosius industrials.

S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

#### 1.2 Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui, com a mínim, RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

#### V. ORDENANCES COMPLEMENTÀRIES

En el marc del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació, l'Ajuntament redactarà unes ordenances específiques respecte d'aquesta qüestió, que estableixin, entre altres, els possibles emplaçaments i concentració d'aquests tipus d'instal·lacions.

En el marc de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, l'Ajuntament redactarà unes ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació lumínica.

#### ANNEX 4: ORDENANÇA D'APARCAMENT

##### W.A. REGULACIÓ GENERAL DE L'APARCAMENT

1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre de places d'aparcament que es disposa a la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent, si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altres causes:

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici, per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos, serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

1.1 Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament, d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m<sup>2</sup>:

| Tipus d'establiment         | Superfície de venda (m <sup>2</sup> ) | Places/100 m <sup>2</sup> sup. de venda |
|-----------------------------|---------------------------------------|---|
| Supermercats o              | 400<m <sup>2</sup> <1.500             | 10                                      |
| Hipermercats                | 1.501<m <sup>2</sup> <2.500           | 12                                      |
|                             | 2.501<m <sup>2</sup> <5.000           | 14                                      |
|                             | 5001<m <sup>2</sup> <10.000           | 16                                      |
|                             | >10.001                               | 18                                      |
| Superfícies especialitzades | >1.000                                | 5                                       |
| Galeria comercial           |                                       | 3                                       |

Així mateix, d'acord amb el que disposa l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels establiments comercials, en la fase de planejament urbanístic, la dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials ha de ser, com a mínim, de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats.

b) Ús hotel·ler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m<sup>2</sup>.

- Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m<sup>2</sup> o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>.

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas, es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

### 1.2 Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable, a aquests efectes, els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

### 1.3 Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de comptar-se com a un espai més.

### 1.4 Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i cinquanta centímetres per cinc metres (2,50x5 m) i amb una alçària lliure mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim, una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

#### 1.5 Llicències

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

#### 1.6 Activitat industrial

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla, els aparcaments i garatges aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial, a efectes d'admitir-los per a l'emplaçament i la situació en què es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m<sup>2</sup>), no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

#### 1.7 Relació amb la circulació

1. Els estacionament, aparcaments i garatges aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada, atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

#### 1.8 Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges aparcaments en aquelles finques situades en vies que, pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars, així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

### 1.9 Alçària lliure mínima

Els locals tindran una alçària lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m), que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars a les zones de circulació. En l'exterior, s'indicarà l'alçària màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'alçària lliure de pas del local i l'accés.

### 1.10 Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

### 1.11 Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges aparcaments.

2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant, per tal d'evitar el risc d'envestida.

3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir vianants i vehicles.

4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'amplada, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta, on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment, estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març, que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

### 1.12 Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.

2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se a l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient, perquè eviti l'espera a la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

3. Els accessos per un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

6. Els garatges aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per dos sentit de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir, com a mínim, dos accessos, que seran valisats, de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

#### 1.13 Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb la sobreamplada necessària en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100, quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

#### 1.14 Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema, s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'amplada no serà inferior a 6 metres.

#### 1.15 Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçària de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores, on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment, tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material imcombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels serveis tècnics municipals, es podran substituir les dues sortides d'emergència per una única, amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

#### 1.16 Prevenció d'incendis

En matèria de prevenció d'incendis, s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

#### 1.17 Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

Quan la ventilació sigui forçada, haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup>/hora per metre quadrat de superfície.

### X.B. CÀRREGA I DESCÀRREGA

#### 1.1 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

Comerç de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.

Comerç de mitjana i gran superfície.

Indústria sotmesa al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior.

Magatzem de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Condicions de la càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

L'amplada de l'accés serà, com a mínim, de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'amplada superior a 6 metres.

En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

### ANNEX 5: EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

#### 1.3 Ordres d'execució

Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions es concreten a l'article 189 LU. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

El mateix precepte habilita l'administració en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per conservar les esmentades condicions a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars.

#### 1.4 Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 190 LU.

#### 1.5 Expedient

La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori, que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

Els serveis tècnics i la policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

#### 1.6 Procediment general

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1r. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontades per la paret mitgera. Amb la instància, s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.

2n. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, si és possible Llettrat, per actuar com a secretari; i en la primera providència que dicti, s'esmentarà de compareixença el propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze, a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar sobre l'expedient.

3r. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja, el propietari podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4t. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement, s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents.

5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent, amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

#### 1.7 Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, amb allò que li sigui d'aplicació.

#### 1.8 Ruïna imminent i desperfectes reparables

La construcció es troba en un estat que permet apreciar anticipadament i fonamentada una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per als ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament

immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament, en garantia d'interès públic.

Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no aconsegueix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

#### 1.9 Apuntament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

#### 1.10 Enderrocs d'edificis

La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc, es donarà coneixement previ a l'autoritat municipal.

Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques contigües no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locaran apuntaments i estampidors per evitar que els edificis contigus perdin solidesa. La despesa anirà a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.

La col·locació dels apuntaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que anomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

#### 1.11 Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tremuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes, quan sigui necessari.

**EDICTE**

*de 13 de novembre de 2007, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi del Catllar.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 08 de novembre de 2007, va adoptar, l'acord següent:

*Exp.: 2006 / 022589 / T*

*Pla especial urbanístic per a la construcció del Centre Penitenciari El Mas d'Enric, al terme municipal del Catllar*

Vist l'informe d'al·legacions de data 15 d'octubre de 2007 emès per la representant de l'Administració i vista la proposta del subdirector General de Projectes i Expropiacions del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

—1 Resoldre les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública del Projecte d'expropiació pel procediment de taxació conjunta per a l'execució del Pla especial urbanístic per a la construcció del Centre Penitenciari "Mas d'Enric", al terme municipal del Catllar (Tarragonès), pels motius que s'exposen en l'informe que consta a l'expedient, i en el sentit de:

1.1 DESESTIMAR l'al·legació presentada per la senyora Beatriz López-Rey Laurens.

1.2 DESESTIMAR l'al·legació presentada pels senyors Francisco Javier López-Rey Laurens, Carlos Luis López-Rey Laurens i Juan Manuel López-Rey Laurens.

1.3 ESTIMAR PARCIALMENT l'al·legació presentada per la senyora Esther Giró Amigó, en nom i representació de la societat NARGAM, SA, en el sentit de valorar els arbres ornamentals existents a la finca assenyalada amb el número 2 del Projecte d'expropiació, resultant, a aquest respecte una valoració total de 978.886,72 €, i desestimar la resta d'al·legacions.

—2 Aprovar definitivament el projecte d'expropiació pel procediment de taxació conjunta per a l'execució del Pla especial per a la construcció del Centre Penitenciari "Mas d'Enric", al terme municipal del Catllar (Tarragonès).

—3 Notificar individualment la present resolució a les persones titulars de béns i drets afectats. Advertint a les persones interessades que, de conformitat amb allò establert a l'article 107 c) del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, tenen un TERMINI DE 20 DIES HÀBILS, a comptar de l'endemà de la recepció de la notificació, per a manifestar la seva disconformitat amb la valoració aprovada, en el qual cas es donarà trasllat de l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreupament definitiu en via administrativa. Cal advertir que la manca de pronunciament en el TERMINI DE 20 DIES HÀBILS es considera com una acceptació de la valoració fixada, en el qual cas s'entén que l'apreupament ha estat definitivament determinat.

—4 Publicar aquest acord al DOGC i a un diari de màxima difusió.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26