

# NORMES URBANÍSTIQUES

**cassà**  
de la **selva**  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

text refós



ajuntament de cassà de la selva

juny 2009





## TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPITOL PRIMER.	<b>OBJECTE, VIGÈNCIA I REVISIÓ</b> .....	4
CAPÍTOL SEGON.	<b>PRINCIPIS I DESENVOLUPAMENT DEL POUM</b> .....	7
	SECCIÓ PRIMERA. PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	
	SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM	
	SECCIÓ TERCERA. CRITERIS AMBIENTALS ALS PROJECTES DE NOVA URBANITZACIÓ	
CAPÍTOL TERCER.	<b>GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT</b> .....	10
CAPÍTOL QUART.	<b>INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL</b> .....	12
	SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	
	SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	
	SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	

## TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPITOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS COMUNES</b> .....	23
CAPITOL SEGON	<b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b> .....	23

## TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

CAPITOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	24
CAPITOL SEGON.	<b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA</b> .....	25
CAPITOL TERCER.	<b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ</b> .....	27
	SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT	
	SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	
	SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL	
	SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA	
CAPITOL QUART.	<b>PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS</b> .....	38
	SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS	
	SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS	
	SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS INDUSTRIAL	
	SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	

## TÍTOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPITOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES</b> .....	49
CAPITOL SEGON.	<b>SISTEMA VIARI (Clau 1)</b> .....	52
CAPITOL TERCER.	<b>SISTEMA D'ESPAYS LLIURES (Clau 2)</b> .....	54
	SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. (Clau 2)	
	SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROLÒGIC. (Clau 2H)	
CAPITOL QUART.	<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau 3)</b> .....	57
CAPITOL CINQUÈ.	<b>SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (Clau 4)</b> .....	59
CAPITOL SISÈ.	<b>SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL (Clau)</b> .....	60

## TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ</b> .....	61
CAPÍTOL SEGON.	<b>DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ</b> .....	63
CAPÍTOL TERCER.	<b>QUALIFICACIÓ LES ZONES DE SÒL URBÀ</b> .....	66
CAPÍTOL QUART.	<b>ZONES DE CONSERVACIÓ I D'ORDENACIÓ UNITÀRIA</b> .....	70
SECCIÓ PRIMERA.	CASC ANTIC.	CLAU A
SUBSECCIÓ PRIMERA.	CASC ANTIC. PROTECCIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICACIÓ	CLAU A1
SUBSECCIÓ SEGONA.	CASC ANTIC. CONSERVACIÓ DE FAÇANA	CLAU A2
SUBSECCIÓ TERCERA.	CASC ANTIC. CONJUNTS HOMOGENIS	CLAU A3
SUBSECCIÓ QUARTA.	CASC ANTIC. CONSERVACIÓ D'ESPAYS LLIURES	CLAU A4
SECCIÓ SEGONA.	CONJUNTS URBANÍSTICS.	CLAU B
CAPÍTOL CINQUÈ.	<b>ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL</b> .....	76
SECCIÓ PRIMERA.	ILLES AMB PATI.	CLAU C
SUBSECCIÓ PRIMERA.	ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGENIA	CLAU C1
SUBSECCIÓ SEGONA.	ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS	CLAU C2
SUBSECCIÓ TERCERA.	ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AILLADES	CLAU C2
SECCIÓ SEGONA.	ILLES COMPACTES	CLAU D
SECCIÓ TERCERA.	AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA	CLAU E
SECCIÓ QUARTA.	AGRUPACIONS INDUSTRIALS ENTRE MITGERES	CLAU F
SECCIÓ CINQUENA.	AGRUPACIONS D'ÚS MIXTE	CLAU G
CAPÍTOL SISÈ.	<b>ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA</b> .....	86
SECCIÓ PRIMERA.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA	CLAU H
SECCIÓ SEGONA.	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT	CLAU I
SECCIÓ TERCERA.	INDUSTRIAL AÏLLADA	CLAU J
SECCIÓ QUARTA.	USOS TERCIARIS	CLAU K

## TÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE</b> .....	93
CAPÍTOL SEGON.	<b>REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT O EN TRÀMIT</b> .....	95
CAPÍTOL TERCER.	<b>REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</b> .....	96

## TÍTOL VII REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER.	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	99
CAPÍTOL SEGON.	<b>NORMES GENERALS DE REGULACIÓ DELS USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE</b> .....	103
SECCIÓ PRIMERA.	PROTECCIÓ DE MEDI FÍSIC, I DEL PATRIMONI NATURAL, HISTÒRIC I CULTURAL	
SECCIÓ SEGONA.	NORMES SOBRE REGULACIÓ D'USOS	
SECCIÓ TERCERA.	REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS, LES FINQUES I LES INFRASTRUCTURES	
SECCIÓ QUARTA.	XARXA VIÀRIA, CAMINS I SENDERS	
CAPÍTOL TERCER.	<b>ZONIFICACIÓ I NORMES PARTICULARS D'ORDENACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER A LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE</b> .....	121
SECCIÓ PRIMERA.	DEFINICIÓ GENERAL DE ZONES	
SECCIÓ SEGONA.	ZONA A. D'ESPECIAL VALOR NATURAL	
SECCIÓ TERCERA.	ZONA CLAU B. D'EQUILIBRI I CONNEXIÓ ECOLÒGICA I PAISATGÍSTICA TERRITORIAL	
SECCIÓ QUARTA.	ZONA C. ESPAI NATURAL DE LA SERRA DE LES GAVARRES.	
SECCIÓ CINQUÈ.	ZONA CLAU D. RURAL AGRÍCOLA	

<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b> .....	127
--	-----

# TITOL I

## DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

### CAPITOL PRIMER. OBJECTE, VIGÈNCIA I REVISIÓ

#### Art. I. 1.1

##### Àmbit d'aplicació. Vigència i eficàcia

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) té per objecte l'ordenació urbanística del territori del municipi de Cassà de la Selva, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.
2. Aquest POUM té una vigència legal indefinida i obliga als administrats i a l'administració.
3. Les facultats d'edificar i la d'executar els demés actes que exigeixen prèvia llicència municipal i la funció planificadora mitjançant la redacció d'instruments urbanístics que preveu aquest pla, siguin públiques o privades les persones que executin aquests actes, hauran de respectar la Llei d'Urbanisme 1/2005 (LLU 1/2005), els seus reglaments i les prescripcions de les Normes, i els plànols del present POUM
4. Totes les persones públiques territorials, institucionals i corporatives de l'estat, Generalitat, Diputació, Consell Comarcal i municipi, que pretenguin afectar construccions, usos i d'altres actuacions en el terme municipal de Cassà de la Selva hauran d'acomodar aquestes actuacions al present Pla i aquestes Normes Urbanístiques.

#### Art. I. 1.2

##### Marc Legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "Legislació urbanística Vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.  
En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives segons es detalla a continuació:
  - a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
    - Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprovà el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LLU 1/2005)
    - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
    - Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
    - Llei de Política Territorial (LPT), Llei del 23/1983 del 21 de novembre, de Política Territorial.
  - b. Legislació urbanística estatal:
    - Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl (LLei 8/2007).
    - Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la "Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (RDL. 1/92)
    - La legislació esmentada en aquest apartat ha estat refosa al Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del Sòl.
  - c. Legislació específica
    - Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN.
    - Pla Especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Gavarres, aprovat per l'Acord del Govern de 6 de juny de 2006 (DOGC núm. 4677, de 17.7.2006)

3. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari 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.

#### **Art. I. 1.3** **Obligatorietat**

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla.

#### **Art. I. 1.4** **Contingut i Interpretació**

1. El Pla està integrat pels documents següents:
  - a. La memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els corresponents estudis complementaris
  - b. Els plànols d'ordenació urbanística.
  - c. Les Normes Urbanístiques i fitxes dels polígons d'actuació a desenvolupar.
  - d. El catàleg de béns a protegir.
  - e. L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - f. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
  - g. L'informe medioambiental del Pla.
  - h. La memòria social.
2. Les prescripcions d'aquestes normes s'interpretaran conforme al següent ordre de fonts:
  - a. L'ordenament jurídic urbanístic, els principis i objectius expressats en la memòria i d'altres documents d'aquest Pla, la interpretació favorable a la menor edificabilitat i als majors espais per zones d'ús i destí públic o zones d'equipaments.
  - b. En el supòsit de discordança entre les normes escrites d'aquest pla i les prescripcions dibuixades en plànols seran vinculants les primeres, i en el supòsit de discordança entre diferents plànols serà vinculant el que sigui d'escala gràfica superior (de major detall).
  - c. Si els documents que es presenten en relació a llicències d'edificació o qualsevol acte d'execució del pla ofereixen discordança entre ells, serà vinculant la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i als majors espais per zones d'ús i destí públics.

#### **Art. I. 1.5** **Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i gestió.
2. Els Ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts en l'apartat 1.
3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures de planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.
4. Els particulars tenen dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.
5. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics.
6. En matèria de planejament i de gestió urbanística, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.
7. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses de caràcter mixtes.

**Art. I. 1.6**

**Vigència i revisió del planejament urbanístic**

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió. Atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. El pla d'ordenació serà objecte de revisió al complir-se els dos sexennis de la seva vigència, al produir-se disfuncions entre les disposicions del propi pla i les necessitats de sòl per crear habitatges o per establir sòl per a activitats econòmiques, així com per l'elecció d'un model territorial diferent, per circumstàncies de tipus econòmic, social o d'altres.
3. En virtut del que disposa l'article 93 de la Llei d'Urbanisme1/2005.

## CAPÍTOL SEGON. PRINCIPIS I DESENVOLUPAMENT DEL POUM

### SECCIÓ PRIMERA. PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

#### Art. I. 2.1

##### **Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible**

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

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

#### Art. I. 2.2

##### **Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions**

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

#### Art. I. 2.3

##### **Directrius per al planejament urbanístic**

1. Està prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

2. El planejament urbanístic preserva els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl de valor agrícola, el patrimoni cultural i d'una forma general, els elements que conformen la identitat del municipi, i incorpora les prescripcions perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé s'hagin de construir i no comportin demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic o tradicional existent a l'entorn.

3. El planejament urbanístic preserva de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%.

### SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

#### Art. I. 2.4

##### **Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística a través dels processos de participació pública.

#### Art. I. 2.5

##### **Desenvolupament del POUM**

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions del Pla i d'acord amb la classificació de sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:

- a. Plans Parciais Urbanístics i Plans Parciais Urbanístics de delimitació
- b. Plans de Millora Urbana
- c. Plans Especials

Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

2. El POUM ha incorporat la suma de Plans Parciais i Plans de Millora Urbana que estan en tràmit en el moment de la seva redacció, o aquells que, havent assolit l'aprovació definitiva, estan pendents de realitzar les cessions o la urbanització.



#### **Art. I. 2.6**

##### **Plans Parciais Urbanístics i Plans Parciais Urbanístics de delimitació**

1. Els Plans Parciais Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la LL.U.1/2005.
2. Els Plans Parciais podran ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el que s'estableix a la LLU 1/2005.
3. Els Plans Parciais podran completar i precisar les determinacions del POUM, però en cap cas podrà contradir-les o modificar-les, d'acord amb el que estableix l'Article 55.4 de la LLU.

#### **Art. I. 2.7**

##### **Plans de Millora Urbana**

1. Els Plans de Millora Urbana han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 68 de la LL.U.1/2005.
2. Els Plans de Millora Urbana podran ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el que s'estableix a la LLU 1/2005.
3. Els Plans de Millora Urbana podran completar i precisar les determinacions del POUM, però en cap cas podrà contradir-les o modificar-les, d'acord amb el que estableix l'Article 55.4 de la LLU.

#### **Art. I. 2.8**

##### **Plans Especials**

1. Es podran redactar Plans Especials d'acord amb els supòsits establerts en l'Article 67.1 de la LL.U.1/2005, sigui en els límits del Sòl urbà o no urbanitzable.
2. Els Plans Especials han de contenir les determinacions prevista als articles 67.4 de la LL.U.1/2005.

#### **Art. I. 2.9**

##### **Precisió de límits**

Els límits dels Sectors de desenvolupament, podran ajustar-se a través dels corresponents Plans Parciais, Plans de Millora Urbana i Plans Especials, d'acord amb els següents criteris:

Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

Aquests ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més ni en menys d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del POUM

### **SECCIÓ TERCERA. CRITERIS AMBIENTALS ALS PROJECTES DE NOVA URBANITZACIÓ**

#### **Art. I. 2.10**

##### **Definició i identificació**

En les noves urbanitzacions i en la reforma dels teixits existents, es duran a terme accions on la sostenibilitat socioambiental sigui un element referencial. Aquestes mesures s'encaminen a l'eficiència energètica, a la separació d'aigües pluvials de les residuals, d'usos de materials reciclables i ambientalment correctes. Així mateix es tindran en compte les determinacions del Programa d'Acció Local Sostenible de Cassà que incideix particularment en aquest sentit.

Es tindrà especialment en compte la normativa vigent en cada moment, i de forma específica:

- a. El Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- b. El Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per la protecció del medi nocturn.

#### **Art. I. 2.11**

##### **Ordenança**

L'Ajuntament redactarà a partir de l'aprovació del present pla una ordenança ambiental.

#### **Art. I. 2.12**

##### **Condicions**

**1. Eficiència energètica:**

Els projectes d'urbanització seguiran unes determinacions sobre tipus de lluminàries i fanals, forma de la seva distribució,.. per tal de disminuir la contaminació lumínica i obtenir una major eficiència energètica.

**2. Separació d'aigües negres i pluvials:**

Es projectarà una xarxa separativa per al clavegueram i les aigües pluvials. S'habilitaran sempre que sigui possible cunetes i rases d'infiltració, a fi de contrarestar l'efecte impermeabilitzador de les noves trames urbanes

**3. Vegetació autòctona:**

Es potenciarà l'ús en jardineria d'espècies locals, adaptades a les condicions ambientals. Les espècies no autòctones que, en els nostres ecosistemes, presentin un constatat comportament invasor, quedaran expressament prohibides en obres i projectes d'enjardinament.

Així mateix es triaran, per aquells espais on s'utilitzin sistemes de rec, espècies amb requeriments hídrics baixos.

**4. Edificació sostenible:**

Inclourà aspectes com la gestió de residus de la construcció, aïllaments, aigua calenta sanitària i energies renovables.

## CAPÍTOL TERCER. **GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

### **Art. I. 3.1**

#### **Execució del Planejament**

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons d'Actuació.

### **Art. I. 3.2**

#### **Sectors o Polígons d'Actuació Urbanística**

1. Per a l'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Sectors o Polígons d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels Sectors o Polígons d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues.

### **Art. I. 3.3**

#### **Sistemes d'Actuació**

1. Els nous Sectors o Polígons d'Actuació Urbanística que es delimiten d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.
2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM determinaran expressament – en el cas que no s'hagin fixat – el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.
3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació (de cooperació i de compensació bàsica o per concertació), llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin el sistema d'expropiació.
4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.

### **Art. I. 3.4**

#### **Desenvolupament urbanístic per subsectors**

D'acord amb l'Article 91 de la Llei d'Urbanisme, els sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana i els sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

1. Es justifiqui la conveniència i oportunitat de la promoció.
2. S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació posterior.

### **Art. I. 3.5**

#### **Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva**

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per part de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

### **Art. I. 3.6**

#### **Projectes d'Urbanització**

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al POUM i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que estipula l'article 70 de la LL.U. 1/2005.
2. Els Projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. Els Projectes d'Urbanització que es redactin per a sectors de nova creació hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les

- noves tecnologies (recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.)
4. Així mateix, podran redactar-se Projectes d'Obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del Planejament Urbanístic.
  5. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en 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 compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en el corresponents Reglaments que la desenvolupen.

#### **Art. I. 3.7**

##### **Informes Ambientals**

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que estableix la Llei estatal 6/2001, de 8 de maig, d'Avaluació d'Impacte ambiental, que modifica el Real Decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny.

#### **Art. I. 3.8**

##### **Convenis Urbanístics**

1. L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
2. Aquests convenis podran establir d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també d'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions d'aprofitament s'adequaran a allò establert als articles 153, 156 i concordants de la Llei d'Urbanisme.
3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
4. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.
5. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
6. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa i estaran subjectes a publicitat.

## CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

### SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

#### Art. I. 4.1

##### Disposicions generals dels actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179.2 de la LL.U.1/2005 i relacionats en l'article que segueix i a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori i que queden definits en l'últim Títol d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM o per a les figures de planejament que es desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

#### Art. I. 4.2

##### Relació dels Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. Resten subjectes a llicència urbanística les actuacions detallades en l'article 179.2 de la LLU 1/2005 i que són les següents:
  - a. Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b. Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
  - c. La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d. Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e. La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
  - f. Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
  - g. L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
  - h. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j. La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k. L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l. La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n. La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - p. Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q. La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r. La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment de nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
  - s. Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

#### **Art. I. 4.3**

##### **Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

#### **Art. I. 4.4**

##### **Responsabilitats**

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

#### **Art. I. 4.5**

##### **Classificació de les obres**

Les obres es classifiquen en:

1. Obres de primer establiment o nova planta que són les que donen lloc a la creació d'un bé immoble.
2. Obres de gran reparació quan afectin fonamentalment l'estructura resistent, la sustentació i la seguretat dels edificis i instal·lacions o suposin l'alteració del volum.
3. Obres de reforma que abasta el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforç d'un bé immoble ja existent.
4. Obres de conservació i/o manteniment que tenen per objecte evitar o fer front al deteriorament que es produeixi pel mer transcurs del temps o per l'ús natural del bé.

#### **Art. I. 4.6**

##### **Procediment**

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest POUM i, en el seu cas, pel que disposa l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl. Això sense perjudici de la sol·licitud d'Informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

#### **Art. I. 4.7**

##### **Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu la LLU 1/2005.
2. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. Tot això d'acord amb l'art. 181.4 de la LLU 1/2005.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

#### **Art. I. 4.8**

##### **Documents per a la sol·licitud**

1. Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a continuació:

*a. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència d'obra major*

Per obtenir llicència, la sol·licitud de llicència haurà d'anar acompanyada del següent: les dades del promotor i constructor; el projecte bàsic (signat i visat per duplicat); la memòria de gestió de residus de la construcció i justificació d'abocador autoritzat; els fulls d'estadística de l'edificació i habitatge; la fitxa tècnica que justifiqui l'obtenció del pressupost (superfícies, mòdul i coeficients aplicats); la documentació que la normativa específica de la zona demani; per a les plantes aparcament en edificis plurifamiliars, i atès que les zones d'un edifici destinades a l'estacionament de vehicles han d'acomplir una sèrie de requeriment tècnics específics en funció de diverses normatives vigents (sectoritzacions, desenfumatge en cas d'incendis, vies d'evacuació,

instal·lacions de protecció contra incendis, ventilació per renovació d'aire, instal·lacions elèctriques, sorolls...), caldrà presentar un annex tècnic específic que justifiqui el compliment de tots aquests aspectes.

Un cop obtinguda la llicència i abans de l'inici de les obres cal presentar: el projecte tècnic d'execució (per duplicat), signat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent. En el cas d'haver obtingut llicència d'obres condicionada a què abans d'iniciar les obres s'aporti el projecte executiu, caldrà acompanyar-lo d'un certificat de l'arquitecte conforme el projecte executiu no modifica el bàsic. El programa de control de qualitat. L'estudi bàsic de seguretat i salut. L'estudi d'impacte ambiental (si s'escau). La documentació gràfica, amb previsió de sistema separatiu de desguassos. El projecte d'ICT (infraestructures comuns de telecomunicacions) signat per un enginyer de telecomunicació o enginyer tècnic de telecomunicació. Els fulls d'assumeix de la Direcció facultativa de les obres (director de l'obra i director de l'execució de l'obra). Els fulls d'assumeix tècnics (control de qualitat, seguretat i salut...).

En el cas d'usos sotmesos a llicència ambiental caldrà aportar el projecte d'activitat i la documentació necessària per a sol·licitar i obtenir la corresponent llicència.

En el cas que sigui necessària l'ocupació de la via pública caldrà sol·licitar la corresponent llicència expressa.

Es recorda que tots els edificis subjectes a la Llei de propietat horitzontal hauran de disposar del corresponent projecte tècnic d'infraestructura comú de telecomunicacions (ICT) i que, per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació, caldrà aportar, a més del certificat final d'obra del projecte arquitectònic, el certificat emès per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació on es faci constar la presentació del corresponent projecte tècnic d'ICT i del butlletí d'instal·lació, i del certificat si correspon, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic.

#### *b. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència d'obra menor*

La sol·licitud de llicència haurà d'anar acompanyada de: les dades del promotor i constructor (Document d'alta de l'IAE.); la memòria de les obres a realitzar; el plànol de situació i emplaçament; depenent de la complexitat de l'obra, plànols o croquis a escala de l'estat actual i de l'estat modificat, necessaris per detallar i justificar l'acompliment dels paràmetres urbanístics: dimensions, separacions als límits del solar, alçada, etc. (per duplicat); la valoració de les obres. En el cas que sigui necessària l'ocupació de la via pública caldrà sol·licitar la corresponent llicència expressa.

#### *c. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència d'enderroc*

La sol·licitud de llicència haurà d'anar acompanyada de: el projecte tècnic d'enderroc; l'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut; la memòria de gestió de residus i justificació d'abocador autoritzat; els fulls d'assumeix de la Direcció facultativa; els fulls d'estadística d'edificació i habitatge; les fotografies o croquis on es pugui apreciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algun element d'interès especial per l'Ajuntament; les sol·licituds de les companyies (Telefònica, Fecsa-Endesa...) a l'ajuntament per al trasllat dels diversos serveis si són afectats; la sol·licitud del promotor a l'ajuntament per al trasllat de la xarxa d'enllumenat públic, si és necessari; la sol·licitud de llicència d'obra nova, en el cas que l'immoble se situï en centre històric (Secció A) o zona d'ordenació unitària (Secció A1, A2, C1, C2); una previsió de protecció de les mitgeres veïnes que quedin al descobert i de deixar la finca en condicions de seguretat; el certificat de la companyia Aqualia, sobre l'anul·lació provisional de l'escomesa d'aigua potable.

En el cas que sigui necessària l'ocupació de la via pública caldrà sol·licitar la corresponent llicència expressa.

#### *d. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència de segregació i/o agrupació*

La llicència de parcel·lació autoritza la divisió d'una parcel·la existent un cop comprovat que compleix la normativa vigent (façana mínima, superfície mínima).

La sol·licitud anirà acompanyada de la següent documentació, per duplicat, de: la memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de la parcel·lació, condicions de planejament vigent i descripció de les finques inicials i resultants del procés; el plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sòl a E 1/1000; el plànol topogràfic i informació a E 1/500 amb detalls dels llinars de les finques i pre-existències; el certificat de domini i càrregues de la finca/s objecte de parcel·lació, emès pel Registre de la Propietat; el plànol de parcel·lació a E 1/500, indicant les superfícies a totes les finques resultants.

#### *e. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència d'instal·lació d'una grua*

La sol·licitud de llicència haurà d'anar acompanyada de: el projecte tècnic signat i visat (dues còpies); el full d'assumpció del control del funcionament de la grua durant la seva estada a obra

per part de tècnic competent, signat i visat; l'estudi de seguretat i salut, signat i visat; la pòlissa d'assegurança amb cobertura de la responsabilitat civil pels danys produïts per la grua durant la seva estada a l'obra; l'acta d'inspecció de la grua, abans del seu muntatge, emesa per una entitat d'inspecció i control (ECA o ICICT) en la que s'acrediti el seu correcte estat i idoneïtat de la documentació.

Abans de la seva posada en funcionament s'aportará l'acta d'inspecció de la grua després del seu muntatge, emesa per una entitat d'inspecció i control (ECA o ICICT).

En el cas de grues autodesplegables de tipus monobloc amb moment nominal comprès entre 15 kn.m i 170 kn.m, el projecte pot substituir-se per un certificat d'instal.lació emès i signat per tècnic competent de l'empresa instal.ladora i visat pel col.legi professional corresponent.

*f. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència de rehabilitació de façana*

L'Ajuntament de Cassà de la Selva atorga unes ajudes econòmiques per pintar façanes que es trobin en mal estat o que es trobin incloses dins els nuclis antics o dins el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic amb la intenció que això sigui un incentiu per aconseguir millorar l'aspecte del municipi.

Per poder-se acollir a aquestes ajudes caldrà estar al corrent de les obligacions fiscals amb l'ajuntament i caldrà que es tracti de façanes deteriorades, amb un mínim de 25 anys d'antiguitat i que no es trobin fora d'ordenament.

La documentació que cal aportar és: una fotografia de l'estat actual; la superfície (m<sup>2</sup>) de la façana; el pressupost del pintor i del paleta, si és el cas; la proposta de l'estat final (amb definició del procediment de neteja, tractaments a realitzar, colors, materials...).

*g. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència de primera ocupació*

La sol.licitud de llicència haurà d'anar acompanyada de: el Certificat final d'obra; tots els edificis subjectes a la Llei de Propietat Horitzontal: certificat emès per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació on es faci constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura comuna de telecomunicacions i del butlletí d'instal.lació, i del certificat si correspon, que acrediti que la instal.lació s'ajusta al projecte tècnic; el Certificat final d'instal.lació de l'activitat, si és el cas.

*h. Documentació mínima per a l'obtenció de llicència d'ocupació de la via pública*

La concessió de llicència municipal d'obres no significa en cap cas l'autorització per ocupar la via pública o per carregar-hi i descarregar-hi materials. En cas que, per al bon desenvolupament de les obres, es faci imprescindible l'ocupació de part de la via pública, puntualment, per a càrrega i descàrrega de material, o de forma continuada per un espai limitat de temps, cal sol.licitar-ho prèviament amb la suficient antelació:

- Ocupació de la via pública amb elements d'obra (tanques, bastides, contenidors, etc.).

Cal sol.licitar la corresponent llicència d'ocupació de via pública. Cal aportar la següent documentació: el croquis acotat de la zona a ocupar, amb indicació explícita de l'amplada i la llargada necessàries i la previsió de passos alternatius pels vianants; el tipus de tancament i mesures de seguretat a adoptar; la proposta de senyalització; la relació de maquinària i materials situats dins la zona delimitada; les dates d'inici i final de l'ocupació de la via pública; els serveis públics afectats, com senyals, llums, papereres, semàfors, etc.

No es pot ocupar la via pública fins que hi hagi l'autorització municipal per escrit, que s'ha d'exhibir en cas d'inspecció.

- Interrupció de trànsit per càrrega i descàrrega de materials (durada superior a 2 hores).

Cal sol.licitar la corresponent autorització a la Policia Local amb una antelació de 48 hores com a mínim. S'ha d'indicar el dia i les hores en què hom necessita ocupar la via pública i el tipus d'activitat que cal desenvolupar. Cal senyalitzar degudament per tal d'advertir els altres vehicles i interferir el mínim possible la circulació viària i seguir les instruccions de la Policia Local. No es pot ocupar la via pública fins que hi hagi l'autorització de la Policia Local per escrit, que s'ha d'exhibir en cas d'inspecció.

- Interrupció de trànsit per càrrega i descàrrega de materials (durada inferior a 2 hores).

Cal posar-se en contacte amb la Policia Local prèviament. S'hauran d'indicar les hores en què hom necessita ocupar la via pública i el tipus d'activitat que cal desenvolupar. Caldrà senyalitzar degudament per tal d'advertir els altres vehicles i interferir el mínim possible la circulació viària i seguir les instruccions de la Policia Local.

*i. Documentació mínima per a l'obtenció del permís d'una activitat innòcua*

Una activitat innòcua és aquella que no es troba inclosa en cap dels annexes de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental (segons els Decrets 136/1999 i 143/2003 pels



quals s'aprova el Reglament general de desplegament de l'esmentada Llei) i què, per tant, per a la seva obertura està sotmesa al Règim de Comunicació prèvia.

S'admeten dos tipus diferents de tramitació en quant a la documentació a presentar:

*Tipus A.* En el moment de registrar la sol·licitud d'obertura a les dependències municipals caldrà lliurar una certificació tècnica, signada i visada per un tècnic competent, que inclourà una breu descripció de l'activitat que es sol·licita i els plànols de planta (amb la distribució i el mobiliari interior, amb indicació de la ubicació de l'enllumenat d'emergència i dels extintors contra incendis) i de secció de l'establiment. La certificació inclourà les declaracions expresses per part del tècnic redactor conforme: l'edificació reuneix unes condicions adients de solidesa i habitabilitat d'acord amb l'activitat oberta al públic que es sol·licita; l'edificació compleix amb les condicions de protecció contra incendis en els edificis establertes en la NBE-CPI-96; Les diferents instal·lacions complementàries (Baixa Tensió, climatització, etc.) compleixen amb les normatives vigents.

Si la documentació presentada no és una certificació tècnica sinó que es tracta d'una memòria tècnica de les condicions que es preveu que reunirà l'establiment, caldrà presentar posteriorment (un cop concedida inicialment l'autorització municipal i sempre abans de la seva obertura) un certificat, signat i visat pel mateix tècnic redactor de la memòria, acreditatiu de què l'establiment s'ajusta totalment a la memòria presentada i s'han adoptat, si s'escau, les condicions complementàries imposades en la concessió de l'autorització d'obertura.

També, en el moment d'iniciar la tramitació del permís d'obertura o bé un cop concedit aquest, però sempre abans de l'obertura efectiva del local, caldrà presentar la documentació acreditativa de què es disposa d'una pòlissa de responsabilitat civil, la documentació acreditativa de què s'està donat d'alta en el cens de l'Agència Tributària, i el contracte de manteniment dels extintors d'incendis per part d'una empresa autoritzada.

*Tipus B.* En el moment de registrar la sol·licitud d'obertura a les dependències municipals caldrà lliurar una breu descripció de l'activitat que es sol·licita i plànols de planta (de la distribució i mobiliari interior i amb indicació de la ubicació de l'enllumenat d'emergència i dels extintors contra incendis) i de secció de l'establiment; i el Certificat de solidesa de l'edificació (signat i visat per tècnic competent). També, en el moment d'iniciar la tramitació del permís d'obertura o bé un cop concedit aquest, però sempre abans de l'obertura efectiva del local, caldrà presentar: els Certificats, per part d'empreses instal·ladores autoritzades o d'un tècnic competent, acreditatius de què les diferents instal·lacions complementàries (Baixa Tensió, climatització, etc.) compleixen amb les normatives vigents; la documentació acreditativa de què es disposa d'una pòlissa de responsabilitat civil; la documentació acreditativa de què s'està donat d'alta en el cens de l'Agència Tributària; i el Contracte de manteniment dels extintors d'incendis per part d'una empresa autoritzada.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant de l'Ajuntament per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

#### **Art. 1. 4.9**

##### **Condicions de l'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'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 costejament de la urbanització legalment procedents.
3. No obstant això, i d'acord amb el que preveu la LLU 1/2005 podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.  
La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els Informes dels Serveis Tècnics Municipals.
4. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41.2/R.G.U., no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 del R.G.U.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del D.L. 1/90, i al que preveuen aquestes Normes.
7. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució 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 compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.
8. Les llicències s'atorgaran amb les condicions regulades en l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl pel que fa a les disposicions especials sobre l'atorgament de les llicències i execució de les obres (construcció de més de dues plantes soterrani, edificis amb una previsió de càrrega superior a 50Kva.)

#### **Art. I. 4.10**

##### **Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Bàsiques de l'Edificació NBE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. 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 als efectes del que preveu l'apartat 3 de l'article I. 4.7.

#### **Art. I. 4.11**

##### **Obligacions del titular de la llicència**

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:
  - a. Satisfereix totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
  - b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
  - c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tal com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
  - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
  - e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
  - f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
  - g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, tal com s'especifica a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.

#### **Art. I. 4.12**

##### **Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 167 al 178 de la LLU 1/2005, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars sense edificar, segons l'establert en l'art. 169 de la LLU 1/2005.

#### **Art. I. 4.13**

##### **Inici i execució de les obres**

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes l'article anterior d'aquestes Normes, al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals i a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, les condicions següents:
  - a. Comunicar l'inici de les obres, prèviament a l'Ajuntament, en obres que requereixin projecte tècnic visat i que afectin als fonaments o elements estructurals.
  - b. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
  - c. Senyalitzar convenientment el qual o reserva d'estacionament.
  - d. Observar les Normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
  - e. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
  - f. Executar les obres i obligacions posteriors especificades en l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
  - a. Fotocòpia de la llicència municipal.
  - b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.
  - c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
  - d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.
3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació.

#### **Art. I. 4.14**

##### **Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les qual s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

#### **Art. I. 4.15**

##### **Llicència de primera ocupació**

1. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.
2. Resta prohibit als titulars de l'edifici construït, la seva ocupació prèvia la obtenció de la llicència de primera ocupació.
3. L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

**Art. I. 4.16**

**Certificats sobre Aprofitament Urbanístic**

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/2.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic vénen regulats per l'article 99 de la LLU 1/2005.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els sis mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

## SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

### Art. I. 4.17

#### Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o vàries fases.
3. En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest POUM, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

### Art. I. 4.18

#### Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 102 de la LLU 1/2005, 181 i ss. del R.M.A):

Obres prohibides i obres autoritzables.

- a. Obres prohibides:
    - Obres de consolidació
    - Obres d'augment de volum
    - Obres de modernització
    - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions
  - b. Obres autoritzables:
    - b1. Amb caràcter general  
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
    - b2. Amb caràcter excepcional  
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos quadrienis del Programa d'Actuació del POUM, a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
  - c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
  - d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables.
    - a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
    - b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i els usos hi siguin admesos en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d del present article.
    - c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
    - d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

### Art. I. 4.19

#### Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions

- bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

#### **Art. I. 4.20**

##### **Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Obres autoritzables.  
S'autoritzaran les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana,...)
2. Usos i activitats autoritzables.
  - a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.
  - b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.  
En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
  - c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 102 de la LLU 1/2005, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1/ d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

#### **Art. I. 4.21**

##### **Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució**

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dins d'una àrea de planejament o d'execució definida del present POUM o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.
  - a. Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla de Millora Urbana en Sòl Urbà o Pla Parcial en Sòl Urbanitzable Delimitat).  
Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
  - b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.  
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el Planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un Sector o Polígon d'Actuació Urbanística.
  - a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (sigui projecte reparcel·lació o d'expropiació).  
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.
  - b. Durant la tramitació dels instruments d'execució.  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.  
S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

#### **Art. I. 4.22**

##### **Règim transitori**

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents,

estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

## SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

### Art. I. 4.23

#### **Infracció Urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament derivat que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina La LLU, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix els articles 203 al 208 de la LLU 1/2005, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.





## TITOL II

# RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS COMUNES

#### Art. II. 1.1

##### **Funció i contingut social de la Propietat del Sòl**

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiona l'exercici.

#### Art. II. 1.2

##### **Contingut de la Propietat del Sòl**

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'Ordenament urbanístic, per aquest POUM i el planejament que el desenvolupin, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl que s'hi estableixen.

### CAPITOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Art. II. 2.1

##### **Règim urbanístic del Sòl**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'art. 24 de la LLU 1/2005, per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i, en el seu cas, per la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o, en sòl urbà, també per la inclusió en un polígon d'actuació urbanística.

#### Art. II. 2.1

##### **Classificació del sòl**

1. El POUM classifica el sòl del terme Municipal de Cassà de la Selva, d'acord amb els criteris establerts als articles 25 a 33 de la LLU 1/2005, considerant les següents categories: Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable. Dins del Sòl Urbà (SU) s'estableixen les categories de consolidat i de no consolidat. Dins del Sòl Urbanitzable, les categories de Delimitat (SUD) i de No Delimitat (SUND).
2. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en el plànol d'ordenació número 2. Classificació del sòl a escala 1/10.000.

#### Art. II. 2.2

##### **Qualificació del Sòl**

La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols a escala 1/ 2.000.

#### Art. II. 2.2

##### **Règim urbanístic del subsòl**

Tal i com estableix l'article 39 de la LLU 1/2005, l'aprofitament urbanístic del subsòl és el que determina, si s'escau, el planejament urbanístic i està subordinat, en tot cas, a les exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, tals com telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs.



## TÍTOL III

# PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. III. 1.1

##### Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:
  - a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
  - b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació.
  - c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dins de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones, a excepció que en les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona en qüestió.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquest POUM estableix en el Títol VII d'aquesta normativa els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

## CAPITOL SEGON. **DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA**

### **Art. III. 2.1**

#### **Parcel·la i parcel·lació**

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

### **Art. III. 2.2**

#### **Parcel·la mínima**

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la poden fer referència tant a la superfície, com al front i a la fondària de la mateixa.
4. Es reconeix la condició de parcel·la mínima per poder construir de totes aquelles parcel·les que, provinents d'un planejament derivat aprovat anteriorment, tenien ja aquesta consideració. Aquesta consideració de parcel·la mínima de dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, en qualsevol àmbit de sòl provinent d'un planejament derivat aprovat anteriorment, i sempre que pugui justificar-se la preexistència d'aquest paràmetre al planejament de l'aplicació.

### **Art. III. 2.3**

#### **Regularització de la parcel·la**

1. Si la mitgera que resultés de l'edificació de dos solars contigus no és perpendicular a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).
2. En els casos que calgui, per poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
3. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà requisit la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de Normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.
4. Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades amb la meitat de l'aprofitament urbanístic permès en el POUM, i sigui impossible poder complir les condicions de l'apartat anterior.

### **Art. III. 2.4**

#### **Front de parcel·la**

Correspon al límit de la parcel·la amb el carrer.

### **Art. III. 2.5**

#### **Fondària de parcel·la**

Correspon a la distància entre la línia de front i la seva paral·lela al fons de la parcel·la. En els casos de que no existeixi relació de paral·lelisme entre les directrius de front i fons, es prendrà la distància mínima entre les mateixes, en un segment perpendicular al front.

### **Art. III. 2.6**

#### **Condició de solar**

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
  - accés rodat i connectat a la xarxa general
  - encintat de voreres

- pavimentació del carrer
  - xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües
  - enllumenat públic
  - xarxa de sanejament
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
- a. Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
  - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.  
En tant no es constitueixi la garantia, no es podran iniciar les obres.
- En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

## CAPITOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

### SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS ALS SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT

#### Art. III. 3.1

##### **Coeficient d'edificabilitat bruta**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable, de les zones, en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. Aquest concepte s'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2sòl$ ).

#### Art. III. 3.2

##### **Densitat màxima d'habitatges bruta**

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície total. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

#### Art. III. 3.3

##### **Edificabilitat màxima o sostre edificable**

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable, corresponent a les zones, en un sector o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2$ ). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (cossos sortints, sota coberta, etc..) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

### SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

#### Art. III. 3.4

##### **Alineacions**

1. Alineació del carrer o vial
  - a. És la línia de separació entre els sistemes públics (generalment el viari, però també els espais lliures i equipaments) i la zona d'aprofitament privat. Ve determinat en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.
  - b. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.
2. Rasant de l'alineació de carrer o vial  
És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
3. Amplada de carrer o vial
  - a. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
  - b. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

#### Art. III. 3.5

##### **Edificabilitat**

1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la  
És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície neta d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
2. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la  
És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).

3. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la  
És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. El coeficient complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges net. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

#### **Art. III. 3.6**

##### **Edificabilitat màxima de parcel·la**

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats ( $m^2$ ).
2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant en cap cas el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints tancats.
3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum i pous de ventilació.
4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

#### **Art. III. 3.7**

##### **Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix expressament en cada zona sigui delimitant la posició específica de l'edificació, sigui marcant un percentatge d'ocupació.
3. Com a principi general, les plantes soterrani no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que es reguli específicament.
4. A efectes del còmput de l'ocupació no es comptabilitzen els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

#### **Art. III. 3.8**

##### **Sòl de parcel·la lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

#### **Art. III. 3.9**

##### **Adaptació topogràfica i moviment de terres**

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.
2. Les plataformes de nivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:
  - a. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 m per sobre o de 2,20 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
  - b. Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles límits. La distància mínima entre dos murs de nivellació serà com a mínim de dos metres (2 m). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

- c. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,80m, la tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a la següent limitació: en general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en aquestes Normes.

#### **Art. III. 3.10**

##### **Posició de l'edificació**

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
  - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
  - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
  - c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

#### **Art. III. 3.11**

##### **Planta baixa**

1. Pis baix de l'edifici, a nivell de sòl o aquella que una relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
  - a. En edificacions segons alineacions de vial l'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins a sota el forjat serà de 3,20m
  - d. En el cas de disposar-se habitatges i/o aparcament en planta baixa, les alçades mínimes abans esmentades solament regiran als efectes de possibilitar i regular els cossos sortints.
3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol, excepte que la regulació estricta de cada zona especifiqui el contrari.
4. En les zones ordenades segons alineació de vial només es permeten la construcció d'altells de planta baixa, si es compleixen les següents condicions:
  - a. L'altell formarà part integrant i indivisible del local de planta baixa, constituint una sola finca registral.
  - b. L'ús de l'altell vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.
  - c. L'altell es separarà un mínim de tres metres (3 m) de les façanes de l'edifici.
  - d. L'altell no comptabilitza a efectes d'edificabilitat i per tant no serà atribuïble al còmput de l'edificabilitat.
  - e. L'alçada mínima per sobre i sota de l'altell serà de 2,5 m.
5. En els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar, i tindran una alçada lliure mínima de 3,20m.

#### **Art. III. 3.12**

##### **Planta soterrani**

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació. S'exceptuen aquelles que per desnivell del terreny tinguin accés des de l'espai lliure o pati, que tindran consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari, ni activitats que suposin permanència de personal. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, o locals on és recomanable no tenir ventilació directa a l'exterior. Aquestes restriccions podran disminuir-se, en la tipologia d'edificació aïllada o en edificis de dotacions si les estances on s'instal·lin les activitats tenen ventilació directa, com a mínim, a un pati que compleixi les condicions establertes pels celoberts, i que tingui el terra situat a la mateixa cota o cota inferior al de l'estança. I si s'adopten les



- correponents mesures de seguretat contra incendis.
3. L'alçada mínima de les plantes soterrani serà de 2,40 m.
  4. L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.
  5. Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la.

#### **Art. III. 3.13**

##### **Planta pis.**

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m, mesurats de terra a sostre. En les dependències de serveis, l'alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,20 m. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

#### **Art. III. 3.14**

##### **Planta sotacoberta**

1. És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
  - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
  - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

#### **Art. III. 3.15**

##### **Coberta**

1. És la planta última de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir l'edifici de la pluja i altres agents atmosfèrics.
2. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30% amb arrancada horitzontal des de cadascuna de les façanes. En l'àmbit del casc antic només es permetrà el retall de la coberta en la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions, prèvia justificació de la necessitat, i de forma que l'accés sigui exclusivament per la zona comunitària.
3. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de seixanta centímetres (0,60 m) per sobre de l'últim forjat construït.
4. En el cas de coberta plana les terrasses resultants seran d'ús comunitari, amb un sòl accés, prohibint-se la subdivisió.
5. En els sectors on predomina l'ús residencial no s'admet utilitzar les cobertes per a aparcament de vehicles.

#### **Art. III. 3.16**

##### **Elements admesos sobre l'última planta**

1. Per sobre de l'última planta només es permetran:
  - a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxima al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la intersecció del pla de façana amb el pla superior de la part més baixa de l'últim forjat i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
  - b. Les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta centímetres (0,60 m)
  - c. Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors
  - d. Els elements de separació entre terrats.
  - e. Els elements tècnics de les instal·lacions, inclòs la sala de màquines de l'ascensor en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota els pendents de coberta. En altre cas la seva alçada no superarà els 3,20 m.  
Elements tècnics de les instal·lacions són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú com són: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; de telecomunicació, radio i televisió; claraboies; maquinària d'ascensor; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i eixugada de roba i altres.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

- f. Els coronaments decoratius de les façanes.

### **Art. III. 3.17**

#### **Regles sobre mitgeres**

1. S'entén per mitgera la paret cega que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat, la resta de paraments tindrà consideració de façana a tots els efectes.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solaris no edificats, etc, puguin deixar mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana a carrer.

### **Art. III. 3.18**

#### **Cossos sortints**

1. Són els que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables tant si són tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tenen tots els costats amb tancaments, tant si són fixes com mòbils, com són els miradors, tribunes i similars. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs. Són cossos sortints oberts els que tenen les tres cares obertes com són les terrasses, balcons o similars.
3. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
4. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari en el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació a vial regiran les següents condicions:
  - a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
    - 1/15 de l'amplada del carrer
    - en tots els casos no sobrepassarà d'1,20 m.
    - l'amplada de la vorera, descomptats quaranta centímetres (0,40 m).
    - en carrers de menys de 10 m. d'amplada, solament s'admeten cossos sortints oberts.
  - b. Longitud màxima de vol:
    - Els cossos sortints podran ocupar, per planta pis, com a màxim dues terceres parts (2/3) de la longitud de la façana.
    - Els tancats o semitancats no podran ocupar més d'un terç (1/3) de la longitud de la façana. Aquesta longitud de vol es podrà augmentar sempre que no es superi la superfície resultant d'aplicar el vol màxim i longitud màxima indicada.  
En ambdós casos els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, perpendicular a la façana, que se situa a un metre de la mitgera.
  - c. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'una 1/20 part del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior de l'illa amb un vol màxim, en tot cas, d'1,20m.
  - d. No s'admeten cossos sortints en la primera planta reculada.
5. La superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat però si, en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.
7. En obres de remunta, la composició dels cossos sortints de les plantes afegides no superarà en cap cas la de l'edifici original.

### **Art. III. 3.19**

#### **Elements sortints**

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació, com són els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars fixos que s'han de limitar, pel que fa al seu vol, a les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

2. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
  - a. Cap dels seus punts es situarà a menys de 2,50 m per sobre de la rasant de la vorera.
  - b. Vol màxim. La menor de les següents dimensions:
    - 1/50 de l'amplada de vial
    - 1/10 part de l'amplada de la vorera
    - 0,40 m quan afectin a menys 1/5 part de la longitud de la façana
    - 0,15 m si ocupen més d'1/5 part de la façana
  - c. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
3. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,60 m. En el supòsit que culminin cossos sortints tancats podran sobrevolar a aquests un màxim de 0,20 m.
4. Els elements sortints no permanents, com són les teles, toldos, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.
5. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada els elements sortints que sobrepassin de 0,60 m de vol computaran als efectes d'ocupació i separacions a partions. Pel que fa a l'edificabilitat computaran el 50%.

### Art. III. 3.20

#### Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, en tots els casos, les sales d'estar i els menjadors-estar hauran de ventilar directament a espai lliure, carrer o pati d'illa. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys de celobert. La ventilació i la il·luminació d'altres dependències, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació per mitjans mecànics i elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene, i garanteixin com a mínim la renovació cada hora del volum total de l'aire del local.
3. Quan es projectin ampliacions en alçada, els patis de ventilació o celoberts en la part que s'amplia, hauran de disposar d'una superfície al menys un 20% superior a la que els hi correspondria en el supòsit de que la totalitat de l'edifici fos de nova construcció.
4. En el cas de les cuines-menjador, si la superfície de la cuina és igual o superior a 5 m<sup>2</sup> haurà de ventilar, independentment, com a mínim mitjançant celobert.
5. Celoberts.
  - a. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials i són mixtos els oberts a aquests espais.
  - b. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada i estan regulats en l'article 2.4.4. del Decret 259/2003.
  - c. Els celoberts mixtos, que són oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible segons el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixables a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.
  - d. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.
  - e. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions. Per les disposicions sobre patis interiors i mixtos.
  - f. Els celoberts interiors hauran de complir, a més, les següents condicions:
    - Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
    - L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà amb el nombre de plantes des de la baixa que el necessiti, ventilada pel celobert, fins a la més elevada.
    - El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
    - Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, per tal d'assegurar-ne la ventilació.
6. Patis de ventilació.
  - a. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

- b. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de llur alçada i estan regulats a l'article 2.4.5. del Decret 259/2003.
- c. Els patis de ventilació hauran de complir, a més, les següents condicions:
  - No es permès reduir les llums mínimes interiors amb elements.
  - L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta servida del pati.
  - El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència per ventilar o il·luminar.
- d. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts mixtos.
- e. Els patis de ventilació es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense cap mena de tancament, per tal d'assegurar-ne la ventilació.

#### **Art. III. 3.21**

##### **Composició de la façana**

- 1. Fa referència a la definició formal del pla vertical de la façana, i són elements a tenir en compte: la posició, proporció i dimensions dels forats, així com els materials i els colors que es poden utilitzar.
- 2. De forma general s'estableix que totes les edificacions hauran de tenir en compte el conjunt del seu entorn, cercant-hi en general, criteris d'analogia. De manera molt especial, quan es tracti de construccions que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional.
- 3. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

#### **Art. III. 3.22**

##### **Tanques**

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

- 1. Tanques de separació amb espais públics.
  - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
  - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
  - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir-se a càrrec de la propietat privada del sòl.
  - d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
  - e. En les tipologies d'edificació alineada a vial les tanques seran opaques i tindran una alçada màxima de 2 m.
  - f. En tipologia d'edificació aïllada les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m
- 2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny. Les tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics
- 3. Tanques de separació amb espais públics a nivell de plantes pis: Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podrà excedir de 1,80 m, dels que solament 1,20 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.
- 4. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
  - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
  - b. L'alçada màxima s'estableix en 1,80 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents (reixes o similars).
  - c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana

## SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL

### Art. III. 3.23

#### Alineació de l'edificació

1. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. Per aquelles zones en les que la posició de l'edifici coincideix amb la del carrer les úniques modalitats de reculada permeses són:
  - a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa. Es podrà admetre, prèvia autorització de l'Ajuntament quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament de vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.  
La reculada no modifica el nombre de plantes, l'alçada reguladora màxima permesa ni dóna lloc a compensacions de volums. La reculada serà uniforme per a tota l'alineació de l'edificació i comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat es determinarà partint de l'alineació de vial i no de la reculada. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.
  - b. Reculada en totes les plantes d'un edifici i en part d'una façana d'illa, s'admeten amb les següents condicions:
    - Que la reculada s'estengui, al menys, en una longitud de vint metres (20 m). En edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima pot ser inferior.
    - Que la reculada s'iniciï a més de 3,20 m. de les mitgeres veïnes.
    - Que es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.La modalitat de reculada en totes les plantes d'un edifici i en part d'una façana no dóna lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada, no modifica la profunditat edificable que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer i no dóna lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.
  - c. Reculada a plantes pis es permet si concorren els següents requisits:
    - Que els edificis projectats tinguin una façana de més de 20 m.
    - Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m. de cada mitgera.
    - Que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes pels celoberts.
4. A més de les regles anteriors, en la planta baixa es permeten façanes porticades d'ús públic, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim 1,80 m. i l'alçada lliure mínima de 3,20 m.

### Art. III. 3.24

#### Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1)	7,30 m
3 (B + 2)	10,30 m
4 (B + 3)	13,30 m
5 (B + 4)	16,30 m

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta.

5. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permetran els elements admesos sobre l'última planta que s'han definit prèviament.

### Art. III. 3.25

#### Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer és la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les que s'estableixen a continuació.
2. Edificis amb front a un sol carrer
  - a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
  - c. Quan per aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
3. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà  
S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
4. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà  
En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.  
En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la profunditat edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistant de l'alineació objecte d'edificació.
6. En el cas que l'edificació doni front a sistema d'espais lliures i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per l'espai lliure i no per la del vial o carrer.

### Art. III. 3.26

#### Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, o per defecte, en la definició de la clau concreta corresponent.
3. El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament derivat s'estableixin noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer.

### Art. III. 3.27

#### Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre un metre (1,00 m) per sobre o seixanta centímetres (0,60 m) per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major i menor cota, respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.
2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

### Art. III. 3.28

#### Profunditat edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, o per defecte, en la definició de la clau concreta corresponent.
3. La profunditat edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.
4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa. En cap cas seran edificables per damunt de la planta baixa, encara que els correspongués més edificabilitat per l'alineació de vial oposada (si no tenen façana a aquest carrer).
5. Tindran també la restricció de l'apartat anterior les porcions de solar que, tot i estar contingudes

dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:

- a. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable del tram de carrer al qual té façana.
- b. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana. És a dir aquelles porcions de solar que es situïn a cavall de la part posterior de la parcel·la veïna.

En ambdós supòsits es podrà exceptuar aquesta restricció quan a l'edificar tot el gàlib comprès en la profunditat edificable no es provoqui perjudici per a complir les normes de ventilació i il·luminació en les finques colindants.

7. El solar que no assoleixi la profunditat edificable, no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a vuit metres.

#### **Art. III. 3.29**

##### **Pati d'illa i espais lliures d'edificació**

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.
3. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableixen les possibilitats d'ocupació edificada dels patis, regulats en les claus específiques corresponents.
4. Les construccions a realitzar, en qualsevol dels casos en els que es permeti l'ocupació del pati d'illa o espai lliure d'edificació, compliran les següents condicions:
  - a. En els patis d'illa amb ocupació parcial en planta baixa l'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a 4,50 m inclòs l'acabat superior de la coberta.
  - b. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la profunditat edificable d'altres edificacions del seu entorn.
5. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:
  - a. En els patis d'illa lliures d'edificació, no es permet l'ocupació en plantes soterrani excepte els següents supòsits:
    - Si es determina l'ocupació a la normativa específica de cada zona, establint les condicions corresponents.
    - Si es determina l'ocupació al plànol d'ordenació.
  - b. En els patis amb ocupació total es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.

#### **Art. III. 3.30**

##### **Superfície mínima dels nous habitatges**

La superfície mínima promig dels nous habitatges serà de 70m<sup>2</sup> construïts per unitat, sense comptabilitzar les superfícies destinades als elements comunitaris o a altres usos. Si bé es poden construir habitatges d'una superfície inferior, la mitjana de les superfícies dels habitatges d'una mateixa promoció ha de superar la superfície mínima fixada. Aquesta norma és d'aplicació tant per aquells habitatges que siguin nous, com pels que siguin producte d'operacions de reforma.

En els casos d'habitatge unifamiliar en filera (art. V.5.3) o aïllat (art. V.6.1), i els d'ús mixte (art.V.5.5) s'aplicarà aquesta superfície mínima sempre sense alterar els paràmetres de densitat fixats per cada cas als articles corresponents.

## SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES APLICABLES A LES ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

### Art. III. 3.31

#### Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en el plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1)	7,30 m
3 (B + 2)	10,30 m
4 (B + 3)	13,30 m
5 (B + 4)	16,30 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones industrials que s'estableix en la zona concreta.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en l'article referent al volum màxim d'un edifici d'aquestes Normes.

### Art. III. 3.32

#### Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent que s'hauran de justificar en el projecte.

### Art. III. 3.33

#### Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació a escala 1/2.000
2. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts.
3. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

### Art. III. 3.34

#### Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.
2. La part de planta semi soterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

### Art. III. 3.35

#### Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de



- façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Els cossos sortints i els elements sortints que sobrepassin de 0,60 m de vol queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada.
  3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

#### **Art. III. 3.36**

##### **Construccions auxiliars**

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals magatzem o dipòsit de materials de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, hivernacles, o d'altres semblants.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de casa zona no estableix el contrari l'alçada màxima de les construccions auxiliars, quan siguin admeses, serà de 3,20 m
3. La construcció de barbacoes adossades als límits solament serà admesa prèvia conformitat del veí.
4. Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1 m de tots els límits.
5. Amb parcel·les situades en terrenys en pendent es podrà construir soterrani fins a l'alineació de vial, donant-li a la paret de tancament tractament de façana.

#### **Art. III. 3.37**

##### **Superfície mínima dels nous habitatges**

La superfície mitja dels nous habitatges serà de 70m<sup>2</sup> construïts per unitat, sense comptabilitzar les superfícies destinades als elements comunitaris o a altres usos. Si bé es poden construir habitatges d'una superfície inferior, la mitjana de les superfícies dels habitatges d'una mateixa promoció ha de superar la superfície mínima fixada. Aquesta norma és d'aplicació tant per aquells habitatges que siguin nous, com pels que siguin producte d'operacions de reforma.

## CAPITOL QUART. **PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

#### **Art. III. 4.1**

##### **Classificació dels usos**

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

1. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a generals o específics.
2. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles i incompatibles.
3. Segons el domini. El POUM diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

#### **Art. III. 4.2**

##### **Classificació i definició dels usos generals**

Aquest POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1. Ús **residencial**: És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, en les unitats denominades habitatges. També inclou aquell ús destinat a allotjaments comunitaris, com poden ser residències per a joves, per a gent gran, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hostals, hotels, apart-hotels i en general, els del ram d'hotalers.
2. Ús **terciari**: Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis.  
Es considera activitat comercial la que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

3. Ús **industrial**: Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem.  
Es consideren activitats industrials les dirigides a la obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
4. Ús **rural**: Comprèn les 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.
5. Ús de **comunicacions**: Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
6. Ús de **serveis tècnics**: Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
7. Ús d'**equipaments comunitaris**: Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
8. Ús d'**espais lliures**: Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

### Art. III. 4.3

#### **Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Els usos específics són aquells que el POUM estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. **Habitatge**: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:
  - a. **Habitatge unifamiliar**: és el situat en parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o a un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
  - b. **Habitatge plurifamiliar**. és l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.  
Allotjament col·lectiu: És l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns. Almenys el 50 % de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà amb vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada. Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents: restauració, gimnàs, piscina, enfermeria, bugaderia i instal·lacions per activitats culturals.  
  
La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m2 de superfície de venda per establiment.  
  
Es fixa per aquest ús la superfície mitja dels nous habitatges que serà de 70m2 construïts per unitat, sense comptabilitzar les superfícies destinades als elements comunitaris o a altres usos. Si bé es poden construir habitatges d'una superfície inferior, la mitjana de les superfícies dels habitatges d'una mateixa promoció ha de superar la superfície mínima fixada.
  - c. **Habitatge rural**: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable.
2. **Comercial**: són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, obertes 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.
  - a. Atenent a les dimensions de la superfície comercial s'estableix la següent classificació:
    - **Petits establiments comercials**: són aquells que tenen una superfície de venda inferior a 700 m2.  
**Mitjans establiments comercials**: són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 700 m2 i inferior als 2.000 m2.  
**Grans establiments comercials**: són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.000 m2, així com pels de més de 2.500 m2 destinats a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardineria.
  - b. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

- c. Els comerços de venda de més de 25 m<sup>2</sup> en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent a l'accés comú de l'edifici.
  - d. Comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o similars de més de 125 m<sup>2</sup> en planta pis o entresols caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.
  - e. Els locals comercials d'alimentació, segons la seva superfície construïda, hauran de complir les següents consideracions.
    - Si la superfície construïda és superior a 500 m<sup>2</sup> i inferior a 1000 m<sup>2</sup>, haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.
    - Si la superfície construïda és superior a 1000 m<sup>2</sup> haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.
  - f. Els locals comercials d'alimentació considerats superfície de descompte, hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.
  - g. El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit del POUM, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determinen la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2001-2004 (Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials) sense perjudici de les modificacions que puguin derivar-se de la seva revisió.
3. **Oficines i serveis:** comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.  
En aquest sentit comprèn les instruccions 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.
4. **Hoteler:** comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.
5. **Industrial:** usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:
- a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports
  - b. Els magatzems destinats a la conservació, magatzem i distribució de productes, amb exclusiu forniment detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.
  - c. Els tallers de reparació.
  - d. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats, emmagatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.
  - e. Els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres) agrícoles o pecuaris, i forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.
- El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció tercera d'aquest mateix capítol.
6. **Estacions de servei:** instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui com a mínim ubicats de forma conjunta els elements següents:
- Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
  - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
  - Equip d'extinció d'incendis.
- L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació.
7. **Sanitari:** és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
1. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:
    - a. Clíniques, hospitals, sanitaris i similars.
    - b. Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.
  2. L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament d'animals comprèn els següents grups:
    - a. Clíniques.
    - b. Consultoris.
8. **Assistencial:** comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús

- residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. També comprèn els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.
9. **Cultural:** comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social. També comprèn les activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.
  10. **Recreatiu:** comprèn els 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.
    - a. Es consideren d'ús recreatiu els establiments de tipus 1 (bars musicals, cafès teatre i cafès cantant), tipus 2 (discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles) i tipus 3 (jocs d'atzar o sales de joc).
    - b. L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.
  11. **Restauració:** és el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes: tipus bars, bar-restaurant o restaurants. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
  12. **Esportiu:** comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa.
  13. **Administratiu:** comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.
  14. **Serveis tècnics:** comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.
  15. **Estacionament i aparcament:** és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció cinquena d'aquest mateix capítol.
  16. **Agrícola:** inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
  17. **Pecuari:** comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Cassà de la Selva, els únics usos pecuaris admesos són el propi d'una explotació de tipus familiar.
  18. **Forestal:** comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.
  19. **Lleure:** comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
  20. **Altres usos:** la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

#### Art. III. 4.4

##### Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
3. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
4. Usos complementaris. S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.

- a. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
- b. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hotel, recreatiu, indústria i estació de serveis.

#### **Art. III. 4.5**

##### **Classificació d'usos segons el domini**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. 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.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos 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.

### **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS**

#### **Art. III. 4.6**

##### **Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl Urbanitzable, els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.

#### **Art. III. 4.7**

##### **Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb la Legislació vigent. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

### **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS INDUSTRIAL**

#### **Art. III. 4.8**

##### **Regulació específica dels usos**

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, aquest POUM estableix la regulació específica que haurà de desenvolupar-se de forma detallada a l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

#### **Art. III. 4.9**

##### **Activitats**

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica,
3. Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig, així com les que es fixen en la LLei 4/2004, d'1 de Juliol i el Decret 50/2005 de 29 de març, que complementen i actualitzen la normativa de les primeres.

### Art. III. 4.10

#### Categories

1. Les indústries es classifiquen en sis categories:
  - 1a categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.
  - 2a categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.
  - 3a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.
  - 4a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí contigua a altres usos industrials.
  - 5a categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
  - 6a categoria: Activitats perilloses que han d'ésser apartades de tota altre activitat o habitatge.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:
  - a. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes ni perilloses per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o motors de potència inferior a 1Kw cadascun.
  - b. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin amb desprendiments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries de tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3Kw cadascun.
  - c. Les activitats de tercera categoria comprenen aquells que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, puguin ocasionar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
  - d. Les activitats de quarta categoria són les molestes i/o nocives i insalubres, no admeses en situació de continuïtat ni combinades amb habitatges, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria entre d'altres, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
  - e. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les corresponents particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.
  - f. La sisena categoria comprèn aquelles activitats que, per les seves especials característiques de nocivitat i de perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.
3. S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment, d'aparells elevadors i semblants.
  - a. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, els elements de transport intern i la manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i altres d'anàlogues al servei de l'activitat pròpia.
  - b. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.
  - c. Els garatges d'ús privat per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges i aparcaments d'ús públic de segona. Excepte quan per les presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar d'una categoria superior.  
En tot cas, quan l'ús de garatge o d'aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.
  - d. Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, han de complir les següents condicions:
    1. La instal·lació de tallers de vehicles estarà regulada segons el que determinen les disposicions del Departament d'Indústria.
    2. Els tallers de reparació de mecànica i electricitat es qualifiquen de segona categoria.
    3. Els tallers de xapa i pintura no es podran situar sota habitatges.
    4. En general els tallers hauran de disposar d'un espai de reserva de places d'aparcament en un nombre no inferior a quatre vehicles d'espera a part dels que s'estan reparant.
  - e. Els magatzems es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

- f. Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament, amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.
- g. Els locals en situació tercera podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei, quan no tinguin dipòsits de carburants.

**Art. III. 4.11**

**Edificis industrials**

1. Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:
  - a. L'accés haurà d'ésser independent del corresponent a habitatges, excepte el de porter o vigilant.
  - b. L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
  - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o industrial, amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
  - d. S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.

**Art. III. 4.12**

**Situacions relatives**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents:

Situació 1:

- a. Activitat situada en plantes pis en edifici d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.
- b. Activitat situada en plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

Situació 2:

- a. Activitat situada en planta baixa o soterrani, fins a la profunditat d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.
- b. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.
- c. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3:

- a. Activitat situada en edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

Situació 4:

- a. Activitat situada en edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a l'ús industrial.
- b. Activitat situada en edificis qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu per a l'ús industrial.

Situació 5:

- a. Activitat situada en edificis situats a zones industrials i aïllats per espais lliures.
- b. Activitat situada en edificis exclusius situats a zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7metres.

Situació 6:

- a. Activitat situada en edificis de zones allunyades dels nuclis urbans.

**Art. III. 4.13**

**Límit de Kw/m2 i potència mecànica màximes en relació a les situacions relatives i categories**

1. Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions en kw/m2 i kw total per a la potència mecànica, són els consignats a les taules annexes:
  - a- Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.

Kw/m2		SITUACIONS RELATIVES										
		1		2			3	4		5		6
		A	b	a	B	C	a	a	b	a	b	a
CAT E GO	1a	0,03	0,03	(il·l)	(il·l)	(*)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	2a	(no)	(no)	0,045	0,045	0,052	0,060	0,067	0,075	0,075	0,075	(il·l)
	3a	(no)	(no)	0,052	0,052	0,06	0,67	0,075	0,075	(il·l)	(il·l)	(il·l)

	4a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	5a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	6a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)

(no): no s'admet

(il·l): il·limitada

(\*): límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament

b. Relació de potència total màxima destinada a ús industrial.

Kw		SITUACIONS RELATIVES										
		1		2			3	4		5		6
		A	b	a	B	C	a	a	b	a	b	a
CATEGORIE S	1a	3	6	(il·l)	(il·l)	(*)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	2a	(no)	(no)	15	21	24	90	375	375	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	3a	(no)	(no)	0,052	0,052	0,06	0,67	375	375	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	4a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	5a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)	(il·l)
	6a	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(il·l)	(il·l)

(no): no s'admet

(il·l): il·limitada

(\*): límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament

2. Els límits de potència fixats en el quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor, podran ser sobrepassats en aquells casos en què segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals i amb conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèsties, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat. Per a la posada en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

#### Art. III. 4.14

##### Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el mediambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:
  - a. nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b. efectes a l'entorn i al mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.
  - c. que es tingui en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i la normativa de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres.
  - Sorolls i vibracions
  - Contaminació atmosfèrica
  - Aigües residuals
  - Residus sòlids
  - Càrrega i descàrrega
  - Aparcament
  - Olors
  - Radiacions electromagnètiques
  - Risc d'incendi
  - Risc d'explosió
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

A banda de la legislació sectorial aplicable en les matèries indicades en el punt anterior, caldrà tenir en compte:

El Decret 148/2001, de 29 de març, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radio comunicació, en les ordenances corresponents a la radiació electromagnètica.



La Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, que la desenvolupa, així com altres noves ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació aluminica.

4. Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambientat, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

#### **Art. III. 4.15**

##### **Regulació supletòria**

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 assembla.

#### **Art. III. 4.16**

##### **Simultaneïtat d'usos**

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

#### **Art. III. 4.17**

##### **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'incidència sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient 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 en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

### **SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT**

#### **Art. III. 4.18**

##### **Reserva d'espais públics per aparcaments**

1. Qualsevol àmbit de Planejament derivat (Pla Parcial, Pla Especial de Millora Urbana, Pla Especial o Polígon d'Actuació Urbanística) ha de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM La reserva d'aquest espai es farà en funció de les determinacions de la Legislació vigent.

#### **Art. III. 4.19**

##### **Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent (ja sigui a l'interior del mateix solar o parcel·les adjacents del propi edifici).
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest POUM que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges contigus, en una o més promocions successives, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest POUM. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
4. Mitjançant Plans Especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest POUM.

#### **Art. III. 4.20**

##### **Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges:
  - a. En Sòl Urbà:
    - Una plaça per cada habitatge de superfície útil menor o igual a 120 m<sup>2</sup>.
    - Dues places per a cada habitatge de superfície útil superior a 120 m<sup>2</sup>.
  - b. En Sòl Urbanitzable:
    - S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre potencial.
2. Hotels, residències i similars: Una plaça per a cada 8 habitacions.
3. Comercial: Una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
4. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
5. Industrial: Una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil.
6. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
7. Restauració i recreatiu:
  - a. Als tipus 1, 2 i 3 si la superfície construïda del local és inferior a 100 m<sup>2</sup>, els correspon una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup>. Si és igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, els correspon una plaça per a cada 10 persones d'aforament.
  - c. Als tipus bars, bars-restaurant o restaurant una plaça per a cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
8. Dotacions cíviques i usos culturals:
  - a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
  - b. Biblioteques, museus, centres cívics, escoles universitàries, etc.: una plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda en establiments de més de 1500 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
9. Dotacions sanitàries i assistencials: Una plaça per a cada 10 llits o fracció d'aquest mòdul.
10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
11. En el supòsit que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 50m<sup>2</sup> construïts.

#### **Art. III. 4.21**

##### **De les llicències d'edificació en relació als aparcaments**

1. No serà concedida llicència municipal per a la construcció dels edificis o instal·lacions compreses en l'article anterior, si no es compleixen les reserves d'espais per aparcaments ordenades en ells.
2. Tampoc es concedirà llicència per elevar, ampliar, modificar o subdividir l'ús dels edificis o instal·lacions compreses en l'article anterior, sense que es compleixin les obligacions de reserva d'espai per aparcaments aplicables, si més no, limitades a la part a que representi l'elevació, ampliació modificació, menys quan de manera excepcional, es demostrï l'impossibilitat material de complir-les per manca d'espai.

#### **Art. III. 4.22**

##### **Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

1. Causes de dimensió o tècniques:
  - a. Quan per les seves característiques geomètriques o per raons tècniques demostrables (per les característiques del subsòl) impossibilitin la ubicació d'un nombre inferior o igual a 6 places.
  - b. Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article III.4.20 l'exigència de places d'aparcament sigui menor a dues places, s'eximeix de l'obligació de reserva d'aparcament.
  - c. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani
  - b. Quan mitjançant un projecte i com a conseqüència de les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
  - e. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, podent ampliar-se mitjançant la redacció d'un Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis per a l'ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb

els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatòries, es podrà menysprear el sobrant d'aquestes places.

2. Causes tècniques: Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà eximir parcialment del compliment de les places exigibles.
3. Altres causes: Excepcionalment, es podran substituir total o parcialment les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.
4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge inferior a 70 m<sup>2</sup>.
5. El disseny de l'accés als espais d'aparcament privat i la disposició i mida de les places atendran a allò que determinin les diferents normatives competents i especialment el Codi Tècnic d'Edificació (CTE). En qualsevol cas la superfície destinada a aparcament tindrà un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, etc. La dimensió mínima de cada plaça serà de 2,5 x 5m., l'espai de maniobra serà de 5m. davant de la plaça i l'amplada del passadís de recorregut serà de 3m.. Els aparcaments que disposin de més de 25 places hauran de preveure dos accessos de 3m. cadascun o bé un sol accés de 5m.



# TITOL IV

## REGULACIÓ DELS SISTEMES

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

#### Art. IV. 1.1

##### Definició

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament urbà. La seva contribució permet assolir els objectius del planejament en referència a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures públics en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

#### Art. IV. 1.2

##### Tipus de Sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic, que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter vinculant.

Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes, sigui en Sòl Urbà o en Sòl urbanitzable Delimitat, es detalla en les corresponents fitxes normatives, incloses en aquestes Normes del POUM.

#### Art. IV. 1.3

##### Identificació dels sistemes

1. Els sòls destinats per aquest POUM a sistemes es classifiquen de la forma següent:

SISTEMA VIARI	
Sistema viari urbà	(1)
Sistema viari d'aparcament	(1A)
Sistema viari territorial	(1T)
Sistema viari rural	(1R)
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	
Sistema de places, parcs i jardins	(2)
Sistema hidrològic	(2H)
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	
Sistema d'equipaments comunitaris	(3)
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS	
Sistema de Serveis Tècnics	(4)
SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL	(5)

#### Art. IV. 1.4

##### Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser

- de titularitat privada en els següents casos:
- Quan ho determini aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi.
  - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades pel mateix.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveuen els articles següents, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

#### **Art. IV. 1.5**

##### **Desenvolupament del Pla respecte als sistemes**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat en els que estiguin inclosos, o per mitjà d'un Pla Especial en qualsevol tipus de sòl.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans Especials temàtics (per exemple, el Pla Especial viari, el Pla Especial dels equipaments escolars...) o bé mitjançant Plans Especials d'àmbit territorial concret (per exemple, el Pla Especial d'una unitat de recorregut paisatgístic, el Pla Especial d'un Parc Agrícola, etc.).

#### **Art. IV. 1.6**

##### **Gestió i execució dels sistemes**

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de places, parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

#### **Art. IV. 1.7**

##### **Valor urbanístic dels sistemes**

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mig del sector acumulat a les zones edificables.

#### **Art. IV. 1.8**

##### **Protecció dels sistemes**

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest POUM contempla els següents:
  - a. Protecció del **Sistema Viari**: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de

- Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
- c. Protecció del **Sistema Hidrològic** (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM, les disposicions de l'Agència Catalana de l'Aigua (A.C.A.) com a organisme competent i a la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - d. Protecció dels **equipaments**: S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 39 i 41 del DL 297/97 de la Generalitat de Catalunya.
  - e. Protecció de les **infraestructures tècniques**: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
  4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
  5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

## CAPITOL SEGON. **SISTEMA VIARI** (Clau 1)

### **Art. IV. 2.1**

#### **Definició**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema viari corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

### **Art. IV. 2.2**

#### **Tipus de vies**

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària urbana. **Genèrica. Clau 1**  
La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi. Dins d'aquest grup s'inclouen els sistemes destinats a garantir l'accessibilitat rodada i peatonal a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat, així com ordenar la connexió de tipus més cívic entre els espais lliures i equipaments, i d'aquests amb l'estructura general del territori.
2. La xarxa viària d'aparcaments. **Clau 1A**  
Són àmbits específics destinats a complementar les zones d'aparcament que acompanyen la traça dels vials, i que s'orienten a millorar el dèficit existent a la vila.
3. La xarxa viària territorial. **Clau 1T**  
Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar Cassà de la Selva amb la resta del territori i que són el conjunt de carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que travessen el terme municipal. La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols a E:1/10.000
3. La xarxa de camins rurals. **Clau 1C**  
Formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Format per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà.

### **Art. IV. 2.3**

#### **Titularitat**

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

### **Art. IV. 2.4**

#### **Règim general**

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Els Plans Especials i Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. En el Sòl Urbanitzable els Plans Parcialment ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els Plans Parcialment no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
5. En Sòl No Urbanitzable s'estarà al que s'estableix al títol VII d'aquestes Normes, i a allò que es pugui determinar en qualsevol àmbit de planejament derivat sobre aquest àmbit.
6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària.



#### **Art. IV. 2.5**

##### **Condicions d'ús**

1. Xarxa viària urbana i d'aparcament.
  1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.
  2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.
2. Xarxa viària territorial
  1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
  2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.
3. Xarxa viària rural.
  1. Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.
  2. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.
    - L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.
    - Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els Plans Especials que es puguin desenvolupar en el Sòl No Urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

#### **Art. IV. 2.6**

##### **Protecció del sistema viari.**

El conjunt de vies segregades i carreteres situades fora del Sòl Urbà i Urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent, la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya (modificació de 8 de març de 2005) i Ley 25/1988 de 27 de juliol i Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembre, així com qualsevol modificació posterior. S'estableix amb això el següent règim de protecció:

- a. Zona d'afectació  
En la zona d'afectació; de 50 metres en la xarxa bàsica de carreteres i 25 metres la resta de carreteres; només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.
- b. Línia d'edificació  
Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per autopistes i vies preferents i a 25 metres per a la resta de carreteres, entre aquesta i el vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova, reconstrucció o ampliació, a excepció d'aquelles que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les carreteres.
- c. Zona de servitud  
Situada a una distància de 25 metres per vies preferents, i de 8 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.
- d. Zona de domini públic  
Situada a una distància de 8 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i, de 3 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

#### **Art. IV. 2.7**

##### **Publicitat**

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.

#### **Art. IV. 2.8**

##### **Informe Ambiental**

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent informe ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic, i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

## CAPITOL TERCER. SISTEMA D'ESPais LLIURES (Clau 2)

### Art. IV. 3.1

#### Definició

1. El sistema d'espais lliures del terme municipal de Cassà de la Selva comprèn aquells sòls que estructuraven una xarxa d'espais lliures públics i àrees verdes, per tal de recuperar la seva continuïtat i permetre una millor relació entre el medi natural i les zones urbanitzades de la ciutat. S'hi inclou també el sistema Hidrològic (rieres i torrents).
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. L'ús global d'aquest sistema és el propi dels espais lliures.

### Art. IV. 3.2

#### Regulació

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

### Art. IV. 3.3

#### Funcions

1. El sistema d'espais lliures definit en aquest POUM garanteix les funcions següents:
  - a. Funció d'esplai i lleure. Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.
  - b. Funció cultural. Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals i la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.
  - a. Funció mediambiental. Com a espais oberts estratègics dins del teixit urbanitzat, que contribueixen a garantir la relació entre la ciutat construïda i l'espai no urbanitzat.
2. Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

### Art. IV. 3.4

#### Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'espais lliures en Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable s'inclouen en:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans (Clau 2)
- Sistema hidrològic (Clau 2H)

Aquells espais lliures inclosos en el Sòl No Urbanitzable són regulats en el Títol VII d'aquestes Normes.

## SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS. (Clau 2)

### Art. IV. 3.5

#### Definició

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en Sòl Urbà o Urbanitzable, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

### Art. IV. 3.6

#### Titularitat

1. El sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. El subsòl serà sempre de titularitat pública, sens perjudici que es puguin donar concessions administratives.

#### **Art. IV. 3.7**

##### **Règim general**

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

#### **Art. IV. 3.8**

##### **Condicions d'ús**

1. Ús dominant: lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.
  - Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
  - S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 8% de la superfície total de la plaça, parc o jardí.
  - L'ús d'aparcament en el subsòl només es podrà donar en les circumstàncies previstes per l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol.

#### **Art. IV. 3.9**

##### **Condicions de l'ordenació**

1. S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. No s'admet cap tipus d'edificació, excepte instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessoris de jocs i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà.  
Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.
3. No es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans.

## **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROLÒGIC (Clau 2H)**

#### **Art. IV. 3.10**

##### **Definició**

Comprèn el sistema hidrològic el conjunt compost per rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

#### **Art. IV. 3.11**

##### **Titularitat**

El sòl qualificat com a sistema hidrològic serà de titularitat pública.

#### **Art. IV. 3.12**

##### **Règim general**

Aquest POUM contempla el Sistema Hidrològic dins del sistema d'espais lliures, únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

#### **Art. IV. 3.13**

##### **Condicions d'ús**

Ús dominant: lleure. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme canalitzacions oportunes.

#### **Art. IV. 3.14**

##### **Condicions de l'ordenació**

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.

2. S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.
- 2a. S'estableix l'àmbit de franja de zona de policia que determina el text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL1/2001, de 20 de juliol, de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
5. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

#### **Art. IV. 3.15**

##### **Condicions de l'ordenació del planejament derivat**

Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que està actualment en redacció (i que cal aprovar i publicar a finals de 2009).

#### **Art. IV. 3.16**

##### **Dimensionat de passos**

Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", de juny de 2006 de l'ACA).

#### **Art. IV. 3.17**

##### **Concessions administratives per l'ús de l'aigua**

L'Agència Catalana de l'Aigua té la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per RD 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, respectivament.

#### **Art. IV. 3.18**

##### **Aigües subterrànies**

Es compliran les disposicions de les Normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies d'acord amb el que estableix el Decret 476/2004, de 28 de desembre, pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries i el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i les normes concordants.

## CAPITOL QUART. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. (Clau 3)

### Art. IV. 4.1

#### Definició i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.
2. De forma general s'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 3**.
3. Quan es determini un ús concret pels equipaments es diferenciarà entre:
  - Equipament docent, identificat amb la **clau 3D**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.
  - Equipament cultural i religiós, identificat amb la **clau 3C**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus cultural i religiós.
  - Equipament sanitari-assistencial, identificat amb la **clau 3S**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.
  - Equipament administratiu, identificat amb la **clau 3A**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu.
  - Equipament esportiu, identificat amb la **clau 3E**: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats esportives.

### Art. IV. 4.2

#### Titularitat

1. En sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

### Art. IV. 4.3

#### Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

### Art. IV. 4.4

#### Condicions d'ús

1. Usos dominants:
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 3D** l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 3C**, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 3S**, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives i d'altres serveis comunitaris com cementiris, tanatoris i crematoris.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 3A**, l'ús dominant és l'administratiu.
  - A l'àmbit identificat amb la **clau 3E**, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tenis, etc.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM, reconeix com a compatibles els usos existents en els

equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
3. L'ús dominant adscrit a cada àmbit d'equipament podrà ser objecte de modificació a través d'un Pla Especial d'usos d'equipaments que en justifiqui la necessitat del canvi, tenint en compte la resta d'usos que se situen en àrees pròximes o a nivell general del municipi.

#### **Art. IV. 4.5**

##### **Condicions de l'ordenació i l'edificació**

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments 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 lloc.
2. L'edificabilitat màxima serà:
  - En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Pla de Millora Urbana serà segons el coeficient d'edificabilitat de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i una ocupació màxima de l'edificació del 70%, excepte que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.
  - En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant
  - En zones de Sòl No Urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.
3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es podrà redactar un Pla Especial que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.

## CAPITOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS. (Clau 4)

### Art. IV. 5.1

#### Definició

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i tota classe d'activitats que realitza l'administració, subjecte generalment a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 4**.

### Art. IV. 5.2

#### Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

### Art. IV. 5.3

#### Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels Serveis Tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat i haurà d'anar acompanyat d'estudis d'impacte ambiental on s'avaluïn les solucions menys lesives a l'impacte ambiental i paisatgístic que afectin.

### Art. IV. 5.4

#### Condicions d'ús

1. Usos dominants: instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, central i galeries de la xarxa de telecomunicació, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou altres serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules, etc. Inclou també altres serveis comunitaris com desballestament de vehicles abandonats a la via pública, instal·lacions d'abastaments (escorxadors, mercats, benzineres,...) i també els serveis de seguretat (extinció d'incendis, protecció civil, presó, ...), així com qualsevol altre servei de caràcter públic i de competència municipal i supramunicipal.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
  - S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

### Art. IV. 5.5

#### Condicions de l'ordenació i l'edificació

Les condicions d'ordenació i d'edificació pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics seran les següents:

- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat neta d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- Quan es situïn en illes d'edificació contínua s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
- Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
- L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.
- En sòl urbà i urbanitzable totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o de la unitat d'actuació on estigui inclòs.

## CAPITOL SISÈ. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS (Clau 5)

### Art. IV. 6.1

#### Definició

1. Segons l'article 33.4 del Reglament que desplega la Llei d'urbanisme (305/2006) el sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris, que requereix sempre la titularitat pública del sòl, la qual s'obté mitjançant cessió obligatòria i gratuïta o expropiació, d'acord amb l'article 34.7 de la Llei d'urbanisme o, si s'escau, mitjançant les formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la **clau 5**.

### Art. IV. 6.2

#### Titularitat

El sòl destinat a sistema d'habitatges dotacionals ha de ser sempre de titularitat pública.

### Art. IV. 6.3

#### Règim general

Els sectors de planejament urbanístic derivat poden incloure reserves amb destí a aquest sistema d'habitatges dotacionals públics, per tal de satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial o d'emancipació, que resultin de la memòria social (RU 305/2006, art. 69.3.e)

### Art. IV. 6.4

#### Condicions d'ús

1. Ús dominant: habitatge.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i que el puguin complementar.

### Art. IV. 5.5

#### Condicions de l'ordenació i l'edificació

Les condicions d'ordenació i d'edificació són les següents:

- L'índex d'edificabilitat neta serà el valor promig de la resta de parcel·les de l'àmbit de desenvolupament derivat, o la mitjana aproximada del teixit residencial de l'entorn. Com a valor de referència es considera el mateix que pel cas dels equipaments d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- L'ordenació de l'edificació vindrà fixada en el Pla de desenvolupament del sector de Pla de Millora Urbana o Pla Parcial. Dins del sòl urbà consolidat s'haurà d'ajustar a l'organització general del teixit urbà, així com a les necessitats funcionals i a les condicions ambientals del lloc.



# TITOL V

## REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

#### Art. V. 1.1

##### Definició

1. El POUM classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

#### Art. V. 1.2

##### Delimitació

1. Els límits del sòl urbà, zones i subzones, sistemes i Polígons d'Actuació o Plans de Millora Urbana pel posterior desenvolupament, així com l'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i en formula les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Capítol Tercer sobre *Qualificació de les zones de Sòl Urbà*, per l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten alguns Plans de Millora Urbana. Les condicions d'ordenació i gestió d'aquests Plans de Millora Urbana es detallen en les fitxes normatives que s'adjunten al present Títol.

#### Art. V. 1.3

##### Categories del Sòl Urbà

D'acord amb la legislació vigent, el Sòl Urbà es classifica en dues categories, incloses dins del plànol de la Classificació del Sòl: Sòl Urbà Consolidat i Sòl Urbà no Consolidat.

- a. Segons la definició que en fa la LLU 1/2005 en l'article 30, el Sòl Urbà Consolidat és aquell que, o bé té la condició de solar, d'acord amb les disposicions de l'article 29 de la mateixa Llei, o només li manca, per assolir aquesta condició, assenyalar les alineacions i rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'art. 29a. de la LLU, tant si ha estat inclòs amb aquesta finalitat a un Polígon d'Actuació Urbanística o a un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, com si en canvi, no hi ha estat inclòs.
- b. Té en canvi la condició de Sòl Urbà No Consolidat la resta del sòl que classificat com a tal, no compleixi els requisits anteriors i per això el Pla el sotmet a una actuació de transformació urbanística tot incorporant-lo a un sector de Pla de Millora Urbana.

#### Art. V. 1.4

##### Drets i deures dels propietaris del Sòl Urbà Consolidat

1. Els propietaris del sòl urbà consolidat tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització per tal que els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions i terminis establerts per la LLU i per aquesta normativa.
2. Els propietaris del sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

#### Art. V. 1.5

##### Drets i deures dels propietaris del Sòl Urbà No Consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, de forma gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors o polígons determinats dins del sòl urbà.

2. Durant el procés de reparcel·lació, l'administració actuant fixarà l'emplaçament d'aquest sòl de cessió amb aprofitament urbanístic, d'acord amb el que s'estableix l'article 43.2 de la LLU 1/2005 i contemplant les excepcions determinades en l'article 43.3 de la mateixa Llei.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen a més, els deures addicionals següents:
  - a. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
  - b. Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per aquest POUM per als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins de l'àmbit d'actuació urbanística.
  - c. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - d. Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic.
  - e. Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris per tal d'adquirir la condició de solar.
5. Finalment els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar aquestes infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

## CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

### Art. V.2.1

#### Regulació general del Sòl Urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que, establertes en aquesta normativa, són d'aplicació immediata.
2. No obstant, qualsevol terreny o solar comprès dins d'un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, estarà subjecte al desenvolupament d'aquest polígon d'actuació urbanística i a les determinacions que aquest estableixi quant a les regulacions específiques sobre l'edificació i els seus usos.

### Art. V.2.2

#### Desenvolupament del Sòl Urbà No Consolidat

1. Els àmbits dins del Sòl Urbà No Consolidat se sotmeten a actuacions de transformació urbanística a través de la seva inclusió dins de sectors de Plans de Millora Urbana.
2. A banda dels àmbits subjectes a un Pla de Millora Urbana, pel desenvolupament d'aquest POUM es podran redactar nous Plans Especials que concretin alguns aspectes que són tractats des del Pla, d'una forma més generalista. Es podran elaborar, si s'escau, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per la recuperació i millora del paisatge urbà, per a la protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació o per qualsevol finalitat anàloga, com també aquells que puguin estar previstos des de la legislació sectorial.
3. Els Plans de Millora Urbana tenen per objecte:
  - a. Ordenar el sòl.
  - b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
  - c. Assenyalar alineacions i rasants.
  - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El Pla en preveurà amb caràcter obligatori.
  - e. Precisar les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques.
  - f. Establir les condicions de gestió i els terminis per executar les obres d'urbanització i edificació.
  - g. Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva del 20% de l'aprofitament per els habitatges de protecció pública i el 10% de l'aprofitament per els habitatges concertats quan s'escaiguin.
4. L'àmbit, els objectius, les superfícies de cessió i les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de cadascun d'aquests sectors a desenvolupar mitjançant els Plans de Millora Urbana s'especifiquen en els articles següents d'aquesta normativa.
5. Els Plans de Millora Urbana podran completar les previsions establertes en aquest Pla, però no modificar-les.
6. Els Plans de Millora Urbana hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres previsions que per cada sector determini aquest POUM. En cap cas però, els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla.
7. Els Plans de Millora Urbana podran ser objecte de desenvolupament per subsectors, tal i com s'estableix en l'article 91 de la LLU 1/2005.
8. El desenvolupament dels àmbits de planejament derivat haurà de tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en els mapes de capacitat acústica d'àmbit municipal, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.  
Atès que la informació disponible més actualitzada sobre els nivells acústics en el municipi de Cassà de la Selva és l'obtinguda arran de l'elaboració de l'Auditoria Ambiental i del PALS, d'on en va resultar el plànol "Àrees de Sensibilitat Acústica", la zonificació del qual es basa tant en el treball de camp realitzat com en l'Ordenança Municipal Tipus i, per tant, s'ajusta al què disposa l'esmentada Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, es considera que el POUM pot adoptar el plànol "Àrees de Sensibilitat Acústica" com a equivalent al "Mapa de Capacitat Acústica" que requereix la Llei.

### Art. V.2.3

#### Relació i tipus de Plans de Millora Urbana

1. Segons la naturalesa i la localització dels sectors subjectes a un Pla de Millora Urbana s'han definit tres categories. Aquests grup no es diferencien quant al sistema de desenvolupament, ni tampoc en la concreció dels paràmetres urbanístics que fa el POUM No obstant, la prioritat i els objectius de la seva execució sí que respon a situacions diferenciades i, a resultes d'això, també són relativament diferents els paràmetres urbanístics vinculants.
2. Un primer grup fa referència als àmbits centrals d'ordenació, de superfícies molt diverses i que tenen objectius i presenten una casuística igualment diferenciats. Alguns destaquen per la seva posició estratègica dins del casc antic, i per tant, el seu desenvolupament tindrà una repercussió general notable. En aquest cas els paràmetres urbanístics referents a la densitat i a l'edificabilitat són molt més variables i responen a cada cas en concret. Els Plans de Millora d'aquest grup són:

- A o1 Can Molinas
- A o2 Canigó
- A o3 El Remei
- A o4 Can Tolosà A
- A o5 Can Tolosà B
- A o6 Barceloneta
- A o7 C del Rosselló
- A o8 Santa Eulàlia
- A o9 Folch i Torres

3. Un segon grup fa referència als àmbits perimetrals d'ordenació, i inclou un conjunt reduït de sectors que se situen a la corona dels límits actuals del nucli urbà, concentrant-se especialment a la zona de llevant, i que en la seva concatenació contribuiran a executar el parc lineal de la riera Susvalls com a nou límit urbà de llevant. Són d'entre tots els P.M.U. els que tenen una major dimensió i un coeficient d'edificabilitat més homogeni entre sí, així com una densitat lleugerament més baixa per situar-se en les zones perimetrals. Els Plans de Millora d'aquest grup són:

- B o1 Can Carbó
- B o2 Poeta Machado
- B o3 C del Conill
- B o4 C de la Selva

4. Un darrer grup fa referència als àmbits de transformació, en els que s'inclouen els antics espais industrials que han quedat immersos, d'una de forma aïllada, dins del casc urbà. Són aquests uns espais d'especial interès per transformar els seus usos a la vegada que les indústries existents poden reubicar-se en sòls més adequats per realitzar les seves activitats productives. Tenen una superfícies mitjanes i el Pla proposa unes densitats i edificabilitats bastant homogènies que no obstant, tenen en compte la diferent repercussió dels costos que ha de suportar cadascuna d'aquestes peces. Els Plans de Millora d'aquest grup són:

- C o1 Poliuretanos I
- C o2 Poliuretanos II
- C o3 Gener-Casadevall
- C o4 Can Paró
- C o5 A Remei Industrial A
- C o5 B Remei Industrial B
- C o6 crta caldes
- C o7 Les Serres I
- C o8 Les Serres II
- C o9 Les Serres III

#### **Art. V.2.4**

##### **Regulació específica dels Plans de Millora Urbana**

1. Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament de cadascun dels Plans de Millora Urbana determinats pel Pla. Cadascuna de les fitxes específiques de cada P.M.U. fixa l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de cadascun d'aquests sectors, i en els corresponents plànols d'ordenació a escala de detall es fixen els elements vinculants i també aquells que tenen només caràcter indicatiu i que haurà de concretar el planejament derivat.

#### **Art. V.2.5**

##### **Relació i tipus de Polígons d'Actuació Urbanística**

1. És objecte de polígon d'actuació urbanística, d'acord amb l'article 30b de la LLei d'Urbanisme, aquells terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, o en el cas que aquest no les especifiqui, que disposi dels serveis urbanístics bàsics i que afronti amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
2. Els serveis urbanístics bàsics són la xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i el subministrament d'energia elèctrica.
3. El sòl inclòs en un polígon d'actuació urbanística té la condició de sòl urbà no consolidat, i per tant, està subjecte a les determinacions fixades per aquesta classificació.
4. El pla fixa un únic polígon d'actuació urbanística a efectes d'assegurar la finalització i recepció de la urbanització.

PAU            Cementiri Vell 7B

#### **Art. V.2.6**

##### **Terminis per a la construcció d'habitatges protegits**

Els terminis per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial compresos en Plans de Millora Urbana i Polígons d'Actuació Urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Art. V.2.7**

##### **Càrregues addicionals dels sectors**

El desenvolupament dels sectors haurà d'assumir la repercussió fixada en els estudis del POUM, corresponents a la suficiència de recursos dels sistemes d'abastament i sanejament -en especial l'ampliació de l'EDAR-, a les necessitats motivades per l'estudi de la mobilitat generada i a les indicacions de la memòria ambiental.



## CAPÍTOL TERCER. QUALIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ

### Art. V.3.1

#### Definició

El POUM estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones generals, zones i subzones.

### Art. V.3.2

#### Delimitació

En els plànols d'ordenació de Sòl Urbà a escala 1/2.000 es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament especial.

### Art. V.3.3

#### Zones generals

Es defineixen les zones generals en funció de dues components, la forma i l'ús global:

- a. La forma: s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera a través de la configuració de carrers i/o places, o a través de la configuració d'espais oberts.
- b. L'ús global s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i/o industrial.

### Art. V.3.4

#### Zones i subzones

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants i/o compatibles. També es tenen en compte els diferents paràmetres reguladors dels diferents sectors com a conseqüència de la seva pertinença a un sector de planejament derivat diferent.

### Art. V.3.5

#### Identificació de les zones

Les zones generals i les zones i les subzones de sòl urbà que fixa aquest POUM són les següents:

#### A. Zones de conservació i d'ordenació unitària

##### A. Casc antic

(antic 1)

A1. Protecció integral de l'edificació

A2. Conservació de façana

A3. Conjunts homogenis

A4. Conservació d'espais lliures

##### B. Conjunts urbanístics

(antic 8)

#### B. Zones d'alineació contínua a vial

##### Genèriques

##### C. Illes amb Pati

(antic 2 i 3a)

C1. Conjunts de volumetria homogènia

(antic 11 redefinit)

C2. Edificacions singulars

C3. Edificacions suburbanes aïllades

(antic 3b)

##### D. Illes compactes

(antic 12)

##### Específiques

##### E. Agrupacions residencials en filera

(antic 6)

##### F. Agrupacions industrials entre mitgeres

(antic 5a)

##### G. Agrupacions d'ús mixte

(antic 13)

#### C. Zones d'Edificació aïllada

##### H. Residencial unifamiliar aïllada

(antigues 9a, 9b, 9c, 9d)

##### I. Residencial plurifamiliar en bloc aïllat

(antic 4)

##### J. Industrial aïllada

(antic 5b)

##### K. Usos Terciaris

### Art. V.3.6

#### Regulació

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, així com per les determinacions dels corresponents Plans de

Millora Urbana i Plans Especials que desenvolupin cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.

2. Quan les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

#### Art. V.3.7

##### Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol III, remetent-se també als plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. Tindran caràcter bàsic els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
  - condicions de parcel·la mínima.
  - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes de patis o parcel·les).
  - edificabilitat de les parcel·les.
  - alineacions o separacions respecte a carrer.
  - nombre de plantes.
  - usos dominants o incompatibles.
3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest POUM Els paràmetres complementaris podran ser modificats amb la tramitació d'un Pla Especial específic.

#### Art. V.3.8

##### Regulació dels elements inclosos al Catàleg del Patrimoni Arquitectònic

1. El conjunt d'aquest patrimoni es distribueix dins del Casc antic, però també en els antics ravals suburbans i de forma dispersa per la resta del nucli i del territori. L'interès d'aquestes construccions rau en alguns casos, en els seus trets arquitectònics i constructius, en d'altres en la pròpia història i un últim grup encara, l'interès del qual es mesura per formar part d'un conjunt més o menys homogeni d'arquitectures més modestes i populars, però que acaben determinant igualment la fesomia genuïna de la vila.
2. El Catàleg de Patrimoni Arquitectònic és part integrant del corresponent Catàleg de Béns Protegits, que alhora és documentació imperativa del POUM. Aquest document té per objecte evitar que es destrueixin testimonis d'arquitectura de notòria qualitat de diferents èpoques, i que es perdin llurs valors històrics i culturals a causa de la transformació d'aquestes construccions.
3. La regulació d'aquests elements d'interès estan subjectes al que determini la Normativa específica del Catàleg de Patrimoni arquitectònic on es defineix la forma d'actuació més adequada sobre cadascun dels béns protegits, les condicions que hauran de tenir les possibles actuacions sobre les mateixes, la regulació dels usos i el control en les activitats a realitzar-hi. En el seu defecte, les regulacions s'ajustaran a la present normativa urbanística.
4. Segons quin sigui l'interès que presenta el bé catalogat, aquest serà inclòs en algun dels següents nivells de protecció:

NIVELL A. Quan l'interès del bé protegit fa necessari considerar el manteniment de la seva volumetria tal i com és en l'actualitat, encara que no estiguin protegides totes les parts del bé.

<i>llista d'elements catalogats</i>	<i>Situació</i>
1A Església Parroquial de Sant Martí	Plaça de Sant Pere
2A Torre Salvana	C/ d'Avall 13
3A Can Frigola	C/ d'Avall 13
4A Can Tolosà (Can conxo)	C/ Puigcogul 21
5A Can Nadal	Avda. Onze de Setembre/Pg. Carrilet
6A Can Trinxeria	Plaça de la Coma 16
7A Can Limbo (Ca la Tàlia)	C/ Puigcogul 40 / Ctra. Marina 74
8A Can Figueres	Pg. Vilaret 10



9A Can Serra	C/ J. Verdaguer 2
10A Escoles Públiques	Rambla Onze de Setembre
11A Can Palau	C/ del Remei 34
12A Sala d'en Galà	C/ del Molí / C/ de la Mel
13A Estació de l'antic Carrilet	Passeig del Ferrocarril
14A Centre Recreatiu	Plaça de la Coma 23

L'edificació de Can Trinxeria (6A) ha estat declarada com a Bé Cultural d'Intrès Local (acord municipal de 29/01/2009).

**NIVELL B.** Quan l'interès del bé protegit no fa necessari conservar la seva volumetria, però sí, en canvi, mantenir una o diverses parts del bé. En alguns casos en poden autoritzar addicions o ampliacions.

<i>llista d'elements catalogats</i>	<i>Situació</i>
1B Casa de les Mesures	Travessia de les Mesures 10
2B Cementiri Municipal	Prolongació C/ X. Carbó a 500m
3B Fàbrica de Gas	C/ Dr. Robert / C/ Primitiu Artigues
4B Ca n'Almeda	C/ Reverend X. Garcia 10
5B Can Massa	C/ Raval 15-17
6B Can Gironès	C/ Provincial 47
7B Casa entre mitgeres. Can Gruart	C/ Indústria 30
8B Casa Albertí	C/ Indústria 12
9B Can Dausà	C/ Indústria 14
10B Can Barceló	C/ Indústria 33
11B Can Codolà	C/ Marina 24
12B Can Oller	C/ Marina 28
13B Casa entre mitgeres	C/ Raval 62
14B Casa Elèctrica Pla	C /Major 5
15B Societat Cooperativa de Consum	C/ Barraquetes 34
16B La Protectora	C/ Barraquetes 32
17B Casa Bosch	C/ Indústria 43
18B Casa Dr. Pascual	C/ Xavier Carbó 3
19B Cinema	C/ Reverend J. Bosch / C / Ample
20B Escola La Salle	C/ Germà Agustí
21B Capella de Sant Joan Baptista de la Salle	C/ Germà Agustí
22B Can Cubó	C/ Ample 28
23B Casa Duran-Olivé	C/ Ample 12
24B Casa Olivé	C/ Major 19
25B El Rotllo	C/ del Molí 18
26B Edifici entre migteres	C/ Gabriel Garcia 6
27B Cases en Filera	C/ Dr. Robert 17-23
28B Conjunt	C/ d'Avall 7-9-11
29B Casa entre mitgeres	C/ d'Avall 29
30B Can Vall-Llobera	Plaça de la Coma 27
31B Casa Viñas	C/ d'Avall 2
32B Edifici d'habitatges	C/ Xavier Carbó 2
33B Edifici d'habitatges	Plaça Verdaguer 17
34B Can Ruscalleda	C/ Ample 1
35B Can Rutllant	C/ Ample 6

**NIVELL C.** Quan per les característiques del bé es considera únicament necessària la protecció d'alguns elements puntuals que en formen part, tant dels interiors com dels exteriors.

<i>llista d'elements catalogats</i>	<i>Situació</i>
1C Casa dels Canonges	Plaça Dr. Botet 2
2C Obertures a cases	C/ Rvd. J. Bosch 1,2 i 3
3C Obertures a cases	C/ d'Avall 21-23 i 25

### CONJUNTS ARQUITECTÒNICS PROTEGITS

a	façana sud de la plaça de la Coma	plaça de la Coma (entre el carrer de les Barraquetes i carrer Major)
b	carrer Nou (façana Nord)	carrer Nou (entre carrer d'Avall i plaça Verdager)
c	carrer de les Barraquetes	carrer de les Barraquetes (entre la plaça de la Coma i passeig Vilaret)
d	carrer Indústria	carrer Indústria (entre carrer de les Barraquetes i carrer Marina)
e	carrer Ample	carrer Ample (entre Avinguda Onze de Setembre i carrer del Raval)
f	carrer Puigcogul	carrer Puigcogul (entre carrer Catalunya i plaça Botet)
g	carrer dels Dolors i Roscada	carrer dels Dolors (entre plaça Sant Pere i església parroquial) i carrer Roscada (entre carrer Major i carrer d'Avall)

## CAPÍTOL QUART. ZONES DE CONSERVACIÓ I D'ORDENACIÓ UNITÀRIA

### Art. V.4.1

#### SECCIÓ PRIMERA. CASC ANTIC

#### CLAU A

##### 1. DEFINICIÓ:

Correspon a l'àrea central del nucli urbà, on l'edificació s'ordena seguint una determinada regularitat tipològica i compositiva. El teixit urbà es conforma per parcel·les habitualment estretes sobre traçats no regulars, que amb el temps han conformat illes irregulars d'una dimensió molt variable. Les determinacions generals del Pla en aquesta zona pretenen conservar els elements més característics d'aquesta àrea de valor singular.

S'inclouen en la Clau Genèrica A.Casc Antic, totes aquelles construccions que no són objecte d'una protecció especial (i no incloses per tant en les claus A1, A2, A3 i A4). S'entén per tant que la normativa d'aquesta zona és aplicable a les construccions de nova planta, als casos de substitució i aquelles que poden ser transformades substancialment.

##### 2. SUBZONES:

CASC ANTIC. PROTECCIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICACIÓ	CLAU A1
CASC ANTIC. CONSERVACIÓ DE FAÇANA	CLAU A2
CASC ANTIC. CONJUNTS HOMOGENIS	CLAU A3
CASC ANTIC. CONSERVACIÓ D'ESPais LLIURES	CLAU A4

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM. No s'admet l'agrupació de parcel·les llevat del cas que l'objecte de l'agregació sigui una parcel·la amb un front inferior a 6m
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	L'existent. En aquelles parcel·les d'ample inferior a 4,50 m, no es permetrà l'ús residencial plurifamiliar.
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

##### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	A vial. Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Criteri general: segons la mitja de les edificacions adjacents, sense comptabilitzar aquells que superin l'alçada permesa pel planejament o els casos de solars no edificats o edificats només en planta baixa o segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Prevaldrà sempre que sigui possible el criteri de la mitja.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Criteri general: segons la mitja de les edificacions adjacents (sense comptabilitzar els solars no edificats o edificats només en planta baixa) o segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Prevaldrà sempre que sigui possible el criteri de la mitja. En qualsevol cas no serà superior a 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29

Profunditat planta baixa	La resultant de la mitja de les dues finques veïnes, sense superar en cap cas els 15 m des de la línia de façana. A efectes del càlcul no es tindran en compte els casos de finques adjacents sense edificar ni es computaran profunditats que excedeixin dels 15 metres.
soterrani	edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Construccions auxiliars	

#### 5. ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Coberta	art. III.3.15	La coberta de l'edifici serà de teula àrab vella o d'acabat similar, a dues vessants i amb una pendent màxima del 30%, (perpendicular a les línies de la façana i amb carener centrat entre els dos ràfecs oposats). Excepcionalment es podrà mantenir la coberta plana en els edificis que la tinguin d'acord amb les característiques de les seves tipologies urbanes o aquells petits cossos d'edificació que per raó de composició arquitectònica ho justifiquin. Es prohibeix l'ús dels plàstics pels elements de recollida d'aigües.
Cossos sortints	art. III.3.18	Es prohibeixen amb les següents excepcions: Ràfecs: no han de sobrepassar el 10% de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,60 m. Balcons: no han de sobrepassar el 10% de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,60 m. Els balcons es construiran prenent de referència els que són propis de les construccions tradicionals d'aquest entorn, i tant els materials i gruixos de les llosanes, com la constitució formal i materials de les baranes hauran de poder-se referenciar amb els propis del seu entorn.
Elements sortints	art. III.3.19	S'admeten únicament motllures o altres elements anàlegs amb una volada màxima de 15 cm, integrats a la composició general de la façana.
Ventilació i il·luminació	art. III.3.20	S'admeten claraboies integrades al pendent del teulat sense superar el 10% de la seva superfície. En les actuacions de renovació de cobertes es podran mantenir les xemeneies i ventilacions existents, a excepció d'aquelles de fibrociment, material plàstic o formigó prefabricat.
Composició de façana	art. III.3.21	Les façanes respectaran les cornises i ràfecs existents. En cas de renovació de coberta aquest nivell podrà variar 25 cm per sobre o per sota, a fi d'evitar una coincidència de nivell amb el ràfec veí. Les façanes es conservaran de conformitat amb la seva tipologia original. Les noves façanes es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb una composició vertical dels forats arquitectònics. En cap cas, l'amplada dels balcons superarà 1,30 m. L'acabat exterior serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta; en aquest cas serà preferentment de pedra o altres materials similars. Els colors de la pintura o estuc, seguiran les determinacions de la carta de colors definida per iniciativa municipal.

Les obertures, fusteries, persianes, reixes i altres elements seguiran essencialment els que són tradicionals en aquest teixit.

Es prohibeix l'ús dels aplacats de marbre o similars en planta baixa, així com l'ús de pissarra, l'enrejolat amb ceràmica vidriada, les caixes de persianes vistes a la façana, i altres elements que entren clarament en discordança amb el caràcter dels elements més tradicionals.

Es prohibeix també qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials com banderoles, tanques publicitàries que sobrevolin del pla de façana.

La retolació comercial anirà incorporada dins de les obertures pròpies de l'edifici i separada del pla de façana un mínim de 10 cm.

#### 6. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible
Comerç petit:	Compatible (0) (1)
Comerç mitjà:	Compatible (0) (2)
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (0) (4)
Bars i similars:	Incompatible
Locutoris:	Incompatible
Garatges públics:	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (5)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible
Estació de servei:	Incompatible

#### OBSERVACIONS:

(0) Ateses les condicions urbanístiques de determinats sectors (bàsicament residencials, amb edificis catalogats o d'ordenació unitària i de difícil accessibilitat) es defineix una zona restringida per a usos industrials i amb regulació horària segons normativa municipal pel que fa als usos comercials. Aquest àmbit comprèn les illes interiors a la línia generada pels carrers: Carrer de Girona, Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, Carrer del Molí, Plaça de la Coma, Carrer Major; i la generada pel Carrer del Reverend Gabriel Garcia, Plaça de Sant Pere, Carrer del Portal, Carrer de Xavier Carbó, Carrer d'Avall.

(1) S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars, i en les àrees d'habitatges unifamiliars en només locals fins a 250 m<sup>2</sup>.

(2) Només s'admeten en edificis exclusius.

(3) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda

(4) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10

(5) S'admeten amb les següents condicions:

-Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars).

-Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.

-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>.

#### Art. V.4.1.1

#### SUBSECCIÓ PRIMERA. CASC ANTIC. PROTECCIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICACIÓ **CLAU A1**

##### 1. DEFINICIÓ:

Engloba les parcel·les on se situen aquelles edificacions de major valor arquitectònic i/o artístic incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, per les quals es preveu una conservació integral concretat en dit Catàleg.

## **2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

## **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

## **4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

Cadascun dels edificis inclosos dins d'aquesta Clau té una normativa específica definida en la corresponent fitxa del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Cassà de la Selva.

Es conservarà l'edificació actual, si bé es poden permetre les reparacions eventuais d'una part de l'edifici o de les seves instal·lacions, per tal d'assegurar-ne el seu bon manteniment i conservació.

S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació o reestructuració, en la forma que queden definides en l'article 25 del Catàleg, sempre que es justifiqui el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.

No s'admeten les plantes soterrani.

## **5. CONDICIONS D'ÚS:**

La modificació de l'ús de l'edifici o dels seus jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. Es prohibeix l'ús industrial i el de garatge públic.

### **Art. V.4.1.2**

SUBSECCIÓ SEGONA. CASC ANTIC. CONSERVACIÓ DE FAÇANA

**CLAU A2**

#### **1. DEFINICIÓ:**

Engloba les parcel·les on se situen aquelles edificacions incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, en les quals no es fa imprescindible la conservació estricta de la volumetria, però sí la d'alguns dels seus elements constitutius, especialment de la façana (definites amb precisió en la corresponent fitxa del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Cassà de la Selva).

#### **2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

#### **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació en el front de la façana.

#### **4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

Cadascun dels edificis inclosos dins d'aquesta Clau té una normativa específica definida en la corresponent fitxa del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Cassà de la Selva.

Es conservaran obligatòriament aquells elements protegits expressament pel Catàleg de Patrimoni, i es permetran les obres definides en l'article 25 de dit Catàleg: és a dir, aquelles de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació i reestructuració. L'obra nova s'admetrà com a forma d'actuació en les ampliacions de volum d'acord amb la fitxa particular de cada bé en qüestió.

#### **5. CONDICIONS D'ÚS:**

La modificació de l'ús de l'edifici o dels seus jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. Es regula per les condicions de la Clau Genèrica A. Casc antic

### **Art. V.4.1.3**

SUBSECCIÓ TERCERA. CASC ANTIC. CONJUNTS HOMOGENIS

**CLAU A3**

#### **1. DEFINICIÓ:**

Són aquells conjunts edificats que, sense tenir una regularitat mimètica de parcel·la ni d'edificació, sí que presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal pel manteniment d'unes determinades constants en la seva forma constructiva, que correspon a un període passat més o menys llunyà.

D'aquests conjunts se'n regulen els processos de "conservació i millora" de l'edificació existent, d'ampliació d'habitatges, de substitució d'edificis, i el de construcció de nova planta en els solars intersticials lliures en el moment d'aprovació inicial del Pla.

Queden inclosos com a conjunts històrics les finques marcades amb la Clau A3 en el plànol de Qualificació del Sòl Urbà, i que formen fragments parcials dels fronts:

- del carrer de la Indústria
- de la plaça de la Coma
- del carrer d'Avall
- del carrer de Girona
- del carrer Nou
- del carrer del Reverend J.Bosch.

## **2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

## **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

## **4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

En aquests conjunts interessa conservar l'edificació actual, si bé es poden permetre les reparacions eventuais d'una part de l'edifici o de les seves instal·lacions, per tal d'assegurar-ne el seu bon manteniment i conservació.

S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació o reestructuració.

En aquells casos que el manteniment de l'edificació no sigui possible i que sigui imprescindible la seva substitució, se seguirà la normativa genèrica Clau A. Casc Antic, remarcant, això sí l'obligatorietat de mantenir en aquest cas la volumetria de l'edificació que se substitueix.

Així mateix, la composició i materials de la nova façana haurà de ser mimètica, en la mesura del possible, amb l'edificació que és objecte de substitució.

Qualsevol Llicència d'Enderroc es concedirà, amb la condició de la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en el termini fixat.

## **5. CONDICIONS D'ÚS:**

La modificació de l'ús de l'edifici o dels seus jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. Es regula per les condicions de la Clau Genèrica A. Casc antic

### **Art. V.4.1.4**

#### **SUBSECCIÓ QUARTA. CASC ANTIC. CONSERVACIÓ D'ESPAIS LLIURES**

#### **CLAU A4**

### **1. DEFINICIÓ:**

Engloba les parcel·les on se situen alguns espais lliures privats que tenen un especial valor i que donen façana a la via pública, i que per això interessa especialment la seva conservació.

### **2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

### **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

### **4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

Es conservarà la fesomia singular d'aquests espais, malgrat que s'admeten modificacions que contribueixin a la seva millora, sobretot des del punt de vista de la conformació del paisatge urbà.

No s'hi admeten construccions fixes de cap tipus ni tampoc les plantes soterrani.

### **5. CONDICIONS D'ÚS:**

La modificació de l'ús actual d'aquests jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal.

**Art. V.4.2**

SECCIÓ SEGONA. **CONJUNTS URBANÍSTICS.**

**CLAU B**

**1. DEFINICIÓ:**

Comprèn una sèrie de conjunts d'habitatges que van ser edificats de forma simultània en funció d'un projecte global i unitari. La parcel·lació és regular i repetitiva i l'edificació és repetitiva. S'hi inclouen alguns conjunts o fronts situats:

- a la carretera de Llagostera, sud del giratori (Grup de Sant Josep)
- a la carretera de Llagostera, nord del giratori
- al Folch i Torres, Poeta Machado, Dr. Trueta i Santa Eulàlia
- al carrer Sant Anton

**2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

S'hi admeten les obres de restauració, de conservació i de millora, que es realitzin amb materials i acabats semblants als originals i que no suposin cap modificació substancial respecte a la volumetria fixada en els projectes unitaris originals, per tal d'evitar així, qualsevol distorsió del conjunt.

Les obres de millora interiors, de modernització de les condicions higièniques i sanitàries i d'adaptació de la distribució a noves necessitats es faran condicionades a obres de restauració i conservació exteriors.

Qualsevol obra d'ampliació o de substitució parcial només es podrà fer prèvia la redacció d'un Pla Especial, que prengui com a àmbit tot el conjunt, i que podrà fixar una ampliació de, com a màxim, el 10% de l'existent. El Pla Especial establirà l'edificabilitat, la profunditat, l'alçada reguladora i tots aquells paràmetres necessaris per la definició de la volumetria del conjunt. Així mateix establirà quins són els elements (façanes, obertures, coberta, porxos, etc). que poden ser objecte de modificació i quins han de ser objecte d'una protecció integral.

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

La modificació de l'ús de l'edifici, està subjecte a prèvia llicència municipal. En general s'hi prohibeix l'ús industrial i de garatge públic. Els mateixos Plans Especials de cada conjunt hauran de regular, d'acord amb els paràmetres i definició d'aquesta normativa quins són els usos compatibles i incompatibles amb l'ús dominant de residencial unifamiliar.



## CAPÍTOL CINQUÈ. Zones D'ALINEACIÓ CONTÍNUA A VIAL

Art. V.5.1

SECCIÓ PRIMERA. ILLES AMB PATI

CLAU C

### 1. DEFINICIÓ:

Ocupen una zona pròxima al perímetre del casc antic i s'hi inclouen genèricament, tant les illes de cases amb pati tancat, així com també aquelles que tenen algun dels fronts edificats per consolidar. Aquest àmbit conforma les primeres extensions de sòl urbà, més enllà de la zona de casc antic, i es caracteritza per una construcció individualitzada de les edificacions, on es combinen majoritàriament els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars.

### 2. SUBZONES:

ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGÈNIA	CLAU C1
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS	CLAU C2
ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AÏLLADES	CLAU C3
ILLES AMB PATI. CONDICIONS ESPECÍFIQUES	CLAU C4

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 120 m <sup>2</sup> per qualsevol segregació parcel·lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	6 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable en planta pis + 2m

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: carrer ample < 12m      3(pb+2)      10,30m carrer ample > 12m      4(pb+3)      13,30m <i>Excepció 1a:</i> aquelles parcel·les amb façana a la Carretera Provincial o de Marina només podran assolir l'alçada màxima de PB+3 si tenen una amplada superior als 12m. En la resta de casos es mantindrà l'alçada de PB+2. <i>Excepció 2a:</i> les parcel·les amb façana en aquells carrers on s'han assignat parcel·les amb la clau C1-conjunts de volumetria homogènia (carrer Puigcogul, Ample, de la Pau, entre d'altres), tindran, d'acord amb el que s'indica als plànols d'ordenació, una alçada reguladora màxima de 8,50m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29

Profunditat planta baixa	PB edificable fins profunditat de 25m, amb un mínim de 3m a fons de parcel·la (en una línia paral·lela a la façana)
soterrani	edificable en una profunditat fins a 32m. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes	
Construccions auxiliars	

### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (2)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Incompatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Incompatible	Aparcament:	Compatible

### OBSERVACIONS:

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponent a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clínicas d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup> i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

### Art. V.5.1.1

SUBSECCIÓ PRIMERA. ILLES AMB PATI. CONJUNTS DE VOLUMETRIA HOMOGÈNIA **CLAU C1**

#### 1. DEFINICIÓ:

Són aquells conjunts edificats que, sense tenir una regularitat mimètica de parcel·la ni d'edificació, sí que presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal pel manteniment d'unes determinades constants en la seva forma constructiva, que correspon a un període passat més o menys llunyà.

D'aquests conjunts se'n regulen els processos de "conservació i millora" de l'edificació existent, d'ampliació d'habitatges, de substitució d'edificis, i el de construcció de nova planta en els solars intersticials lliures en el moment d'aprovació inicial del Pla.

Queden inclosos com a conjunts històrics les finques marcades amb la Clau C1 en el plànol de Qualificació del Sòl Urbà, i que formen fragments parcials dels fronts:

- del carrer Puigcugul
- del carrer Ample
- del carrer de la Pau

#### 2. SUBZONES:

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

#### **4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

En aquests conjunts interessa conservar l'edificació actual, si bé es poden permetre les reparacions eventuais d'una part de l'edifici o de les seves instal·lacions, per tal d'assegurar-ne el seu bon manteniment i conservació.

S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació o reestructuració.

En aquells casos que el manteniment de l'edificació no sigui possible i que sigui imprescindible la seva substitució, se seguirà la normativa genèrica *Clau C. Illes de Cases*.

Així mateix, la composició i materials de la nova façana haurà de ser mimètica, en la mesura del possible, amb l'edificació que és objecte de substitució.

Qualsevol Llicència d'Enderroc es concedirà, amb la condició de la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en el termini fixat.

#### **5. CONDICIONS D'ÚS:**

Es regula per les condicions de la Clau Genèrica *C. Illes de Cases*.

### **Art. V.5.1.2**

## **SUBSECCIÓ SEGONA. ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SINGULARS**

## **CLAU C2**

### **1. DEFINICIÓ:**

Correspon a algunes parcel·les aïllades on s'emplacen edificis que, estant continguts en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, tenen una consideració especial malgrat estar immersos genèricament dins d'una illa de cases amb pati. Aquests tenen, de fet, una consideració anàloga a la zona de *Casc Antic. Protecció Integral de l'edificació*.

Queden inclosos com a edificacions singulars dins de les illes amb pati, les parcel·les delimitades al plànol de Qualificació del Sòl Urbà amb la Clau C2 i que se situen a:

- la carretera provincial
- al carrer Puigcugul
- al carrer del Raval
- al carrer Ample
- al carrer Dr. Robert

### **2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

### **3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

### **4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

Cadascun dels edificis inclosos dins d'aquesta Clau té una normativa específica definida en la corresponent fitxa del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Cassà de la Selva.

Es conservarà l'edificació actual, si bé es poden permetre les reparacions eventuais d'una part de l'edifici o de les seves instal·lacions, per tal d'assegurar-ne el seu bon manteniment i conservació.

S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, modernització, sanejament, reparació o reestructuració, en la forma que queden definides en l'article 25 del Catàleg, sempre que es justifiqui el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.

No s'admeten les plantes soterrani.

### **5. CONDICIONS D'ÚS:**

La modificació de l'ús de l'edifici o dels seus jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. Es prohibeix l'ús industrial i de garatge públic.

**Art. V.5.1.3**

**SUBSECCIÓ TERCERA. ILLES AMB PATI. EDIFICACIONS SUBURBANES AÏLLADES CLAU C3**

**1. DEFINICIÓ:**

Corresponen a les finques qualificades amb l'antiga zona 3b *Edificació Suburbana aïllada*, que inclou un conjunt d'edificacions que alineades generalment a carrer i formant una illa amb pati, són de naturalesa aïllada per mantenir una distància a la parcel·la veïna. Tenen una forma i estructura molt diversa i s'hi combinen els usos residencials unifamiliars i plurifamiliars

**2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 250 m <sup>2</sup> per qualsevol segregació parcel·lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	5,5 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable en planta pis + 2m

**4 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl
Ocupació màxima	art. III.3.7	60% superfície de la parcel·la
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques		
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 3(pb+2) 10,30m La planta baixa no sobrepassarà els 4,50m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	PB edificable fins profunditat de 25m, amb un mínim de 3m a fons de parcel·la (en una línia paral·lela a la façana)
	soterrani	edificable en una profunditat fins a 32m. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes	a parcel·les veïnes	2 metres. A excepció dels casos d'edificacions aparellades. La condició de mitgeria s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunicació degudament escripturada i convinguda amb el veí.
Construccions auxiliars		

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

Es regula per les condicions de la Clau Genèrica C. *Illes de Cases*.

**Art. V.5.1.4**

**SUBSECCIÓ QUARTA. ILLES AMB PATI. CONDICIONS ESPECÍFIQUES**

**CLAU C4**

**1. DEFINICIÓ:**

Correspon a algunes parcel·les que, tot i pertànyer a la qualificació d'illes amb pati, per condicions d'ubicació i d'ús, tenen alguna modificació sobre els paràmetres genèrics establerts per la clau C. Concretament es preveu aquesta clau pel la parcel·la ubicada al carrer Martí Dausà.

**2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta subclau.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

La parcel·lació no pot ser objecte de cap tipus de modificació.

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 3(pb+2)10,30m La planta baixa no sobrepassarà els 4,50m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 15m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa	PB edificable fins a 15m.
	soterrani	edificable en dues plantes per la totalitat de la parcel·la
Separacions mínimes	a parcel·les veïnes	segons plànol d'ordenació

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

Es regula per les condicions de la Clau Genèrica C. *Illes de Cases.*, amb la consideració de que es permet construir la totalitat de la parcel·la en dues plantes soterrani destinades a garatge de titularitat privada. Paral·lelament es fixa mitjantçant conveni previ, una zona de servitud de pas a favor de l'Ajuntament de 5 metres segons plànol d'ordenació.

**Art. V.5.2**

**SECCIÓ SEGONA. ILLES COMPACTES**

**CLAU D**

**1. DEFINICIÓ:**

Aquesta zona comprèn les illes que per llur forma i dimensions no permeten la definició d'un pati interior d'illa i són totalment edificables fins a l'alçada reguladora que és obligatòria.

**2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	L'existent, amb un mínim de 120 m <sup>2</sup> per qualsevol segregació parcel·lària
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	8 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes
Ocupació màxima	art. III.3.7	100%
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Patis de ventilació i il·luminació	art. III.3.20	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 3(pb+2) 10,30m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Igual a la profunditat de la parcel·la
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Caràcter i dimensió	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Fins a fons de parcel·la edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		
Construccions auxiliars		

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (2)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Incompatible	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Incompatible	Aparcament:	Compatible

#### OBSERVACIONS:

- (1) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
  - Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clínicas d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup> i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

#### Art. V.5.3

#### SECCIÓ TERCERA. AGRUPACIONS RESIDENCIALS EN FILERA

#### CLAU E

##### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn un tipus de creixement determinat per la tipologia de cases en filera, de naturalesa eminentment unifamiliar, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, i que defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda, que conformen illes amb patis semitancats. La seva ubicació és habitualment perimetral i perifèrica respecte el casc antic.

## 2. SUBZONES:

S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Vi Novell	Clau E1
- Plaça de Xesco Boix	Clau E2
- Carrer del Castell	Clau E3

En l'**annex** d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus E7B, E13, E14 i E16 que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	150 m <sup>2</sup> A la subzona E1: es fixa 125 m <sup>2</sup> . A la subzona E2: es fixa 86,25 m <sup>2</sup> . A la subzona E3: es fixa 130 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	6 m A la subzona E1: es fixa 4m. A la subzona E2: es fixa 5.75m. A la subzona E3: es fixa 5.5m.
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable + 2m

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat. A la subzona E2: es un porxo de 3m.
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	1 hab/parcel·la, 2 hab/parcel·la (1)
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Criteri general: 9.30m. A la subzona E1: es fixa 7m. A la subzona E2: es fixa 7m. A la subzona E3: es fixa 7m.
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Profunditat màxima 14m. A la subzona E2: es fixa 12m. A la subzona E3: es fixa 13m.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable. Edificable en una profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (3)

Hab. Plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)
Estació de servei	Incompatible

Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:

- (1) S'admet l'habitatge bifamiliar sempre que es mantingui la mitjana de 70m<sup>2</sup> construïts/per habitatge en cadascuna de les parcel·les (descomptant-ne els espais comuns i la caixa d'escala), excepte en la illa compresa entre els carrers Perelada, Lluís companys i Francesc Macià, provinent de l'antic Pla Parcial Riera Seca, on només s'admetrà 1 habitatge per parcel·la.
- (2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (3) S'admeten amb les següents condicions:
- Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup> i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).



**Art. V.5.4**

**SECCIÓ QUARTA. AGRUPACIONS INDUSTRIALS ENTRE MITGERES**

**CLAU F**

**1. DEFINICIÓ:**

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, taller o magatzem. Els edificis es situen de manera contínua, entre mitgeres, configurant carrers.

**2. SUBZONES:**

S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antiga U.A. III "El Carrilet"

Clau F1

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	400 m <sup>2</sup> A la subzona F1: es fixa en 275 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	12 m A la subzona F1: es fixa en 11m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable + 3m A la subzona F1: la fixada als plànols d'ordenació.

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable. Criteri general 75%.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	10 m A la subzona F1: es fixa en 8 m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable. edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Compatible (2)
Comerç gran:	Compatible (2)
Oficines i serveis:	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiosos:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible

Hoteler:	Incompatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Dominant	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament:	Compatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) És permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- (2) Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, de ferreteria i de jardineria.

**Art. V.5.5**

**SECCIÓ CINQUENA. AGRUPACIONS D'ÚS MIXTE**

**CLAU G**

**1. DEFINICÓ:**

Es refereix a la zona en què el tipus edificatori correspon a l'edificació entre mitgeres d'ús mixte, on es combina l'ús residencial en planta pis i l'ús de taller industrial o de magatzem en planta baixa. Les edificacions se situen de forma aïllada dins de cada parcel·la, amb una ordenació aïllada de l'edificació.

**2. SUBZONES:**

No existeix subdivisió de zones dins d'aquesta clau.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	400 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	12 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	Igual a la profunditat edificable + 5m

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	a vial o distància a vial fixada pel plànol d'ordenació de sòl urbà o pel planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons profunditat edificable.
Densitat	art. III.3.30	1 hab/parcel·la
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	8 m      2(PB+1) Alçada màxima PB=4,5m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. Màxim 15m
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Segons plànol d'ordenació o màxim de 25 m edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Compatible (2)
Comerç gran:	Compatible (2)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

### OBSERVACIONS:

- (1) És permet únicament un habitatge per parcel·la.
- (2) Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari, de ferreteria i de jardineria.

## CAPÍTOL SISÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

### Art. V.6.1

#### SECCIÓ PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA

#### CLAU H

#### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquelles zones on el tipus edificat és l'habitatge unifamiliar aïllat, amb un baix índex d'ocupació i una presència important dels espais lliures privats a l'entorn dels habitatges.

#### 2. SUBZONES:

S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- De parcel·la petita, antiga ciutat jardí Clau H1
- De parcel·la petita, antic Vi novell Clau H2
- De parcel·la mitjana Clau H3
- De parcel·la mitjana II Clau H4

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus H13, H16 i H17A que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	400 m2. Tipus bifamiliar aparellada 600m2 A la subzona H1: es fixa 300 m2. Tipus bifamiliar aparellada 450m2 A la subzona H2: es fixa 350 m2. Tipus bifamiliar aparellada 500m2 A la subzona H3: es fixa 600 m2. A la subzona H4: es fixa 500 m2. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	15 m. Tipus bifamiliar aparellada 20m

		A la subzona H1: es fixa 12 m2. Tipus bifamiliar aparellada 16m A la subzona H2: es fixa 14 m2. Tipus bifamiliar aparellada 18m A la subzona H3: es fixa 20 m2. A la subzona H4: es fixa 16 m2.
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	segons separacions mínimes
Edificabilitat	art. III.3.5	0,6 m2st/m2s A la subzona H1: 0,7 m2st/m2s A la subzona H2: 0,9 m2st/m2s A la subzona H3 i H4: 0,5 m2st/m2s
Ocupació màxima	art. III.3.7	35% A la subzona H1: 40% A la subzona H2: 30% A la subzona H3 i H4: 30%
Densitat	art. III.3.30	1 hab/parcel·la, 2 hab/parcel·la (1)
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	7.30m A la subzona H2 i H3 i H4: 7 m (PB+1)
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: carrer 3m lateral 3m (excepte en les aparellades) fons 3m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	S'admeten en una ocupació màxima del 7% de la parcel·la i una alçada de 3m. Les que siguin adossades als límits d'una parcel·la limítrof aniran acompanyades de la conformitat de la propietat de la parcel·la veïna.

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1)
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible (3)
Industrial:	Compatible (4)
Estació de servei:	Compatible (5)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (6)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Incompatible
Restauració:	Compatible (7)
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

#### OBSERVACIONS:

- (1) S'admet l'habitatge bifamiliar tipus aparellat amb les condicions i paràmetres fixats per la normativa. Màxim de 2 habitatges per parcel·la.  
Aquesta condició general no es contempla pel cas de la Subclau H3 ni H4 en l'àmbit de l'antic

---

	Pla Parcial Riera Seca.
(2)	S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m <sup>2</sup> )
(3)	S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes
(4)	S'admet únicament les indústries de 2a categoria segons article III.4.10. S'admeten els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.
(5)	S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m <sup>2</sup> ), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
(6)	S'admeten amb les següents condicions: <ul style="list-style-type: none"><li>- Les incloses en el grup 1.1 (clínicas, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.</li><li>- Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.</li><li>- Les incloses en el grup 2.1. (clínicas d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.</li><li>- Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.</li></ul>
(7)	S'admeten únicament amb una superfície mínima de la parcel·la de 1000 m <sup>2</sup> , una ocupació del 50%, una superfície d'aparcament ajardinada i unes separacions mínimes de 6m als límits de la parcel·la.

---

#### Art. V.6.2

### SECCIÓ SEGONA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AÏLLAT

### CLAU I

#### 1. DEFINICIÓ:

Aquella zona en què l'edificació és aïllada i la seva geometria ve definida en els plànols d'ordenació del POUM o en la figura de planejament derivat corresponent. La qualificació d'aquesta zona fa referència a la parcel·la que el bloc ocupa, malgrat que sempre es determina clarament la projecció de l'espai edificat dins del solar. La resta de parcel·la es destina a l'espai lliure, podent ésser aquest d'ús públic, privat o col·lectiu.

#### 2. SUBZONES:

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Cementiri Vell 7A
- Antic PERI Reliable

Clau I1  
Clau I2

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus I12A, I13, I14a, I14b, I14c, I15, I16 i I17A que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

---

PARÀMETRES	COND.	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
------------	-------	-------------------------

---

GENERALS		
Parcel·la mínima	art. III.2.2	750 m2. A les subzones I1 i I2: la delimitada al plànol d'ordenació. Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	30 m A la subzones I1 i I2: el delimitat al plànol d'ordenació
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1.2 m2st/m2s A la subzones I1 i I2: la resultant de la volumetria definida en el plànol d'ordenació
Ocupació màxima	art. III.3.7	40% A la subzones I1 i I2: definida en el plànol d'ordenació
Densitat	art. III.3.30	Establiment de la superfície mitja dels habitatges, ja siguin nous o producte d'operacions de reforma.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	13.30m 4(PB+3) De forma excepcional es podran construir edificis d'alçada superior, sempre que així vingui indicat als plànols d'ordenació del POUM. Pels àmbits subjectes a la redacció d'una figura de planejament derivat, serà el Pla Parcial, el Pla de Millora Urbana o el Polígon d'Actuació corresponent el que en justifiqui la seva idoneïtat (amb un màxim del 20% del sostre en edificis de PB+4). A la subzona I1: 12,50 4(PB+3)
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Segons separacions mínimes als límits de la parcel·la A la subzona I1: el delimitat al plànol d'ordenació Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa. Excepcionalment aquesta profunditat pot augmentar-se tres metres des del perímetre de la projecció i deixant una distància mínima a límit de parcel·la de 2m. A la subzona I1: 100%
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat. Criteris generals: carrer 5m lateral 5m fons 5m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Dominant
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (1)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible (3)

Hoteler:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	Compatible	Aparcament:	Compatible

**OBSERVACIONS:**

- (1) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
- (2) En planta baixa, d'accés independent, d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria de l'article III.4.10
- (3) S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants

**Art. V.6.3**

**SECCIÓ TERCERA. INDUSTRIAL AÏLLADA**

**CLAU J**

**1. DEFINICIÓ:**

Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats majoritàriament a les activitats productives de caràcter industrial, de magatzem, de taller o d'altres. Els edificis se situen de forma aïllada, amb una distància de separació mínima respecte les parcel·les veïnes. Les distàncies de separació vénen fixades genèricament en aquestes normes, i en ocasions de forma específica en els plànols d'ordenació.

**2. SUBZONES:**

S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona, on es fixen determinacions per a paràmetres concrets que difereixen de les disposicions genèriques de la clau. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

- Antic Pla Parcial Industrial Clau J1
- Antic PMU Les Serres I Clau J2
- Antic Pla Parcial Trust I, àmbit llevant carretera de Llagostera Clau J3

En l'**annex** d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus J2, J18 i J19 que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

**3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	1.500 m <sup>2</sup> A la subzona J2: es fixa 4.000 m <sup>2</sup> . A la subzona J3: es fixa 5.000 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	25 m A la subzona J2: es fixa en 40 m A la subzona J3: es fixa en 20 m
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

**4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat.
Edificabilitat	art. III.3.5	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona J1: es fixa 0.75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona J2: es fixa 0.35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona J3: es fixa 0.5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s

Ocupació màxima	art. III.3.7	70% A la subzona J2: 35% A la subzona J3: es fixa 50%.
Tanques	art. III.3.22	
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	12 m A la subzona J1: es fixa 9 m A la subzona J3: es fixa 15 m
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons tipus edificatori i separacions mínimes
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	Condicions generals	art. III.3.29
	Profunditat planta baixa soterrani	Edificable en profunditat idèntica a la planta baixa.
Separacions mínimes	art. III.3.35	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà o planejament derivat (atenció especial a l'àmbit d'afectació dels vials). Criteris generals: carrer 5m lateral 5m fons 5m
Construccions auxiliars	art. III.3.36	Podran situar-se instal.lacions de tipus provisional (p.e. sitges o altres recipients) sempre que no suposin una ocupació de parcel.la superior al 20% del sòl no ocupat.

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)
Comerç gran:	Compatible (2) (4)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Incompatible
Industrial:	Dominant
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

#### OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge de 150 m2 com a màxim per parcel.la.
- (2) Limitat als usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé als establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, de mobiliari i electrodomèstics, de ferreteria i jardineria i d'alimentació. En qualsevol cas, s'estarà a les condicions establertes a Art. III. 4.3 i a les regulacions sobre previsió d'aparcament establertes a la Secció Quarta del Capítol Quart
- (3) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial s'admetran fins a un màxim de vuit unitats de negoci per parcel.la.
- (4) Per la clau J1 corresponent a l'anterior Pla Parcial Industrial, s'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial (text del pla parcial)

#### Art. V.6.4 SECCIÓ QUARTA . USOS TERCIARIS

#### CLAU K

##### 1. DEFINICIÓ:



Inclouen els àmbits on se situen usos i activitats d'una naturalesa molt àmplia i que no poden ser inclosos generalment en els àmbits d'usos residencials i industrials dominants. En alguns casos poden tenir el caràcter de dotacions privades, i en qualsevol cas tenen la vocació d'oferir algun tipus de servei privat, més o menys específic, més o menys majoritari. S'hi poden incloure alguns centres comercials específics, edificis hotelers, centres de convencions privats, restaurants, despatxos i vivers professionals d'empreses, centres d'oci, etc. En el seu conjunt, desenvolupen una funció de centralitat dins del nucli urbà, complementant en alguns casos les dotacions i els serveis de caràcter públic que són inclosos com a sistemes dins del POUM

## 2. SUBZONES:

En l'annex d'aquestes normes urbanístiques s'estableixen les condicions específiques de les subclaus K13 i K19 que corresponen a les figures de planejament derivat amb aprovació definitiva però pendents de desenvolupar alguns instruments de gestió. Els paràmetres urbanístics que regulen aquestes subclaus prevaldran respecte les genèriques que es detallen a continuació.

### 3/4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ I DE L'EDIFICACIÓ:

Per la seva varietat tipològica i **d'ús es fixen uns paràmetres específics** per a cada cas.

En els casos d'úsos preexistents, inclosos dins de les antigues Unitats d'Actuació o Plans Parcial es mantindran els paràmetres específics preestablerts en les corresponents figures de planejament derivat. A banda d'aquells regulats en l'annex a la normativa, s'estableixen aquí els paràmetres corresponents als dos únics àmbits presents en Sòl Urbà Consolidat:

#### CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	750 m <sup>2</sup> A la subzona K2: Segons plànol d'ordenació
Front mínim de parcel·la	art. III.2.4	30 m A la subzona K2: Segons plànol d'ordenació
Fondària mínima parcel·la	art. III.2.5	

#### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. III.3.4	Segons plànol d'ordenació A la subzona K1: Segons separacions mínimes A la subzona K2: Segons plànol d'ordenació
Edificabilitat	art. III.3.5	La indicada en el plànol d'ordenació A la subzona K1: 1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> A la subzona K2: producte de l'ocupació x alçada màx.
Ocupació màxima	art. III.3.7	Segons plànol d'ordenació A la subzona K1: 40% A la subzona K2: Segons plànol d'ordenació
Alçada reguladora i nombre màxim de plantes	art. III.3.24	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà A la subzona K1: 13.30 m A la subzona K2: PB+1. 6.50m sota jàsseres coberta
Profunditat edificable	art. III.3.28	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona K1: Segons separacions mínimes A la subzona K2: Segons plànol d'ordenació
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona K1: 5 m a front, fons i laterals A la subzona K2: Segons plànol d'ordenació

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

### Regulació específica Zones

**k2**

L'activitat comercial es limita a 600m<sup>2</sup>. El sostre complementari als 600 m<sup>2</sup> d'ús comercial, s'hi admetran únicament els usos corresponents a garatge, religiós i cultural.

**Regulació genèrica K (i k1)**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Incompatible
Hab. plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible
Comerç gran:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religiós:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

# TITOL VI

## REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

#### Art. VI. 1.1

##### Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de Cassà de la Selva d'acord amb les previsions que fa el mateix Pla.
2. El POUM de Cassà de la Selva delimita dues categories de sòl Urbanitzable: Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) i Sòl Urbanitzable no Delimitat (SUND), en resposta a la seva programació i execució immediata o a llarg termini.
3. Del conjunt dels sectors delimitats diferenciem entre:
  - a. Sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat, tipus SUD 1, corresponents als sòls que està previst que s'incorporin en primer lloc al procés d'urbanització respecte el conjunt de sector del Sòl Urbanitzable. Tenen un planejament aprovat definitivament, en tràmit o són subsectors resultants d'un Avanç de Pla Parcial Urbanístic aprovat. El POUM els incorpora per a què siguin desenvolupats d'acord amb les determinacions ja establertes.
  - b. Sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND 2), que corresponen als nous àmbits de creixement urbà determinats pel nou POUM i que es preveuen desenvolupar en les condicions fixades per la llei i segons el Programa d'Actuació Urbanística Municipal

#### Art. VI. 1.2

##### Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable

1. La delimitació dels sectors de sòl urbanitzable i les determinacions d'aquest tipus de sòl es fa als plànols de classificació del sòl a escala 1/10.000.
2. Per a cada sector el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió en les corresponents fitxes individualitzades (sèries 1 i 2). Així mateix es determinen quins són els elements vinculants de l'ordenació i se'n proposa una determinada imatge del conjunt.

#### Art. VI. 1.3

##### Regulació del Sòl Urbanitzable

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest Pla el regularan les determinacions generals que s'estableixen a la Llei d'Urbanisme 1/2005, en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents Plans Parcial Urbanístics que desenvolupin cada sector.
2. Per a cada sector del sòl urbanitzable s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
3. Cessions gratuïtes  
D'acord amb el que disposa l'art.65 de la LLU 1/2005 els Plans Parcial determinaran les cessions gratuïtes obligatòries i tindran com a mínim l'extensió següent:
  - a. El sòl destinat als sistemes, de caràcter general o local.
  - b. El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Tots els sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat I No Delimitat d'ús residencial han de reservar, com a mínim un 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

#### **Art. VI. 1.4**

##### **Determinacions de l'aprofitament mitjà**

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, el POUM estableix en la regulació concreta de cada sector del Sòl Urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.
2. L'aprofitament mitjà de cada sector del POUM és per norma general igual al coeficient d'edificabilitat brut, però en aquells sectors residencials, haurà de ser poderat segons el diferent règim de l'habitatge (lliure, protegit o concertat).
3. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà. El Pla Parcial, o en el seu cas, el Programa d'Actuació Urbanística Municipal, determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.

#### **Art. VI.1.5**

##### **Terminis per a la construcció d'habitatges protegits**

Els terminis per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial compresos en sectors de Sòl Urbanitzable, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Art. VI.1.6**

##### **Protecció contra la contaminació acústica**

El desenvolupament dels àmbits de planejament derivat haurà de tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en els mapes de capacitat acústica d'àmbit municipal, d'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Atès que la informació disponible més actualitzada sobre els nivells acústics en el municipi de Cassà de la Selva és l'obtinguda arran de l'elaboració de l'Auditoria Ambiental i del PALS, d'on en va resultar el plànol "Àrees de Sensibilitat Acústica", la zonificació del qual es basa tant en el treball de camp realitzat com en l'Ordenança Municipal Tipus i, per tant, s'ajusta al que disposa l'esmentada Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, es considera que el POUM pot adoptar el plànol "Àrees de Sensibilitat Acústica" com a equivalent al "Mapa de Capacitat Acústica" que requereix la Llei.

#### **Art. VI.1.7**

##### **Càrregues addicionals dels sectors**

El desenvolupament dels sectors haurà d'assumir la repercussió fixada en els estudis del POUM, corresponents a la suficiència de recursos dels sistemes d'abastament i sanejament -en especial l'ampliació de l'EDAR-, a les necessitats motivades per l'estudi de la mobilitat generada i a les indicacions de la memòria ambiental.

## CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLANEJAMENT APROVAT O EN TRÀMIT

### Art. VI. 2.1

#### Definició

Inclou aquells sectors que està previst que s'incorporin al procés d'urbanització en un període curt de temps, i que provenen del desenvolupament de les Normes Subsidiàries anteriors o d'algunes modificacions puntuals que s'hagin fet a posteriori. Tenen un planejament aprovat definitivament, en tràmit o són subsectors resultants d'un Avanç de Pla Parcial Urbanístic aprovat. El POUM els incorpora per a què siguin desenvolupats d'acord amb les determinacions ja establertes. El POUM els incorpora per a què siguin desenvolupats d'acord amb les determinacions ja establertes.

### Art. VI. 2.2

#### Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable Delimitat amb Planejament en tràmit

1. Aquells sectors classificats com a Sòl Urbanitzable Delimitat que disposin de Pla Parcial en tràmit amb anterioritat a la vigència d'aquest Pla, no requeriran l'elaboració d'un nou Planejament derivat específic, incorporant per això el present POUM les seves determinacions.
2. Els sectors de desenvolupament en Sòl Urbanitzable tipus SUD 1 són :

SUD 1.1	Nord-Oest Industrial
SUD 1.2A	Can Peiró_A
SUD 1.2B	Can Peiró_B
SUD 1.3	Remei-Ponent
SUD 1.4	Cementiri 2C
SUD 1.5	Cementiri 2D
SUD 1.6	Can Colomer
SUD 1.7A	Isoladora_A
SUD 1.7B	Isoladora_B
SUD 1.7C	Isoladora_C
SUD 1.8	Susvalls
SUD 1.9	Mas Ros

La delimitació de l'àmbit que abasten aquests Plans ve grafiat en el plànol de classificació del sòl a escala 1/10.000, i en les corresponents fitxes de detall a escala de major detall.

3. La regulació d'aquests sectors, els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, d'edificació, ús i gestió determinats en els Plans Parcials en tràmit, s'han incorporat a aquest POUM i es defineixen en els articles següents d'aquestes Normes Urbanístiques.
4. En aquells supòsits en els que aquests Plans hagin estat legalment modificats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla, aquestes modificacions aprovades definitivament s'incorporaran al present Pla amb caràcter normatiu.

En qualsevol cas, qualsevol nova modificació que es pugui realitzar en aquests sectors s'ajustaran a les determinacions que s'estableixen en els articles següents. La modificació d'aquestes determinacions comportarà la corresponent modificació puntual del POUM.

### Art. VI. 2.3

#### Execució del Pla en Sòl Urbanitzable Delimitat amb planejament en tràmit

1. En el Sòl Urbanitzable Delimitat amb planejament en tràmit, l'execució del sector que defineixi el Planejament derivat aprovat es portarà a terme per Polígons d'acord amb el que es determina als articles següents i pel sistema d'actuació definit així mateix en cada cas.
2. En aquells casos en que el Sistema d'Actuació fixat sigui el de compensació, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el Sistema d'Actuació.
3. Tanmateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització en els terminis previstos per aquest POUM, facultarà a l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'article 178 de la LLU 1/2005. Serà de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls previstos per a cada sector als articles següents i definits en els plànols d'ordenació a escala de detall.



## CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

### Art. VI. 3.1

#### Definició

Aquest POUM classifica com a Sòl Urbanitzable No Delimitat aquells sectors previstos com a reserves de creixement a desenvolupar en una fase posterior a la colmatació de les extensions previstes com a sectors de SUD i PMU, tal i com s'ha previst en el Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

### Art. VI. 3.2

#### Determinacions

En el Sòl Urbanitzable no Delimitat aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial urbanístic de delimitació, que es grafia als corresponents plànols de classificació del sòl a escala 1/10.000 i superiors
2. Els objectius generals que caracteritzen cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
  - b. La densitat màxima d'habitatges per hectària de sòl brut.
  - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - d. Els usos principals del sector.
  - e. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, determinades en les fitxa corresponent a "l'ordenació orientativa".
  - f. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació (imatge) de cada sector, proposant també una ordenació indicativa de l'edificació, sense que aquesta sigui vinculant, i que haurà de ser concretada pels Plans Parciais urbanístic de delimitació corresponents.

### Art. VI. 3.3

#### Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable

1. Pel desenvolupament dels sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat, cal la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic de delimitació, que ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinants, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LLU, pel POUM corresponent.
2. En l'article 58 de la LLU s'especifiquen aquests paràmetres determinants: els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que han de ser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori (apartat 1/d) i la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics (apartat 1/e).
3. Els diferents sectors que aquest POUM delimita en el Sòl Urbanitzable No Delimitat són:

SUND	2.1 A	Matamala - Nord Oest
SUND	2.1 B	Matamala - Salvador Espriu
SUND	2.2	Cementiri - Sud
SUND	2.3	Crta de Caldes - Sud
SUND	2.4	Can Barrina
SUND	2.5	Mas Cubell - Carrilet
SUND	2.6	Can Barnada - Les Serres
SUND	2.7	Industrial - Ca l'Adrià

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el POUM per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles següents d'aquesta Normativa.
4. Els Plans Parcial Urbanístics de Delimitació podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
5. Els Plans Parcial urbanístic de delimitació tenen per objecte, dins del sòl Urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i han de:
  - a. Definir la qualificació del sòl.
  - b. Regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
  - c. Assenyalar les alineacions i les rasants.
  - d. Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, sigui preveient-ne una amb caràcter obligatori o diverses alternatives.
  - e. Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a les que fa referència l'art. 70 de la LLU.
  - f. Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sense perjudici que aquests puguin ser modificats pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal.
  - g. Preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
6. Els Plans Parcial urbanístic de delimitació hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest POUM. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla.
7. Les reserves mínimes, així com la localització, de les àrees destinades als sistemes viari, d'equipaments i d'espais lliures vénen indicades orientativament en els plànols "d'ordenació orientativa" dels sectors de SUND. Aquestes compleixen amb els mínims establerts per la LLU 1/2005.
  - a. als sectors d'ús residencial:
    - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
    - per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. En aquells casos que es cregui oportú, es podrà determinar que una part o la totalitat d'aquest sòl destinat a equipaments de titularitat pública es destini al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions de l'art. 58.1.g de la LLU.
  - b. als sectors d'ús no residencial:
    - per a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística.
    - per a equipaments de titularitat pública un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit de l'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics si s'escau.
8. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
9. Quan els Plans Parcial urbanístic de delimitació siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 de la LLU 1/2005, els compromisos requerits a l'article 97 de la mateixa LLU.

#### **Art. VI. 3.4**

##### **Execució del Pla en Sòl Urbanitzable**

1. En el Sòl Urbanitzable No Delimitat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial urbanístic de delimitació corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial urbanístic de delimitació podrà ser coincident amb el del Polígon.
2. Els Plans Parcial urbanístic de delimitació hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació bàsica. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els



propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial urbanístic de delimitació facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 178 de la LLU 1/2005.
4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals i generals adscrits al sector.  
Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts en la legislació urbanística.

#### **Art. VI.3.5**

##### **Regulació específica dels Plans Parcial Urbanístics de Delimitació**

Es determinen a continuació les condicions específiques pel desenvolupament de cadascun dels Plans Parcial Urbanístics de Delimitació del Pla. D'acord amb l'article 58 de LLU es fixen les magnituds de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos; les intensitats màximes dels usos urbanístics; les connexions amb les infraestructures exteriors; i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria o gratuïta

Cadascuna de les fitxes específiques de cada sector de SUND fixa l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, edificació, ús, els sòls de cessió obligatòria i les condicions de gestió de cadascun d'aquests sectors. En els corresponents plànols d'ordenació orientativa es determina l'àrea del sector i la localització indicativa dels sistemes d'espais lliures, equipaments i vies, que haurà de concretar el planejament derivat.

Els Plans Parcial Urbanístics de Delimitació han d'atendre al caràcter general d'aquestes determinacions (la localització, la relació entre els espais, la proporció dimensional, la continuïtat entre elements, etc.) però podrà proposar en canvi, modificacions en la forma concreta dels espais de cessió, sempre que es pugui justificar i es consideri pertinent des del punt de vista de l'interès general.

#### **Art. VI.3.6**

##### **Condicions generals d'ordenació**

L'ordenació del sectors estarà determinada pels resultats d'una avaluació de risc hidrològic respecte les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials confrontants o que discorren per l'interior de l'àrea, per tal de determinar qualsevol modificació o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries, segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua (28/6/2001) i modificats posteriorment (22/3/2006) sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hidrològic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'art. 67 del Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Quedaran exempts d'aquesta avaluació hidràulica els sectors que hagin estat objecte d'estudi en el "Pla Director d'Aigües Pluvials de Cassà de la Selva" (PDAPCA). El planejament derivat d'aquests sectors incorporarà les obres d'infraestructura que es defineixen en el Pla Director, que s'hauran d'executar conjuntament amb les d'urbanització dels sector, i les mesures constructives de protecció passiva a adoptar".

**Art. VI.3.7**

**Condicions de formulació dels Plans. Programació temporal i indicadors**

El conjunt de tots els sectors de SUND es podran desenvolupar quan es compleixin les dues condicions següents:

- a. Que els sectors d'extensió urbana contigus (SUD 1) tinguin les obres d'urbanització finalitzades i hagin estat recepcionades per l'Ajuntament, amb la qual cosa es pugui assegurar la connexió franca entre el nucli urbà i el sector a desenvolupar.
- b. Que s'hagin otorgat prèviament llicències per la construcció d'almenys, el 50% dels habitatges corresponents als sectors SUD1, és a dir, més de 655 unitats. Quant al sòl industrial, i concretament el sector SUND 2.7 Ca l'Adrià, s'hauran d'haver concedit les llicències d'edificació corresponents al 50% del sòl privat del sector contigu, SUD 1.9 Mas Ros.

De forma excepcional, el sector 2.1 Matamala-Nord Oest quedarà exempt del compliment d'aquestes condicions, per la seva particular posició respecte a la resta de sectors i per l'interès que el seu desenvolupament contribueixi a la millora del seu entorn (rotonda sobre la carretera provincial enllaç amb circumval.lació nord i millora sector PMU A07 Carrer del Rosselló).

## TITOL VII

# SÒL NO URBANITZABLE

### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. VII. 1.0

##### Consideracions prèvies

Amb anterioritat a la redacció d'aquest POUM, l'Ajuntament de Cassà de la Selva va redactar una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries per la regulació dels usos en l'àmbit de tot el Sòl No Urbanitzable del terme municipal (expedient municipal 2001/984 - expedient d'urbanisme 2002/2135). Aquesta Modificació Puntual va ser aprovada definitivament el 2 d'octubre de 2002 i publicada al DOGC el 22 de gener de 2003. Per petició municipal, i per raons del curt termini des de l'aprovació definitiva d'aquesta normativa, aquestes Normes han incorporat la major part del seu contingut i determinacions, amb excepció d'unes poques modificacions de caràcter puntual.

#### Art. VII. 1.1

##### Definició i regulació

1. El Sòl No Urbanitzable comprèn aquells terrenys que, donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest POUM, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per sí mateixos i en relació als nuclis urbans.
2. El Pla delimita tots els àmbits de Sòl No Urbanitzable i en qualifica les seves diferents zones en el plànol de qualificació del S.N.U.
3. Tanmateix, el Pla incorpora la delimitació gràfica de l'espai "Les Gavarres" del Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, aprovat mitjançant el Decret 328/1992, de 14 de desembre. Dins l'àmbit d'aquest espai, resulta d'aplicació el règim del Pla d'espais i de la normativa que en resulti del seu desplegament, sens perjudici que les disposicions del propi POUM impliquin una protecció més estricta dels valors naturals de Les Gavarres.

#### Art. VII. 1.2

##### Efectes

1. La normativa que en el seu moment es pugui establir en l'àmbit de l'espai del PEIN de "Les Gavarres", d'acord amb l'article 8.5 del Decret 328/1992, de 14 de desembre pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural (en endavant Decret 328/92), complementarà a aquesta normativa, i prevaldrà per sobre d'aquesta normativa sempre que suposi una major protecció del medi físic i natural.
2. Les directrius d'aquesta normativa tindran caràcter indicatiu respecte a qualsevol altres actuacions, plans o programes sectorials i les seves determinacions s'aplicaran subsidiàriament, sense que això alteri les determinacions normatives.

#### Art. VII. 1.3

##### Gestió i desenvolupament de la normativa de S.N.U.

L'Ajuntament de Cassà de la Selva serà responsable de la gestió urbanística derivada, i en concret, de totes les actuacions que aquestes Normes sotmeten a llicència o aprovació municipal.

El mateix Ajuntament cercarà el suport de les administracions generals i locals competents en cada àmbit sectorial per poder portar a terme la seva tasca establerta al punt anterior, i per poder assegurar la correcta gestió del medi rural, forestal i natural del terme municipal.

Els particulars podran proposar i desenvolupar els seus propis plans i actuacions d'acord amb aquestes Normes.

Les determinacions d'aquesta normativa podran desenvolupar-se mitjançant d'altres plans especials que tinguin per objectiu els definits a l'art. 67 de la LLU 1/2005 i que tinguin una o més de les finalitats següents:

- a. La conservació i la recuperació dels paisatges agrícoles, forestals, i dels béns naturals i culturals.

El desenvolupament, la diversificació i la qualitat agrícola, ramadera i forestal compatibles amb un ús sostenible del medi.

El desenvolupament de la vitalitat rural, d'acord amb els articles específics d'aquesta normativa. L'educació, la formació i el lleure sostenible en relació al medi natural.

L'establiment d'una connexió ecològica i paisatgística territorial supramunicipal entre els espais naturals de les Gavarres, Massís de Cadiretes, les Guilleries i d'altres existents a la plana de la Selva.

D'altres finalitats anàlogues.

5. Els plans especials que es puguin redactar es fonamentaran en les determinacions d'aquesta normativa, llevat de regular més restrictivament les condicions de protecció del medi.

#### Art. VII. 1.4

##### Llicències

1. L'autorització de les obres i usos en sòl no urbanitzable en els casos regulats pels articles **47 al 52** de la Llei d'urbanisme 1/2005 estan subjectes, prèvia a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que s'estableixen en dits preceptes.
2. Les activitats o equipaments d'interès públic definides en l'article 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 que s'hagin d'emplaçar en el medi rural hauran de justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambiental o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
3. S'haurà d'incloure una valoració municipal d'impacte ambiental. Al mateix temps, serà d'obligatori compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a E. 1/500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, en el qual s'indicaran la totalitat de les edificacions i masses arbòries actuals, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar.
4. Els projectes de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica s'ha de sotmetre al procediment regulat per l'article 49 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 sempre que se superin els llindars següents:
  - a) Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva de bestiar que disposi d'un número de places superior a 1000 unitats ramaderes procedimentals (URP), definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions previstes en la Directiva 96/61/CE, i prenent-ne com a base de referència, el vacum de llet (1 URP = 1 plaça de vacum de llet). A continuació s'adjunta una taula d'equivalències entre places d'animals i URP.

ESPÈCIES ANIMALS I/O APTITUD PRODUCTIVES MÉS HABITUALS (PER 1 PLAÇA)	URP
VAQUÍ DE LLET	1,0000
VEDELLES DE REPOSICIÓ	0,5000
CRIA DE BOVÍ	0,1053
ENGREIX DE VEDELLS	0,6667
VAQUES ALLETANTS	0,6993
PRODUCCIÓ PORCINA (inclou garrins lactants)	0,6667
PORCÍ DE TRANSICIÓ	0,0163
PORCÍ D'ENGREIX	0,2500
AVICULTURA DE POSTA (gallina ponedora, comercial o selecta)	0,0125
POLLETES DE RECRÍA	0,0125
ENGREIX DE POLLASTRES	0,0125
ENGREIX D'ÀNECS	0,0125
ENGREIX DE GUATLLES	0,0125
ENGREIX DE PERDIUS	0,0125
ENGREIX DE PAÓ	0,0125
BESTIAR EQUÍ	0,8772
OVELLES DE REPRODUCCIÓ	0,1233
OVÍ D'ENGREIX	0,0411
OVELLES DE REPOSICIÓ	0,0617
CABRUM REPRODUCCIÓ	0,0986
CABRUM DE REPOSICIÓ	0,0493

CABRUM DE SACRIFICI	0,0329
PRODUCCIÓ DE CONILLS (per gàbies de mare: inclou reposició, mascles i engreix)	0,0589
ESTRUÇOS ADULTS	0,0863
ENGREIX D'ESTRUÇOS	0,0466
EMÚS I NYANDÚS ADULTS	0,0432
ENGREIX D'EMÚS I NYANDÚS	0,0233

- b) Per la resta de projectes constructius sempre que el volum edificatori sigui superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
  - c) Quedaran subjectes al procediment previst en els articles 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 i 57 del Reglament, aquelles activitats que superin els llindars establerts pel planejament territorial o pels plans directors urbanístics, o en defecte d'aquests, si superen qualsevol dels llindars següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres, determinats a l'article 68.8 d del mateix Reglament.
5. La documentació a aportar per a l'autorització prèvia municipal serà la següent:
- a) Avantprojecte de l'obra a realitzar
  - b) Plànol E. 1/5000 assenyalant els límits de la finca i la seva superfície
  - c) Certificat de la inscripció en el registre de la propietat i indicació dels titulars
  - d) Document que acrediti l'ús actual
  - e) Document subscrit per un tècnic acreditat

#### **Art. VII. 1.5**

##### **Avaluació i Valoració municipal d'impacte ambiental**

1. L'avaluació d'impacte ambiental en l'àmbit d'aquesta normativa, i els tipus de projectes que s'hi ha de sotmetre, ve regulada per la normativa sectorial vigent, i específicament pel Decret 114/1988, de 7 d'abril (DOGC núm. 1000 de 03.06.1988), i en el cas de l'espai PEIN de les Gavarres pel Decret 328/92, de 14 de desembre (DOGC núm. 1714, de 01.3.1993).
2. Els demés projectes sotmesos al procediment de llicència urbanística que es presentin per la seva aprovació hauran d'incloure una Valoració municipal d'impacte ambiental, a més de la documentació que ja requereix l'article anterior. Aquesta Valoració haurà d'incloure els apartats de descripció del projecte, descripció del medi afectat, impactes ambientals significatius i, si escau, mesures adoptades per corregir els impactes. L'informe de Valoració també inclourà: plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt, un plànol d'emplaçament a escala 1/5.000 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, indicant la totalitat de les edificacions, masses arbrades i altra vegetació natural actual, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar. La Valoració tindrà especial cura en identificar la presència de qualsevol dels hàbitats naturals als quals es refereix l'Article VII.2.3.1

#### **Art. VII. 1.6**

##### **Comissió de custòdia del territori**

L'Ajuntament de Cassà de la Selva impulsarà la creació de la Comissió de custòdia del territori de Cassà de la Selva, amb l'objectiu de disposar d'un òrgan municipal de participació social en les decisions de gestió i ordenació del sòl no urbanitzable del municipi. La comissió podrà debatre i opinar sobre aquelles qüestions que afecten el sòl no urbanitzable, i emetre informes no vinculants al respecte. La Comissió també podrà cercar mecanismes per facilitar la participació pública en la gestió dels espais d'especial valor natural i cultural, tal com actuacions d'educació i gestió de terrenys per part d'associacions, voluntaris o programes de formació, acords amb propietaris particulars, o convenis de gestió de terrenys públics.

#### **Art. VII. 1.7**

##### **Espais naturals de Cassà de la Selva**

1. La part de l'àmbit del sòl no urbanitzable definida com a espai natural de Les Gavarres, d'acord amb el Decret 328/92 es regirà per les Normes de protecció de l'espai que en el seu moment s'aprovin, sense perjudici de les determinacions de caràcter municipal que es fixen en aquestes normes.
2. Sense perjudici d'altres categories de protecció, altres territoris de l'àmbit del sòl no urbanitzable de Cassà de la Selva amb valors naturals de caràcter regional i local podran ser gestionats com a espais naturals locals per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, i eventualment sol·licitar

algun tipus de protecció normativa d'acord amb la legislació sectorial. En qualsevol espai natural local que es pugui establir, rebi o no protecció normativa, l'Ajuntament haurà de valorar conjuntament amb la propietat la proposta que es consideri més adequada. Els espais naturals locals es podran localitzar tant en les àrees indicades al Plànol de Qualificació del S.N.U., com en d'altres llocs que en el seu moment es consideri d'interès.

**Art. VII. 1.8**

**Fons municipal del sòl no urbanitzable**

L'Ajuntament de Cassà de la Selva destinarà el 5%, del total d'ingressos per llicències urbanístiques municipals que s'atorguin, en totes les classes de sòl, a la consecució del programa d'actuacions i en general als objectius d'aquesta normativa, i en especial a les línies plantejades per l'Article 1.6 i Article 1.7 d'aquest Títol.

- a. Dins de cada exercici pressupostari es farà la previsió d'aquest fons municipal i es determinarà el destí dels recursos disponibles.
- b. L'existència d'aquest fons municipal no limita altres actuacions i projectes que es puguin portar a terme en sòl no urbanitzable amb d'altres partides pressupostàries municipals o acordades amb d'altres administracions o altres formes de finançament.

## CAPÍTOL SEGON. **NORMES GENERALS DE REGULACIÓ DELS USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### SECCIÓ 1. PROTECCIÓ DE MEDI FÍSIC, I DEL PATRIMONI NATURAL, HISTÒRIC I CULTURAL

#### **Art. VII.2.1**

##### **Protecció dels cursos fluvials, les fonts i les aigües**

La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües (BOE núm. 176 de 24.7.01).

La delimitació exacta de zones del domini públic hidràulic de les rieres de Cassà de la Selva resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o autoritat competent. Preventivament, la zonificació del sòl no urbanitzable que fa el Capítol Tercer d'aquesta normativa defineix una Zona B, que en molts casos pren forma de corredor fluvial (ample de 100 m) que amplia el sistema hidrològic (Clau 2H).

No es podrà ocupar el domini públic hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents, o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic;

Per la concessió de llicència urbanística relacionada amb qualsevol activitat que pugui generar abocaments d'aigua de qualsevol naturalesa, exceptuant les autoritzades per connectar directament amb la xarxa pública de clavegueram, la sol·licitud de llicència exigirà la justificació del tractament que s'hagi de donar a aquests abocaments per evitar la contaminació de les aigües superficials o subterrànies. En aquest darrer cas prenent també en consideració el que indica 2.2 d'aquest Títol. Tot això, sense perjudici de l'autorització d'abocament d'acord amb la legislació sectorial.

La construcció de fosses sèptiques per al sanejament d'habitatges aïllats, àrees de lleure i edificacions similars només podrà ser autoritzada quan es donin garanties suficients que no suposen cap risc per la qualitat de les aigües superficials ni de les subterrànies, i quan existeixin raons justificades que impedeixin la seva connexió a la xarxa pública de clavegueram. Els titulars d'aquestes instal·lacions resten obligats a demostrar en tot moment que siguin requerits el correcte estat de manteniment i la seva estanquitat.

Per obtenir llicència urbanística per a noves edificacions o reformes no connectades a la xarxa pública d'abastament d'aigua s'haurà de justificar degudament en la sol·licitud de llicència l'existència d'una dotació d'aigua necessària que no provoqui repercussions negatives sobre el sistema hidrològic i sobre els altres aprofitaments existents.

Les canalitzacions i aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva permanència i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigües, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, es situaran a un mínim de 50 metres de la font o brollador per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim pel seu ús per les persones, la fauna salvatge i per permetre el creixement de la vegetació pròpia de l'entorn d'aquestes fonts.

Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, i camins, hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en bones condicions de seguretat, salubritat i estat públic, i no podran causar perjudicis a les possibilitats d'utilització d'aquests recursos, ni d'utilitzar més cabal del que sigui autoritzat en la concessió vigent.

En una franja de 5 m. al voltant de canals i recs els terrenys no podran ser dedicats a usos que suposin la transformació de les condicions actuals, excepte els usos d'utilitat pública, en els quals es procurarà un mínim impacte visual.

Directrius per a la conservació de les rieres de Cassà de la Selva:

a. S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres i altres cursos fluvials, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.

b. En la zona de domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres de Cassà com el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*), el pollancre (*P.nigra*) i diferents salzes (*Salix alba*, *S.elaeagnos* i *S.purpurea*), i s'eliminaran les

espècies d'arbres de plantació que no apareixen de manera natural al terme (Populus deltoides, Platanus x híbrida, Robinia pseudacacia i altres).

#### Art. VII.2.2

##### Aqüífer neògen

1. L'aqüífer neògen de la plana de Cassà es situa sobre argiles, llims i sorres amb algun nivell lenticular de caràcter gravós, té una extensió important dins del terme de Cassà, és una font important d'aigua per a les captacions d'abastament municipal, i ocupa les àrees amb major assentament humà – tant pel que fa a habitatges de veïnats com per les activitats agrícoles i ramaderes.
2. L'aqüífer neògen es considera d'interès per al municipi de Cassà de la Selva i l'Ajuntament vetllarà per la seva conservació en qualitat i quantitat d'aigua, i prendrà en especial consideració les afectacions que puguin representar tant les activitats existents en el territori com les que es puguin presentar al tràmit d'autorització.

#### Art. VII.2.3

##### Protecció dels hàbitats, dels elements naturals i del paisatge

1. Es consideren espècies i comunitats vegetals d'interès en l'àmbit d'aquesta normativa:
  - a. Les següents comunitats, d'acord amb la Classificació d'Hàbitats presents a Catalunya: 38.24\* Prats dalladors, generalment amb Gaudinia fragilis, de la terra baixa plujosa; 41.714 Boscos de roures (Quercus humilis, Q. x cerrioides), sovint amb alzines (Q. ilex), de terra baixa; 44.637\* Freixenedes de Fraxinus angustifolia, de terra baixa; 45.2 Suredes; 45.3121\* Alzinars de terra baixa, catalano-occitans; 45.3122\* Alzinars amb roures (Quercus faginea, Q. x cerrioides, Q. pubescens), de terra baixa i de l'estatge submontà. La memòria informativa d'aquesta normativa indica diverses localitzacions d'aquestes comunitats, sense tenir caràcter d'inventari detallat.
  - b. Les espècies vegetals protegides en l'àmbit del PEIN de les Gavarres: Cistus ladaniferus, Adenocarpus telonensis, Genista linifolia i Galium scabrum; Així i com les espècies d'interès local: Trifolium patens i Orchis laxiflora ssp. laxiflora.
2. Es vetllarà per la conservació, el manteniment i la restauració de les comunitats i espècies indicades al punt anterior, i en general de l'arbrat i la vegetació espontània i natural existent al sòl no urbanitzable. Per això no es permet l'alteració injustificada d'aquests elements naturals i es promourà:
  - a. la seva correcta gestió en finques particulars,
  - b. els projectes de restauració, i
  - c. la creació d'espais naturals locals per a la seva protecció, d'acord amb l'Article 10 d'aquesta normativa.
3. El Catàleg de Béns a Protegir inclourà el corresponent Catàleg d'Arbres d'Interès Local. La protecció i conservació dels seus elements tal i com es descriu a l'article VII.2.5. d'aquesta Normativa, vindran determinats pel que especifiqui dit Catàleg, que alhora és documentació del POUM.
4. Els arbres sols, que no formen masses forestals (aïllats enmig de camps i del medi rural, al costat dels masos) s'hauran de conservar, sense distinció d'espècies. Excepcionalment, i prèvia sol·licitud i autorització municipal, es podran tallar per motius sanitaris o de risc ambiental, sempre que siguin substituïts per un exemplar jove de la mateixa espècie o d'una altra espècie autòctona de la plana gavarresa.
5. No es permesa la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.
6. No es permès modificar el perfil del terreny mitjançant moviments de terres, ompliments, excavacions, **talls de roca o similars, excepte en aquells casos que s'hagi obtingut la corresponent llicència municipal.**
7. Directrius per a la protecció dels hàbitats, els elements naturals i el paisatge:
  - a. Es vetllarà per la progressiva transformació de les plantacions forestals d'eucaliptus per d'altres espècies pròpies del país, tal com alzines, sureres, pins o roures.
  - b. Es vetllarà per estudiar i aprofitar les oportunitats que sorgeixen de recuperar la vegetació de ribera i els prats dalladors en les parcel·les de plantacions de pollancre i plataner més pròximes a les rieres, sobretot a l'entorn dels punts identificats de major qualitat del bosc de ribera en la Memòria informativa, i que presentin unes majors possibilitats de restauració.
  - c. Es vetllarà perquè les reforestacions de pins s'orientin a la creació d'un bosc alt irregular amb sotabosc acompanyant, sobretot en aquelles parcel·les contigües amb els bosquets preexistents de la plana cassanenca, i sense perjudici de les normes particulars de l'Article VII.3.3.



d. Es vetllarà per la millora dels hàbitats aquàtics del terme municipal, i de manera particular a la resclosa de la Capçana, a la riera de la Verneda.

#### **Art. VII.2.4**

##### **Manteniment dels processos ecològics del territori**

1. En l'àmbit de la Plana de Cassà, que engloba els terrenys per sota la cota altitudinal de 150 m., no s'admetrà la reducció d'extensió de les masses forestals actualment existents, ni la destrucció permanent dels marges herbacis i arbustius dels cultius que utilitza la fauna per al trànsit, com a hàbitat, i per a l'alimentació, sense perjudici dels aprofitaments forestals regulats pel Departament de Medi Ambient, o administració competent.
2. La cota d'altitud de 150 metres sobre el nivell del mar travessa el terme en sentit NO-SE per la zona nord del nucli urbà, i actua de franja de contacte entre els hàbitats agrícoles i forestals de la Plana de Cassà i les extenses masses forestals de la serra de les Gavarres. El planejament general municipal vetllarà per aconseguir un correcte encaix del límit d'aquesta zona amb el sòl urbà i el sòl rural de la plana de Cassà.
3. Els terrenys situats al sud-oest del terme municipal, entre la riera de la Verneda i la riera Gotarra es caracteritzen per un paisatge agroforestal prou ben conservat, i amb alguns elements remarcables (bosquets, riberes, prats inundables). Aquests terrenys, a més, formen part d'una franja territorial més extensa i de característiques similars que, travessant diferents municipis, podria actuar com a àrea de connexió ecològica i paisatgística entre les Gavarres, Cadiretes i, cap al nord, les Guilleries. El planejament general municipal vetllarà pel manteniment d'una franja de terreny agroforestal amb activitat agrària de baix impacte que, a nivell local o superior, pugui actuar de connexió territorial.
4. Directrius per al manteniment dels processos ecològics:
  - a. La gestió agrària, forestal, turística i urbanística del territori de la normativa, efectuada per les administracions i la propietat privada, haurà de vetllar per al manteniment d'un mosaic heterogeni de zones forestals, agrícoles, prats i erms, tot evitant una excessiva fragmentació d'aquests diferents usos en unitats de petites dimensions. El Capítol Tercer especifica els criteris a seguir en cada zona de la normativa.
  - b. La franja de contacte entre el bosc de la serra de les Gavarres i els camps i la zona urbana de la plana, situada a l'entorn de la cota de 150 m., i a la qual es refereix l'apartat 2, representa un punt important quant als processos ecològics (moviment d'animals, protecció del bosc i de l'erosió, dispersió de llavors, etc.). S'haurà de procurar que es mantingui lliure en el futur, evitant qualsevol contacte bruscat entre usos (vials urbans, edificis endins del bosc, grans construccions a tocar del bosc, etc.), que provoqui un aïllament dels dos sistemes rural i forestal. La conservació i valorització podria ser a través de la vertebració d'un camí de passeig exclòs a vehicles a l'entorn d'aquesta cota, amb itineraris que des d'allí parteixin cap a la plana i la serra, i alguns espais puntuals de lleure lleuger.
  - c. Es fomentarà el manteniment i la creació de noves masses forestals de 1-3 Ha i de marges arbrats i arbustius, en les zones dominades per cultius, quan estiguin separades de més de 500 m. d'altres existents, amb l'objectiu de crear passerres funcionals per als éssers vius.
  - d. Es promourà que l'àrea de connexió ecològica i paisatgística a la qual es refereix l'apartat 3 pugui esdevenir una veritable connexió territorial entre les Gavarres, Cadiretes i les Guilleries, més enllà dels límits del terme de Cassà.

#### **Art. VII.2.5.**

##### **Protecció del patrimoni natural, històric i cultural**

#### **Art. VII.2.5.1**

##### **Protecció del patrimoni natural**

1. L'Administració pública competent podrà declarar arbres d'interès comarcal o d'interès local els exemplars que, per la seva particularitat científica o la seva història, per les mides excepcionals dins la seva espècie o per la seva edat, són mereixedors de mesures de protecció. En el cas del municipi de Cassà de la Selva es considera la següent llista d'arbres que reben la consideració d'arbres monumentals locals i estan inclosos al Catàleg d'arbres d'interès local del municipi, aprovat corresponentment en Ple Municipal el 24 de novembre de 2005, indicats als plànols informatius, sense perjudici d'altres que es puguin considerar per acord municipal posterior. L'Ajuntament vetllarà per la seva conservació i bon manteniment.
2. La protecció del Catàleg es remet al el DECRET 47/1988, d'11 de febrer, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Núm. 961- 04.03.1988 (Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca), que fa referència a la declaració d'arbres d'interès comarcal i local. Des d'aquest decret

es determina que els arbres declarats d'interès comarcal o d'interès local es consideraran protegits. Aquesta protecció implica la prohibició de tallar-los o arrencar-los totalment o parcial, així com de danyar-los per qualsevol mitjà. Per a la realització dels tractaments silvícoles i fitosanitaris que calguin per al manteniment del bon estat de l'arbre caldrà l'autorització prèvia de l'administració que n'ha fet la declaració, en aquest cas l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

3. El catàleg d'arbres d'interès local del municipi llista els següents:

1. L'Alzina de Can Mercader
2. L'Alzina de la Llaca
3. El Freixe de ca l'Iern
4. El Lledoner de Can Mercader
5. El Pi Gros de Can Mercader
6. El Pi gros de Vilabella
7. El Suro de Ca l'Iern
8. El Suro de la Santíssima Trinitat
9. El Suro del Fato
10. El Suro del Mas Ros

#### Art. VII.2.5.2

#### Protecció del patrimoni històric i cultural

1. La protecció del patrimoni històric i cultural, inclòs el patrimoni arqueològic, en l'àmbit d'aquestes normes es regeix per la normativa i els bens protegits pel Catàleg dels Béns a Protegir que s'incorpora com a documentació imperativa del POUM, d'acord amb la LLei d'Urbanisme. Aquest document constitutiu del Pla incorpora la seva localització sobre el territori.
2. La normativa de l'esmentat Catàleg defineix les formes d'actuació en els bens protegits, les condicions que hauran de tenir les possibles actuacions, la regulació dels usos i el control en les activitats a realitzar en els entorns definits en els bens protegits següents, sense perjudici d'altres que es puguin considerar per acord municipal posterior.

<i>núm.catàleg</i>	<i>nom</i>	<i>localització</i>
01	Can Cassà	veïnat de Verneda, 10
02	Can Torrent	veïnat de Verneda, 11
03	Can Vilallonga	veïnat de Verneda, 18
04	Can Torres	veïnat de Verneda, 21
05	Can Bassets	veïnat de Verneda, 22
06	Can Bota	veïnat de Verneda
07	Can Abres	veïnat de Verneda
08	Can Capçana	veïnat de Verneda
09	La Torremansa	veïnat de Serinyà
10	Can Vallobera	veïnat de Matamala
11	Can Matabous	veïnat de Matamala
12	Mas Miquel	veïnat de Sangosta, 28
13	Mas Rovirosa/Capella del Remei	veïnat de Sangosta, 31
14	Can Dalmau	veïnat de Mosqueroles, 15
15	Can Piferrer	veïnat de Mosqueroles, 14
16	Torre Bardoleta	veïnat de Montroig, 35
17	Mas Cristià	veïnat de Montroig
18	Can Oller	veïnat d'Esclat, 17
19	La Vilabella	veïnat d'Esclat, 16
20	Can Frigola	veïnat d'Esclat, 15
21	Can Gruart	veïnat d'Esclat, 11
22	Can Cuqui	veïnat d'Esclat

23	Can Barners	veinat d'Esclet, 14
24	Can Mercader- Can Dòria	veinat de Verneda
25	Can Boadas (Barraca de Matamala)	veinat de Matamala
26	Molí d'en Limbo o de la Capçana	veinat de Verneda

3. Les reformes i les ampliacions de les edificacions catalogades hauran de complir també les disposicions de VII.2.15 i següents d'aquesta normativa.
4. Queda prohibit el desmantellament o demolició d'aquest béns catalogats d'interès històrico-arqueològic, pels quals es potenciaran les actuacions que suposen la seva millora, restauració i conservació.
5. A l'inventari del patrimoni arqueològic de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya es citen els següents jaciments arqueològics del municipi de Cassà de la Selva, que s'inclouen al Catàleg de Béns a Protegir que integra el POUM, localitzats en un plànol. Es llisten els següents:

- o1. Sitja de la Rambla
- o2. Sitges del Polígon
- o3. Sitja de la Crta de Riudellots
- o4. Can Peret de Llebrers
- o5. Sitja de Can Roser
- o6. Can Català del Castell
- o7. Puig de la Castellana
- o8. Ermar dels Camins Blancs / Puig Germà
- o9. Can Cassà
10. El Formigat
11. Camp de les Romerenques
12. Camp de la Vinyaperduda
13. Puig de l'Esquella
14. Roca de les Tres Rases
15. Puig del Castell
16. Puig de les Puces
17. Roca de les 30 creus
18. Molí de la Verneda
19. Reliable
20. Molí d'en Vilallonga
21. Aqüeducte de Vilallonga
22. Refugi de les Gavarres
23. Camí dels Metges
24. Camps de l'Arrencada
25. Bruguera

## SECCIÓ 2. NORMES SOBRE REGULACIÓ D'USOS

### Art. VII.2.6

#### Limitacions d'usos amb caràcter general

1. Sense perjudici del Capítol Tercer d'aquesta normativa, que estableix els usos permesos i les limitacions en cada zona de sòl no urbanitzable, de manera general no es consideren compatibles amb el sòl no urbanitzable els usos següents:
  - a. Habitatge plurifamiliar.
  - b. Comerç de gran superfície, inclòs qualsevol tipus de magatzem-exposició de materials de construcció, caravanes i similars.
  - c. Oficines i serveis de caràcter urbà, exclosos els serveis turístics rurals i ecoturístics.
  - d. Hotels i altres allotjaments, excepte l'allotjament rural i de càmping previst per la normativa sectorial vigent, i d'acord amb les normes particulars del Capítol III.
  - e. Recreatius que no siguin adequats a l'entorn rural i natural, o siguin contraris a algun dels objectius d'aquestes normes, fixats per l'Article 3.
  - f. Indústria.

- g. Magatzem, excepte els agrícoles i els magatzems forestals vinculats a la pròpia explotació i situats en sòl no arbrat, que estiguin d'acord amb els articles 2.17 i 2.18 en relació a les instal·lacions agropecuàries i forestals.
  - h. Tallers de reparació de vehicles.
  - i. Aparcament, excepte els vinculats al lleure en la natura, fins a un màxim de 20 vehicles.
  - j. Estacions de servei, excepte les situades al costat mateix de les carreteres GI-663 (Cassà-Riudellots) i C-65 (Girona-Cassà-Llagostera).
  - k. Abocadors d'escombraries o altres residus, inclòs les instal·lacions de desballestament de vehicles i similars i amb les excepcions contemplades a l'art. VII.2.24.
2. Les activitats preexistents que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'ús existent, d'acord amb les Disposicions Transitòries.
  3. Quant a les preexistències d'usos incompatibles al sòl no urbanitzable es promourà la seva reubicació en sòls urbans que s'adiguin a les característiques de l'activitat en qüestió. Per això l'Ajuntament informará quan en tingui coneixement als propietaris dels terrenys en els quals es porten a terme aquests usos del seu caràcter incompatible amb la normativa i de les oportunitats de reubicació que puguin sorgir. La Comissió de custòdia del territori a la qual es refereix l'Article VII.1.6 podrà instar als serveis municipals a efectuar aquests contactes informatius sempre que ho consideri oportú.
  4. La regulació dels tots els usos establerts pel sòl no urbanitzable s'hauran d'adequar i en qualsevol cas no podran contradir la Llei d'urbanisme, el Reglament de la Llei i les seves Disposicions vigents.

#### **Art. VII.2.7**

##### **Regulació dels usos agrícoles**

1. Es consideraran activitats agrícoles o ramaderes les activitats relacionades directament amb el cultiu de la terra i la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades.
2. El manteniment de l'activitat agrícola familiar té caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i de l'activitat econòmica del municipi, per la qual cosa l'Ajuntament oferirà els avantatges que siguin al seu abast per a les persones i famílies vinculades a explotacions agràries familiars. Entre aquests avantatges, per als quals l'Ajuntament podrà definir les condicions i dotar un fons municipal específic, es podran comptar les facilitats en serveis personals (escola bressol, escolarització, sanitaris, gent gran, habitatge rural per a joves agricultors, etc.) i el suport a l'activitat agrícola (ajuts per a actuacions de manteniment i millora del paisatge i les edificacions rurals, mitjans materials, camps de treball i escoles-taller, fiscalitat local reduïda, etc.).
3. El cultiu sota plàstic, en hivernacle o túnel, serà permès en les zones indicades al Capítol Tercer sempre que se situïn a una distància igual o superior a les que l'Article VII.2.19 indica per als tancaments de finques. Així mateix hauran de deixar una distància complementària sempre que calgui per evitar que l'ombra de l'hivernacle pugui entrar a l'explotació veïna. Aquestes distàncies asseguraran la cura i l'ordenació necessàries per al paisatge rural.
4. La construcció de magatzems i instal·lacions agrícoles serà permesa en les zones indicades al Capítol Tercer. Les condicions sobre les edificacions (parcel·la mínima, edificabilitat, alçada i altres) s'estableixen en l'Article VII.2.15 i següents.
5. Directrius per a la regulació de l'activitat agrícola:
  - a. La transformació de terrenys forestals existents en l'àmbit de la normativa, definits genèricament per la Llei 6/88, Forestal de Catalunya, en agrícoles i la seva consideració com a tals no és aconsellable, i en tot cas resta sotmesa al procediment de sol·licitud al Departament de Medi Ambient, o administració competent, i al tràmit d'informació municipal prèvia que comporta aquest procediment.
  - b. En relació a l'aplicació agrícola, i en la gestió en general, de les dejeccions ramaderes generades en les activitats ramaderes intensives és recomanable el seguiment del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen, aprovat per l'Ordre de 22 d'octubre de 1998 (DOGC 2761, de 9.11.1998), així i com la no aplicació de fems o fertilitzants a una distància inferior a 10 m. dels cursos fluvials del terme municipal.
  - c. En relació a la possible afecció relacionada amb l'adobat i el reg, és oportú promoure l'aplicació de les mesures d'estalvi d'aigua que proposa el DARP ([www.gencat.es/darp/reg.htm](http://www.gencat.es/darp/reg.htm)), considerant que una adequació ajustada de l'aigua de reg a les necessitats hídriques del conreu ajuda a evitar la percolació de nutrients cap als nivells aquífers superficials.
  - d. Es promourà l'agricultura ecològica, l'artesania rural i altres formes de diversificació de l'economia agrària que puguin contribuir al manteniment de l'activitat i la qualitat de l'espai rural, mitjançant activitats formatives, fires i xarxes de comercialització de productes locals.

#### **Art. VII.2.8**

##### **Regulació dels usos ramaders**

1. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, fins i tot en les àrees de tallafoc de la serra de les Gavarres, sempre que la càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió, els terrenys no hagin sigut afectats per incendis en anys recents, o es tracti d'altres zones repoblades o en procés de regeneració, i sempre que hi hagi autorització de la propietat i de l'administració pública per a aquesta pastura.
2. Les noves explotacions ramaderes de caràcter intensiu que no estiguin lligades a la terra no seran admeses en cap circumstància ni lloc, amb l'objectiu de no sobrepassar la càrrega ramadera total del municipi; amb l'excepció d'aquelles que en substitueixin, sense interrupció de l'activitat, a d'altres preexistents en la mateixa propietat. Les explotacions destinades al vaquí de llet s'admetran al municipi, per la seva importància econòmica i mediambiental, sempre i quan no contradiguin la regulació d'aquest article.
3. Les explotacions ramaderes de caràcter intensiu existents en el moment de l'aprovació de la Modificació Puntual (01/2003) podran ampliar la seva capacitat sempre que:
  - a. en la sol·licitud de llicència per a l'ampliació es concreti la situació i les característiques del sistema d'emmagatzematge de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes en un radi de 100 m, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a tots els recs, rieres, fonts i altres llocs amb aigua existents en un radi de cent cinquanta metres 150 m.
  - b. es sotmetin al procediment corresponent d'avaluació o valoració de l'impacte ambiental, d'acord amb l'article Art. VII.1.5.
  - c. el projecte d'ampliació justifiqui adequadament el sistema i la capacitat de gestió de les dejeccions ramaderes, i en el cas concret de proposar la seva aplicació en terres de conreu es demostrï que, d'acord amb la normativa sectorial vigent (Directiva del Consell 91/676/CEE, de 12 de desembre de 1991 (DOCE núm. L 75), Reial Decret 261/1996, de 16 de febrer (BOE núm. 61 de 11.3.96), i altres que hi puguin incidir), que es disposa de capacitat suficient d'absorció de les dejeccions que generi l'ampliació.
  - d. es sotmeti a la legislació sectorial vigent i a les tramitacions corresponents davant de les administracions competents.
4. La gestió de les dejeccions ramaderes seguirà el què disposa el Decret 50/2005, de 29 de març, de gestió de les dejeccions ramaderes.
5. Les instal·lacions ramaderes d'estabulació temporal o permanent que s'ajustin a aquestes Normes hauran de complir també les condicions sobre les edificacions (parcel·la mínima, edificabilitat, alçada i altres) que s'estableixen en l'Article VII.2.15 i següents d'aquestes normes.
6. Serà d'obligat compliment la legislació ramadera vigent que es compon de: el Decret 61/1994 de 22 de febrer, sobre la regulació de les explotacions ramaderes. L'Ordre de 7 d'abril de 1994 per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, bovines, avícoles i cunícoles. La RD 324/2000 de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines (BOE 58 de 8 de març de 2000).

#### **Art. VII.2.9**

##### **Marc general per a l'activitat forestal**

1. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà de manera general per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.
2. Els propietaris de finques i parcel·les del medi rural i forestal, inclosos els dels refugis forestals, hauran de complir les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals (DOGC Núm. 2022 de 10.3.1995).
3. Directrius per a l'activitat forestal:
  - a. Es promourà la redacció de plans tècnics de gestió i millora forestal per a aquelles finques forestals del municipi que encara no en disposin.
  - b. Es promourà la participació de les explotacions i empreses forestals del terme municipal a sistemes de certificació ecològica dels productes forestals.
4. En qualsevol cas no es podrà contradir l'article 48 del Reglament de la Llei d'Urbanisme on es regulen aquestes activitats.

#### **Art. VII.2.10**

##### **Marc general de la caça i la pesca**

La caça i la pesca es regiran de manera general per les disposicions i períodes temporals definits per la legislació sectorial vigent i de les administracions competents.

#### **Art. VII.2.11**

##### **Regulació de les activitats extractives i mineres**

Les regulacions següents fan referència a totes les instal·lacions, superfícies, terres i obres vinculades a activitats extractives (mineria, pedreres, extraccions d'àrids, etc.).

1. Les activitats extractives resten sotmeses a una autorització ambiental del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. En aquest tràmit s'insereix el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, en tractar-se de projectes de l'Annex i del Reial Decret 1302/1986, de 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental, i també l'informe sobre el programa de restauració que preveu la Llei 12/1981, de 24 de desembre, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol.
2. Aquestes activitats resten sotmeses també a l'obtenció prèvia de llicència municipal, sense perjudici del procediment que cal seguir davant de les administracions sectorials competents. El Capítol Tercer indica les zones en les quals les activitats extractives no es troben permeses.
3. Les extraccions de caràcter puntual al peu de carreteres i camins rurals i forestals no són permeses si no existeix un projecte aprovat de millora o de nou camí o carretera que els contempli. L'Ajuntament vetllarà perquè qualsevol extracció puntual il·legal sigui restaurada per els seus responsables, si cal amb l'aportació de noves terres que recuperin el perfil original del terreny.
4. Directrius per a les activitats extractives:
  - a. Es promourà la restauració integrada de les activitats extractives, consistent en la restauració continuada al llarg del procés d'explotació, i no al final del mateix.
  - b. L'Ajuntament orientarà als propietaris perquè siguin restaurades aquelles activitats extractives incloses les petites extraccions al costat de camins rurals i forestals que, per un o altre motiu, es trobin sense restaurar des de fa temps.

#### **Art. VII.2.12**

##### **Regulació dels usos industrials i comercials**

1. Amb caràcter general no es permet la implantació d'activitats industrials de cap classe en l'àmbit d'aquesta normativa. Les activitats existents amb anterioritat a la seva aprovació vindran regulades en les Disposicions Transitòries Sisena i Setena del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. D'acord amb l'art. 48 del RLUC Sempre que la normativa particular de les diferents zones no indiqui el contrari, es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes provinents de la pròpia explotació, i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent. En tots aquests casos els locals dedicats a l'activitat comercial hauran de complir les disposicions d'edificacions rurals contingudes a l'Article VII.2.15 i següents d'aquestes normes, i hauran d'estar previstes i justificades en la sol·licitud d'autorització de l'edificació o instal·lació en la que s'han de desenvolupar.
3. Les benzineres seran admeses al costat de les carreteres, sense perjudici de les limitacions que estableix el Capítol Tercer per a les zones A i B.

#### **Art. VII.2.13**

##### **Regulació dels usos turístics i del lleure**

1. L'àmbit de S.N.U. té un caràcter d'entorn rural, natural i forestal en el qual les activitats de lleure i turisme lleuger en la natura, respectant ens valors naturals i culturals que té aquest territori, són les més adequades. La ruta cicloturista "Ruta del Carrilet, o Via verda Girona-Cassà-Sant Feliu" i el sender excursionista "Ruta de les Gavarres", ambdós ja existents, són un bon exemple del tipus d'usos turístics que pot admetre aquest territori.
2. La Pineda Fosca és una àrea de lleure municipal adreçada principalment a l'ús local i als usuaris de la "Ruta del Carrilet o Via Verda Girona-Cassà-Sant Feliu" que es mantindrà degudament equipada i amb els serveis necessaris per als seus usuaris. L'Ajuntament podrà decidir la creació de noves àrees de lleure amb característiques similars en zones adequades del terme municipal.
3. Els usos turístics i del lleure s'ubicaran preferentment en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït, d'acord amb les disposicions del Capítol Tercer, i amb les normes sobre regulació d'instal·lacions i edificacions. Els usos turístics i de lleure preferents, siguin d'iniciativa pública o privada, seran:
  - a. Zones d'aparcament dissuassòries que facilitin l'accés a punts d'inici d'excursions i àrees de lleure.

- b. Càmpings i zones d'acampada municipals.
  - c. Serveis d'hostaleria i allotjament amb caràcter de turisme rural i ecoturisme, d'acord amb l'article 51 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
  - d. Albergs, cases de colònies i escoles de la natura.
  - e. Àrees de lleure ombrejades i degudament equipades amb serveis (taules, lavabos, aigua potable i piques per a la neteja, contenidors de deixalles, retolació informativa, etc.)
  - f. Circuits ciclistes i eqüestres.
  - g. Camins i senders rurals per a activitats recreatives i d'interpretació de l'entorn.
  - h. Àrees, rutes i itineraris interpretatius culturals, de natura i d'activitats tradicionals i singulars de Cassà de la Selva.
  - i. Equipaments per a ecomuseus, centres d'exposició i d'aprenentatge, i similars, demostratius de la cultura, les tradicions i el patrimoni de Cassà de la Selva, les Gavarres i la plana de la Selva.
4. L'acampada lliure és prohibida al terme municipal. Les persones que vulguin muntar zones d'acampada amb caràcter temporal hauran d'adreçar una sol·licitud registrada a les Oficines municipals de l'Ajuntament de Cassà, on consti l'autorització del propietari, la durada prevista de l'acampada, el nombre de tendes i un plànol de situació del lloc on es farà aquesta acampada, amb una antelació mínima de 30 dies a la pràctica d'aquesta activitat, i que serà resposta en 10 dies, o bé es considerarà autoritzada per silenci administratiu. La pernoctació per una nit, amb plantada de tendes entre les 20 h. i les 10 h. del matí següent, serà admesa de manera lliure sempre que existeixi el permís tàcit de la propietat. En tot cas la policia municipal podrà desallotjar, previ avís de la propietat, i en tot moment, a les persones que pernoctin sense aquest permís.
  5. Els càmpings, zones d'acampada i les instal·lacions annexes se situaran únicament fora de les zones arbrades, de matollars i de bosc de ribera, i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola.
  6. Els usos d'allotjament i restauració, únicament es podran autoritzar si són compatibles amb el que determina l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme i a l'article 55 del seu Reglament. També s'haurà de garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments. En les edificacions existents destinades a allotjament o restauració es podrà permetre un increment de superfície construïda de fins el 10%, sempre que l'ampliació quedi adossada a l'edifici existent com un sol volum i no suposi una pèrdua de valors culturals o naturals.
  7. Directrius per al turisme i el lleure:
    - a. Els usos i activitats que es proposin hauran de tenir en compte el risc d'incendi forestal que puguin suposar, i el risc per als seus usuaris en cas d'incendi forestal.
    - b. Es podrà instal·lar punts d'informació sobre l'espai natural de les Gavarres i sobre d'altres espais naturals i elements del patrimoni cultural locals, per a difondre els seus valors sense necessitat d'una visita a tota la zona, o per orientar als visitants abans d'entrar en aquests espais naturals.
    - c. L'Ajuntament de Cassà de la Selva donarà suport i impulsarà la creació de la ruta cicloturística del Pirineu a la Mediterrània, entre la Vall de Núria-Ripoll-Olot-Girona-Cassà i Sant Feliu de Guíxols.

### SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS, LES FINQUES I LES INFRAESTRUCTURES

#### Art. VII.2.14

##### **Edificacions admeses en medi rural. Possibilitats d'edificació**

1. D'acord amb el que defineix la normativa vigent en Sòl No Urbanitzable s'admeten:
  - 1.1. Les construccions agràries. Aquestes construccions destinades a explotacions agràries s'hauran de justificar expressament amb l'autorització del Departament d'Agricultura en la corresponent sol·licitud de llicència d'obres. A aquests efectes, a més caldrà que el propietari de la finca justifiqui ser agricultor o ramader professional, i haurà de justificar que més del 50% dels seus ingressos anuals durant els tres darrers anys provenen de l'activitat agrícola-ramadera.

- 1.2. Instal·lacions Forestals. Per norma general “el suro, la llenya i els altres productes forestals no necessiten edificacions pel seu emmagatzematge temporal en terrenys forestals. Aquesta operació es duu a terme als corresponents parcs de fusta o de suro de les indústries de transformació. En tot cas són exigibles les condicions de l’art. 22.5 de la Llei 6/1988, que estableix una parcel·la mínima de 25 ha i la garantia que no es produeix impacte ecològic en la seva construcció ni en les infraestructures complementàries.
- 1.3. Instal·lacions relacionades amb les obres públiques. Ha d’entendre’s que són aquelles directament i immediates referides a l’execució, manteniments i servei de les obres públiques, d’acord amb l’article 53 del Reglament de la LLei d’Urbanisme.
2. D’acord amb el procediment previst a l’article 47 de la Llei d’Urbanisme 1/2005, en el sòl no urbanitzable poden construir-s’hi activitats o equipaments d’interès públic que s’hagin d’emplaçar en el medi rural, i edificacions destinades a habitatge familiar i que estiguin directament i justificadament associades a alguna activitat agrícola, ramadera, d’explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
  - 2.1. Edificacions i instal·lacions d’utilitat pública.
    - L’autorització de les actuacions específiques d’interès públic ha de justificar degudament que l’àmbit d’actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l’existència de riscos naturals o pel fet d’estar subjecte a limitacions om servituds per a la protecció del domini públic.

La necessitat d’emplaçament en el medi rural ha de justificar-se de forma expressa, i ha d’interpretar-se estrictament en contribuir a definir una excepció sobre el principi general
    - El procediment per a l’aprovació d’actuacions específiques d’interès públic en sòl no urbanitzable es regula d’acord amb l’article 48 de la LLU 1/2005.

La relació amb el territori ha de ser directa i no hi ha d’haver altres alternatives, comparats els costos entre els quals cal tenir també en compte els socials i ecològics.
  - 2.2. Habitatges familiars.

Als efectes d’aquesta normativa només es consideraran habitatges familiars els que formin una unitat amb la propietat i l’explotació agrícola-ramadera.

A continuació es detalla la regulació a què estaran sotmesos cadascun d’aquests usos i condicions per la seva edificació.

#### **Art. VII.2.15** **Habitatges familiars**

1. Els habitatges familiars en sòl no urbanitzable només es podran construir en els següents casos:
  - 1.1. Els masos. Habitatges vinculats a l’explotació.

Es consideren habitatges familiars els masos, i tots aquells habitatges que conformin una unitat en la propietat i l’explotació. A aquests efectes no es considerarà habitatge familiar l’habitatge no relacionat amb l’explotació.

A més caldrà que el propietari de la finca justifiqui ser agricultor o ramader professional, i haurà de justificar que més del 50% dels seus ingressos anuals durant els tres darrers anys provenen de l’activitat agrícola-ramadera.
  - 1.2. Creixement vegetatiu de la població rural.

D’acord amb l’article 50.3 del RLUC, per a facilitar el creixement vegetatiu dels nuclis rurals i el desdoblament de les unitats familiars, s’accepta en la zona D la construcció d’un segon habitatge rural a les finques agrícoles, quan es pugui justificar la seva vinculació en l’explotació d’aquesta, amb el benentès que l’aprofitament urbanístic pel que fa a la construcció d’habitatges s’esgotarà amb aquest segon habitatge.

Per la construcció d’un segon habitatge per a desdoblar la unitat familiar, en el cas que un dels fills continuï amb la explotació agrícola-ramadera, caldrà mantenir la mateixa finca com una sola finca registral, i no es podrà efectuar segregació dels terrenys malgrat puguin complir la unitat mínima de conreu.

També caldrà acreditar ser agricultor o ramader professional de la mateixa manera que en el punt anterior.
  - 1.3. Masos existents abandonats, no habitats per agricultors o ramaders, o en ruïna.

Es considerarà habitatge familiar i per tant susceptible d’obtenir llicència d’edificació, els masos existents que en l’actualitat estan deshabitats, estan destinats a habitatge no vinculat a l’explotació, destinats a segona residència o estan en ruïna.

Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques incloses en el Catàleg específic de masies i cases rurals de Cassà de la Selva. El procediment per a l’aprovació de



projectes de reconstrucció i rehabilitació d'aquest patrimoni es farà d'acord amb el que estableix la normativa vigent (Llei 1/2005).

En aquests casos es podrà obtenir la llicència per a la seva reconstrucció, reforma o rehabilitació sense haver d'acreditar la seva unitat en la propietat i l'explotació.

#### **Art. VII.2.16**

##### **Tipologia de les edificacions rurals**

Les construccions seran aïllades, quedant prohibides les edificacions que responen a tipologies de les zones urbanes, i han d'adaptar-se a l'ambient. Les edificacions se situaran buscant les condicions més favorables d'assolellament, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori. Les formes arquitectòniques vernacles tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous plantejaments formals i constructius. S'evitarà la reproducció acrítica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals. La tipologia de les edificacions s'estructurarà en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas.

La teula àrab serà habitualment el material de coberta indicat, els ràfecs, pendents de coberta i dimensions de les obertures tendiran a interpretar els models tradicionals. L'elecció del cromatisme tindrà en compte el de l'entorn.

L'alçada de les edificacions no serà en cap cas superior a 6,50 m i el nombre de plantes no excedirà al de planta baixa, planta pis i golfes.

Les tanques, a menys que responguin a motivacions d'ús agrari, no s'admeten. En aquest darrer cas, no seran d'obra.

Es prohibeixen lògicament les parets mitgeres.

Es mantindrà l'arbrat existent i es repoblarà amb espècies adequades.

Quan es tracti d'ampliació d'edificacions existents, s'estarà al que estableix l'art.50.4 del RLUC, en el sentit de la tipologia i els requisits de proximitat i contigüitat.

Els usos existents es poden ampliar en un 20 per cent de la seva superfície, llevat de si es troben en el Catàleg de protecció, el qual es regirà per disposicions pròpies.

Queda prohibit l'enderroc total d'un "mas".

Les ampliacions que compleixin aquest punt s'hauran de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 49 de la Llei d'Urbanisme 1/2005.

En els sòls de conreu i horts no es permetrà cap tipus d'edificació, excepte la d'un petit cos edificat de servei a l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball.

La construcció serà semisoterrada amb una sola paret exterior. La superfície útil màxima serà de 4 m<sup>2</sup> i l'alçada màxima de 1,60 m.

La superfície màxima de l'obertura a l'exterior serà de 1 m<sup>2</sup>.

La paret exterior de superfície no superior a 3 m<sup>2</sup> es construirà a la manera tradicional de les "parets en sec".

En el cas de terrenys plans en els que sigui totalment impossible encastar la construcció, la construcció admesa serà de materials lleugers i prefabricats i el volum no serà superior a 8 m<sup>3</sup>.

Amb la finalitat de garantir la deguda adaptació ambiental i paisatgística de qualsevol nova edificació o reforma d'edificació rural, s'exigirà l'aportació de la Valoració municipal d'impacte ambiental a què fa referència l'article VII.1.5 d'aquesta normativa.

La construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural, i que no consumeixen volum (piscines, pistes de tennis, aparcament o semblants), únicament podrà autoritzar-se sobre espais rurals degradats o d'ús no-agrícola propis de l'entorn del mas (eres, aparcaments, esplanades de grava o roca nua, etc.), i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m. del punt central de les edificacions existents. Això sense perjudici de les normes particulars del Capítol Tercer. La superfície màxima que pot ocupar-se han de ser les mínimes i imprescindibles per tal de protegir i preservar les finalitats del SNU. Els moviments de terres per a aquestes instal·lacions no podran representar la creació de desnivells de més de tres metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels desnivells originats per l'excavació. Aquestes construccions tindran consideració d'edificació en medi rural i quedaran subjectes a totes les disposicions d'aquest article que les puguin afectar.

Les noves edificacions se situaran únicament fora de les zones forestals i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola, sense sobresortir en les carenes i altres accidents orogràfics del terreny, ni ocupar punts culminals.

Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150 m. de distància de camins principals o camins secundaris existents, excepte en el cas que es demostrï l'existència d'una servitud de pas legalment constituïda més enllà d'aquests.

Directrius per a les edificacions en medi rural:

- a. les edificacions en medi rural tindran especial cura en complir les condicions arquitectòniques a que fa referència l'apartat 1 d'aquest article.
- a. Les construccions i les instal·lacions i les infraestructures vinculades a l'activitat (magatzems de productes i maquinaria, coberts, quadres, estables, sitges, etc.), mantindran una relació de dependència i proporció adequades a la classe d'activitat de l'explotació, i s'adequaran el màxim possible en els tipus de materials constructius i en els colors utilitzats l'entorn paisatgístic on es troben. Sempre que sigui possible, es facilitarà la colonització per nius d'ocells i altres animals salvatges dels envigats, esclerxes dels murs, teulades, etc. d'aquestes construccions.
- b. les edificacions s'efectuaran respectant les característiques estètiques, de tendències del paisatge i de materials tradicionals, procurant la seva correcta integració en el paisatge i evitant la ruptura d'aquest mitjançant l'aparició d'edificis o instal·lacions que per la seva altura, volum, obertures, caràcter o aspecte exterior, siguin discordants amb les construccions pròpies de la zona. La totxana vista no serà admesa en cap cas. Els colors preferents per a pintar les parets exteriors de les edificacions rurals es trobarien dins la gama dels terrosos..
- c. les façanes dels edificis, així com les mitgeres i parets unides al descobert, hauran de conservar-se en les degudes condicions de seguretat, higiene i estètica. Els propietaris estaran obligats a procedir als seu arrebossat, pintura o blanquejat sempre que ho requereixi l'Ajuntament.
- d. tots els paraments visibles des de l'exterior hauran de tractar-se amb iguals materials i qualitat que les façanes, prohibint-se la impermeabilització d'aquests materials bituminosos de colors obscurs o qualsevol altre revestiment no adaptat a les característiques del medi en quant a la seva incidència visual, a menys que aquest siguin recoberts o blanquejats. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- e. els cossos sobre la coberta de l'edifici: torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc., quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- f. La cobertura de les edificacions haurà de ser preferentment en teula ceràmica de la zona, o en un terrat ceràmic no visible des del nivell del terreny. S'evitarà expressament l'ús de materials reflectants en les teulades, excepte quan formin part dels elements indicats al punt anterior.
- g. el tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents, i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva. L'ús de jardineria i vegetació facilitarà la integració de les construccions i elements artificials a l'entorn natural. Els serveis de jardineria municipals poden orientar respecte les espècies més adequades en cada cas. El freixe (*Fraxinus angustifolia*) és un arbre típic, en grups de dos o tres, de les eres de les masies de Cassà, i es considera apropiat per als enjardinaments que es puguin portar a terme.

#### **Art. VII.2.17**

##### **Instal·lacions agropecuàries**

1. Són les edificacions vinculades a les explotacions agropecuàries. L'acreditació de la vinculació de la finca anirà acompanyada de la documentació relacionada en l'art. VII.2.14.
2. S'hauran d'instal·lar en sòl rústic i agrícola, i dins d'aquest, en el d'escàs valor. En les zones forestals només es pot admetre en les zones de bosc degradat i mai dins les formacions arbòries. En aquest cas són exigibles les condicions de l'article 22.5 de la Llei 6/1988, que estableix una parcel·la mínima de 25 ha. i la garantia que no produeix impacte ecològic en la seva construcció ni en les infraestructures complementàries. Les construccions tindran una zona lliure de 20 m al voltant que s'arborarà amb arbres de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a les façanes. En la construcció d'aquestes no pot deixar-se la totxana vista.
3. Hauran de separar-se de totes les partions una distància igual a la seva alçada, i de la via d'accés, un mínim de 15 m.
4. Seran d'aplicació el règim específic per instal·lacions porcines i avícoles.
5. Les noves instal·lacions porcines i avícoles hauran d'instal·lar-se a una distància mínima de 500 m del nucli de població, sense perjudici de les distàncies entre establiments que disposi la legislació sanitària corresponent.
6. Per mandat del Real Decret 324/2000, les distàncies de les granges porcines a què fa referència l'apartat 2 no seran inferiors a 100 m de les vies públiques importants i a 25 m de qualsevol via pública, havent d'estar envoltades d'una tanca que les aïlli suficientment.

- El Decret 2602/68 i l'Ordre de 20/3/69 indiquen les corresponents a les granges avícoles.
7. Les instal·lacions porcines compliran, a més de l'autorització de l'Administració d'Agricultura i de Medi Ambient quant a activitats classificades, la preceptiva llicència municipal sotmesa a les següents condicions:
    - a. Se situaran a 1000 m o més d'altres instal·lacions i escorxadors.
    - b. Continuiran instal·lacions per recollir cadàvers.
    - c. Se situaran en àrees allunyades i en indrets amagats a la perspectiva visual i de les vistes panoràmiques.
    - d. Disposaran d'instal·lacions de càrrega i desinfecció.
    - e. Els locals seran de fàcil neteja i desinfecció.
  8. Les instal·lacions per a conills se situaran a 500 m de distància de l'escorxador o altres explotacions.
  9. Per a la resta d'explotacions agropecuàries serà d'aplicació la legislació sanitària específica.
  10. Quant a l'atorgament de llicència municipal de les construccions vinculades a les activitats descrites als apartats precedents s'estarà al que determina l'article 49 del TRLUC.
  11. Els residus de les explotacions ramaderes es gestionaran sempre segons les determinacions de la legislació vigent a Catalunya.
  12. La capacitat i possibilitat de les instal·lacions agropecuàries resta sotmesa a allò que disposa l'Article VII.2.7 i VII.2.8 d'aquestes normes.

#### **Art. VII.2.18**

##### **Instal·lacions forestals**

1. Les instal·lacions forestals a cel obert podran ser admeses com a instal·lacions vinculades a la pròpia explotació forestal productora de suro, llenya o altres productes forestals. L'acreditació de la vinculació de la finca anirà acompanyada de la documentació relacionada amb l'art. VII.2.14.1. Les noves instal·lacions hauran de justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, per l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal, o per un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
2. Les instal·lacions en terreny forestal vindran regulades pel que disposa la legislació forestal vigent a Catalunya. En aquest sentit es considera que el suro, la llenya i els altres productes forestals no necessiten edificacions pel seu emmagatzematge temporal en terrenys forestals. Aquesta operació es duu a terme als corresponents parcs de fusta o de suro de les indústries de transformació. En tot cas són exigibles les condicions de l'art. 22.5 de la Llei 6/1988, que estableix una parcel·la mínima de 25 ha i la garantia que no es produeix impacte ecològic en la seva construcció ni en les infraestructures complementàries.
3. Les instal·lacions fixes tindran una zona lliure de 20 m al voltant que s'arborarà amb arbres de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a les façanes. En la construcció d'aquestes no pot deixar-se la totxana vista. Les instal·lacions hauran de separar-se de totes les partions una distància igual a l'alçada, i de la via d'accés, un mínim de 15 m.
4. Els tancaments de les parcel·les amb instal·lacions forestals, s'hauran d'ajustar a allò que disposa l'Article VII.2.19.
5. Quant a l'atorgament de llicència municipal de les construccions vinculades a les activitats descrites als apartats precedents, s'estarà al que determini l'article 49 del TRLUC.
6. Les instal·lacions forestals existents hauran de presentar la documentació necessària incloent un plànol detallat de situació, superfície edificada i alçades, per tal de superar el tràmit de llicència municipal i ajustar-se a normativa.

#### **Art. VII.2.19**

##### **Tancaments de finques**

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística, que podrà ser independent o bé dins d'una llicència de construcció que abasti també edificacions o altres instal·lacions. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.
2. Les tanques es separaran un mínim de 6 m. de l'eix dels camins, o de les servituds públiques en finques a peu de carretera. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques, definits per l'Article VII.2.27 d'aquesta normativa. Excepcionalment es podran admetre tanques a distàncies inferiors de l'eix del camí, fins a un mínim de 1 m. de la cuneta del camí, sempre que no obstaculitzin el pas de vehicles, inclosos camions. Aquesta autorització excepcional serà a precari i comportarà l'obligació de restituir la

tanca a major distància i per compte propi de l'interessat, sempre que sigui requerit per l'Ajuntament justificant la necessitat.

3. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, o estructura metàl·lica rígida oberta, i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no puguin creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques "cinegètiques" amb una malla mínima de 10 cm. de costat, les vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.  
L'alçada màxima serà de 0,4 metres per les parts d'obra i fins a 2,20 metres en la seva part calada o vegetal.
4. Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels demés apartats d'aquest article i de les normes particulars.
5. Sense perjudici de les normes particulars, només es podran utilitzar tanques no penetrables destinades a la protecció d'edificacions o instal·lacions quan no abasten una superfície total major d'1 hectàrea. Per a longituds superiors caldrà utilitzar un tancament penetrable en un mínim del 50% de la longitud total del tancament. La instal·lació de tancats no penetrables per a les instal·lacions agropecuàries, les instal·lacions sureres, l'aprofitament ramader extensiu, per a la protecció de cultius, o en carreteres amb risc d'accidents per atropellament de fauna, que afectin a superfícies superiors a 1 hectàrea requerirà el procediment de llicència urbanística, que només les podrà admetre quan no afectin les servituds de pas existents ni suposin un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius per als quals es podran requerir sistemes de facilitin el pas.
6. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. Qualsevol obra de reforma en construccions preexistents que disposin de tanques que no compleixin aquesta normativa haurà d'incloure obligatòriament en les seves actuacions la modificació de la tanca, tant per distància a la xarxa viària com pel seu caràcter penetrable.

#### **Art. VII.2.20**

##### **Inventari de construccions de l'àmbit de Refugis de les Gavarres**

1. El Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable delimita l'àmbit semi-urbanitzat de les Gavarres, anomenat popularment Refugis de les Gavarres, en la qual es produí els anys 70 un procés de parcel·lació i d'edificació que fins avui no ha sigut possible pautar correctament.
2. L'àmbit delimitat queda subjecte a l'elaboració d'un inventari de les construccions existents, eliminant qualsevol expectativa de creixement. El desenvolupament del Pla en aquest sector tractarà de paralitzar absolutament el procés constructiu d'expansió, per la seva difícil accessibilitat, per la il·legalitat del propi procés d'assentament i per estar emplaçat dins del P.E.I.N. de les Gavarres.
3. Aquest inventari detallat haurà de:
  - a. Reflexar l'estat actual de la parcel·lació mitjançant una identificació del cadastre i de la localització de les tanques existents.
  - b. Definir quina és l'ordenació de l'edificació dins de cada parcel·la, amb detall del sostre edificat i la seva volumetria.
  - c. Identificar quina és la xarxa d'infraestructures existent, tant en referència al grau d'urbanització dels carrers o camins, així com dels diferents serveis (aigua, enllumenat, sanejament, etc.) que hi puguin haver.

#### **Art. VII.2.21**

##### **Inventari de construccions de l'àmbit del veïnat de Matamala**

1. El Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable delimita l'àmbit del conegut com a veïnat de Matamala, en la qual d'ençà dels anys 70 comparteixen el territori diferents masos tradicionals i històrics amb parcel·les, refugis i alguns xalets construïts des de llavors, i que fins avui no ha estat possible pautar correctament.
2. L'àmbit delimitat queda subjecte a l'elaboració d'un inventari de les construccions existents, eliminant qualsevol expectativa de creixement. El desenvolupament del Pla en aquest sector tractarà de reconèixer els elements existents i paralitzar-ne qualsevol possible extensió.
3. Aquest inventari detallat haurà de:
  - a. Reflexar l'estat actual de la parcel·lació mitjançant una identificació del cadastre i de la localització de les tanques existents.
  - b. Definir quina és l'ordenació de l'edificació dins de cada parcel·la, amb detall del sostre edificat i la seva volumetria.

- c. Identificar quina és la xarxa d'infraestructures existent, tant en referència al grau d'urbanització dels carrers o camins, així com dels diferents serveis (aigua, enllumenat, sanejament, etc.) que hi pugui haver.

#### **Art. VII.2.22**

##### **Divisions i segregacions de propietats**

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys situats en S.N.U. no podran efectuar-se fraccionaments en contra del què disposa el Decret 169/83, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, ni obviant la unitat mínima forestal, que fou establerta amb caràcter indivisible en 25 ha pel Decret 35/1990, de 23 de gener. La segregació de finca rústica per sota de la unitat mínima de conreu, és competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, amb finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat, sense perjudici que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació. Així mateix, a més de la legislació exposada, caldrà donar compliment al vigent Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm.159 de 5 de juliol de 2005).
2. Als efectes d'atorgament de llicència d'edificació s'exceptuaran del compliment de l'apartat 1 d'aquest paràgraf les segregacions inscrites en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries vigents des de 1988.
3. Es prohibeixen les segregacions que donin lloc a finques sense accés directes a vies o camins assenyalats en els plànols d'ordenació e. 1/10.000 i aquelles que no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents (marges, barrancs, torrents, rieres o camins).
4. D'acord amb l'article 47.2 de la Llei d'Urbanisme 1/2005, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable.

#### **Art. VII.2.23**

##### **Abastament d'aigua**

La disponibilitat i la qualitat de les aigües és competència de l'Agència Catalana de l'Aigua o autoritat competent.

Els possibles nous dipòsits d'abastament d'aigua hauran de construir-se enterrats o semienterrats; en el cas que això sigui inviable per condicions topogràfiques o característiques físiques del terreny, s'escollirà una ubicació que no provoqui impacte paisatgístic, i es tractaran les parets del dipòsit i el seu volt d'acord amb l'entorn paisatgístic en què s'ubiquen, amb l'ús de colors apropiats en dipòsits metàl·lics o plàstics, o materials rústics en els d'obra.

Els projectes per a la construcció de preses o dics amb la finalitat d'embassar o desviar aigua o en actuacions de restauració hidrològic-forestal no podran afectar a boscos de ribera, reconeguts en el Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable, i hauran d'assegurar el manteniment d'un cabal de manteniment i una adequació natural de les ribes i la cua de l'embassament artificial. L'obtenció de llicència requerirà també el procediment de Valoració municipal d'impacte ambiental, d'acord amb l'article VII.1.5, en el cas que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental.

#### **Art. VII.2.24**

##### **Residus sòlids**

1. Es permetrà, amb la prèvia autorització de la Junta de Residus, l'abocament de runes i terres en les canteres abandonades existents, seguint les directrius del corresponent projecte de restauració, i prèvia Valoració municipal d'impacte ambiental seguint el procediment descrit en l'article VII.1.5., en el cas que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació ambiental. De la mateixa manera es podran admetre les instal·lacions de tractament de residus en sòl no urbanitzable, atès que són instal·lacions que tenen caràcter d'interès públic i que s'han de poder emplaçar en l'àmbit de sòl urbanitzable. En aquest sentit s'ha qualificat com a Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (clau 4) aquell existent al veïnat de Llebrers.
2. Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa, hauran de ser clausurats i restaurats els terrenys en el seu estat original en el terme més breu possible sempre que l'Ajuntament ho requereixi i a càrrec del propietari dels terrenys.

#### **Art. VII.2.25**

##### **Línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures similars**

1. La instal·lació de noves línies telefòniques i telegràfiques, antenes i repetidors, gasoductes i altres infraestructures similars queda condicionada a les determinacions particulars de cada zona contingudes al Capítol Tercer, i requerirà Valoració municipal d'impacte ambiental d'acord amb l'article VII.1.5, sempre que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació ambiental. Si escau aquesta Valoració municipal d'impacte ambiental contindrà necessàriament, en l'apartat de descripció del projecte, els aspectes que contemplen els annexos 3 i 4 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. (DOGC núm. 3404 de 7/6/01).
2. En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infraestructures lineals en l'àmbit de la normativa, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable.
3. D'acord amb el conveni subscrit entre l'Ajuntament de Cassà de la Selva i les companyies subministradores de telefonia mòbil, els nous receptors de senyal s'ubicaran preferentment en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies, sempre que la tecnologia i la salut pública així ho permetin. Qualsevol nova instal·lació receptora s'afegirà a aquest conveni per tal de facilitar-ne el seu ús compartit per les diferents companyies.
4. Directrius per a les línies elèctriques i les telecomunicacions:
  - a. la instal·lació de línies elèctriques aèries es realitzarà amb la previsió de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors, i altres mesures que es consideren oportunes).
  - b. Per a eliminar, o reduir, el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible s'haurà de procedir a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures com l'aïllament de conductors, la modificació de postes i torretes, la col·locació de dispositius salvaocells, etc.
  - c. En totes les vivendes i altres edificacions existents o de nova planta que no disposen actualment de connexió a xarxa elèctrica es prioritzarà l'ús de l'energia solar fotovoltaica per a la seva electrificació.
  - d. Amb caràcter general es promourà l'ús de l'energia solar tèrmica i d'altres energies renovables, enfront de l'ús de calderes o motors de gas-oil, fuel-oil, fusta o similars.
  - e. Sense perjudici del punt 3 l'Ajuntament podrà transformar el conveni subscrit amb les companyies de telefonia mòbil en una ordenança municipal reguladora.

#### **Art. VII.2.26**

##### **Protecció de les infraestructures**

Les franges de protecció de carreteres seran les determinades per la Llei 7/1993 de Carreteres de Catalunya (DOGC, 1807, d'11.10.93). La línia d'edificació en els sòls no urbanitzables s'ha de situar a 25 m de l'aresta exterior de la calçada, i respecte la variant C-65, a la distància determinada en els plànols d'ordenació.

Les franges de protecció de canals i recs venen definides per l'Article VII.2.1 d'aquesta normativa.

Les franges de protecció dels camins venen determinades per l'Article VII.2.19 pel què fa a les tanques de les finques, i per l'Article VII.2.16 pel què fa a les edificacions.

## SECCIÓ 4. XARXA VIÀRIA, CAMINS I SENDERS

### Art. VII.2.27

#### Classificació de la xarxa viària

1. Es classifica la xarxa viària en l'àmbit d'aquesta normativa en les carreteres, els camins i els senders, que inclouen les rutes del Carrilet i les Gavarres, i que recorren per aquest territori, i que es recullen al Plànol de l'Estructura General i Orgànica del Territori, definits i regulats com es disposa a continuació:
  - a. La Xarxa de carreteres queda formada per les carreteres públiques asfaltades, de lliure utilització per tota classe de vehicles, i regulades per la legislació sectorial corresponent.
  - b. Els camins rurals principals són vies de 4 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, generalment amb forma de circumval·lació des de carreteres.
  - c. Els camins rurals secundaris són vies de 3 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic en llocs secundaris del medi rural i natural, generalment en forma d'unió de dos camins principals o de cul-de-sac.
  - d. Els camins rurals d'accés a finques són vies de 4 m. d'amplada màxima, que només faciliten l'accés particular a una única finca, generalment en forma de cul-de-sac.
  - e. Els senders són vials únicament aptes per al pas de vianants.
  - f. Les rutes excursionistes són recorreguts adreçats als vianants que al llarg del seu recorregut travessen camins rurals i senders. La Ruta de les Gavarres és una ruta excursionista per l'interior de les Gavarres.
  - g. Les vies verdes únicament són aptes per al pas de bicicletes i de vianants. La Ruta del Carrilet és una via verda i d'ús cicloturista entre Girona i Sant Feliu de Guíxols que travessa Cassà de la Selva per la traça de l'antic carrilet.
2. Directrius per a la Xarxa viària:
  - a. És recomanable programar l'asfaltat de tots els camins rurals principals del terme municipal.
  - b. És recomanable la senyalització de la xarxa viària d'acord amb el què disposa l'Article següent.
  - c. És recomanable la creació de noves rutes excursionistes i cicloturistes cap a d'altres punts de la serra de les Gavarres i cap a la plana de la Selva.
  - d. Es oportú fomentar la creació d'oferta lúdica i turística vinculada a la Ruta cicloturista del Carrilet, inclosa l'obertura de quioscs i serveis de lloguer de bicicletes en els trams urbans de la via cicloturista, encara que fora límits estrictes de la normativa.
  - e. Es oportú que l'Ajuntament de Cassà de la Selva participi activament en el "Consorti de la via del tren de Sant Feliu de Guíxols a Girona", i que promogui la seva transformació en una ruta cicloturista del Pirineu a la Mediterrània (ruta Núria-Sant Joan les Abadeses-Ripoll-Olot-Girona-Cassà-Sant Feliu).

### Art. VII.2.28

#### Senyalització de la xarxa viària

1. A la Xarxa de carreteres és recomanable la col·locació de cartells-plànol de la xarxa de camins i senders de Cassà de la Selva, en punts estratègics on els vehicles pugui aturar-se convenientment, i de rètols indicadors dels accessos als camins rurals principals i secundaris que parteixen des d'aquestes carreteres, indicant el nom del camí i/o els principals topònims dels llocs als quals dóna accés.
2. Als camins rurals principals és recomanable la col·locació de cartells-plànol de la xarxa de camins i senders de Cassà de la Selva, a l'inici dels camins principals més importants: accés a Les Gavarres per Mas Cubell, Matamala, camí del Remei i camí d'Esclat, i de rètols indicadors dels creuaments de camins principals i secundaris, indicant el nom del camí i/o els principals topònims dels llocs als quals dóna accés.
3. Als camins rurals secundaris és recomanable la senyalització amb rètols indicadors dels creuaments de camins principals i secundaris, indicant el nom del camí i/o els principals topònims dels llocs als quals dóna accés.
4. Als camins rurals d'accés a finques els propietaris particulars poden senyalitzar la prohibició de l'accés públic, sempre que no existeixi un dret de pas adquirit que obligui a facilitar aquest accés. L'Ajuntament podrà requerir en tot moment a un propietari de facilitar l'accés públic, sempre que demostrï l'existència d'aquest dret de pas.
5. És recomanable la senyalització adient de les rutes excursionistes i cicloturistes, seguint els models existents de senyalització de senders excursionistes de petit recorregut, i de les rutes cicloturistes del programa "Vies verdes", amb especial cura als creuaments de carreteres i camins principals.

6. L'Ajuntament de Cassà de la Selva definirà un model de cartell-plànol (2 x 1 m) i de rètol indicador (de 15 x 40 cm i punta de fletxa de 15 x 9 cm) per a utilitzar de manera homogènia en tota la xarxa viària, amb l'excepció de les rutes excursionistes i cicloturistes que tindran la seva pròpia.
7. Excepcionalment dins de l'espai del PEIN de les Gavarres, s'empraran els rètols normalitzats del Departament de medi Ambient i Habitatge.

#### **Art. VII.2.29**

##### **Regulació de la xarxa viària i la circulació**

1. Amb caràcter general en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (DOGC núm. 2680, de 1.4.98). D'acord amb aquest Decret l'Ajuntament de Cassà de la Selva podrà prohibir l'accés als camins rurals principals, secundaris i d'accés a finques en situacions d'elevat risc d'incendi, nevada, o altra situació de risc atmosfèric o ambiental que ho faci oportú.
2. No es permet l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998, amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslàlom, motocross i autocross o similars) que discorren únicament sobre terrenys de conreu que no suposin cap modificació permanent de la topografia del terreny ni suposin l'eliminació de la vegetació natural existent.
3. L'obertura de circuits permanents tancats, a instàncies de particulars i d'entitats, serà permesa d'acord amb les disposicions del Capítol Tercer, i requerirà llicència municipal prèvia presentació de projecte que inclogui la Valoració municipal d'impacte ambiental a la qual es refereix l'Article VII.1.5.
4. Els camins d'accés a finques, de titularitat privada, tindran una amplada màxima de 4 m. i requeriran el tràmit de llicència municipal.
5. Els camins rurals principals tindran una amplada aconsellada de quatre metres i els secundaris de tres metres. En tots dos casos l'amplada màxima serà de sis metres (6 m).
6. Els camins i senders amb dret de pas tenen caràcter de lliure ús públic, i no es permet la seva eliminació o modificació sense justificació i sense proveir un dret de pas alternatiu, prèvia sol·licitud per escrit a l'Ajuntament.
7. L'adequació dels camins rurals contemplarà únicament l'adequació de la plataforma amb grava o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaigües i, en el cas de camins principals, l'asfaltat amb colors que s'integrin a l'entorn. La realització de nous camins, la modificació del traçat o ampliació dels existents per part de particulars requerirà la llicència municipal i el tràmit de Valoració ambiental definit per l'article VII.1.5.
8. L'ampliació o modificació del traçat, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 7% en sòls tous o 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 4 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria i no podran suposar cap modificació de les esorrenties ni dels cursos fluvials existents.
9. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.



## CAPITOL TERCER. ZONIFICACIÓ I NORMES PARTICULARS D'ORDENACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER A LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### SECCIÓ 1. DEFINICIÓ GENERAL DE ZONES

#### Art. VII.3.1

##### Definició de zones de la normativa

1. L'àmbit del Sòl No Urbanitzable queda ordenat en les zones següents:
  - a. Zona d'especial valor natural (clau A)
  - b. Zona d'estabilitat i connexió ecològica i del paisatge (clau B)
  - c. Zona d'espai natural de la Serra de les Gavarres. (clau C)
  - d. Zona rural agrícola (clau D)
2. La situació de les diferents zones es defineix al Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable i queda genèricament descrita en els articles subsegüents referents a les determinacions específiques de cadascuna.
3. Les zones de clau A, B i C tenen la consideració de sòls no urbanitzables d'especial protecció, i la zona de clau D, de sòls preservats pels seus valors agrícola i forestal, d'acord amb la la LLU 1/2005.

### SECCIÓ 2. ZONA A. D'ESPECIAL VALOR NATURAL

#### Art. VII.3.2

##### Definició i objectius específics de la Zona A

La Zona A inclou rouredes, alzinars, prats dalladors, retalls de conreus i pinedes que tenen un especial valor natural dins l'àmbit de Cassà i del conjunt de les Planes de la Selva, tot encaixant amb les Zones B i C, i formant una xarxa ecològica dins del municipi.

L'objectiu específic per a la Zona A és el d'assegurar la conservació i la protecció dels valors naturals que s'hi troben, limitant els usos als que no puguin pertorbar aquests valors naturals i promovent la conservació i restauració de la vegetació natural.

#### Art. VII.3.3

##### Normes particulars de la Zona A

1. Usos dominants: Espai natural  
Paisatgístic
2. Usos compatibles: Forestal  
Agrícola  
Ramader extensiu
3. Usos incompatibles: Ramader intensiu  
Habitatge familiar rural  
- Hivernacles  
Magatzems i instal·lacions agrícoles i forestals  
Usos turístics i Àrees de lleure  
Activitats extractives  
Educatiu  
Cultural  
Restauració i allotjament rural  
Circuits permanents tancats i circuits temporals  
Benzineres
4. L'Ajuntament de Cassà de la Selva vetllarà perquè la totalitat d'aquest àmbit sigui declarat com a espai natural local, d'acord amb l'Article VII.1.7, i si s'escau rebí altres catalogacions que afavoreixin la seva protecció.
5. Les actuacions forestals queden limitades a operacions de sanejament i millora forestal que reforcin els arbres i els arbustos plannifolis enfront dels pins i dels arbustos heliòfils propis de la pineda (pi blanc, pi pinyer, brucs, estepes, argelagues i gatoses).

6. No es permet l'obertura de nous camins, carreteres, senders ni la instal·lació de línies elèctriques, antenes de telecomunicacions, gasoductes o altres instal·lacions de serveis referides a l'Article VII.2.25.
7. Sens perjudici dels punts anteriors, la regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya i normativa complementària).
8. De cara a assegurar la integritat dels ecosistemes naturals d'especial valor, i reduir la seva fragmentació tot suavitzant el contorn de l'àrea que ocupen, es fomentarà la restauració de les terres agrícoles i les plantacions forestals (pollancre, plàtan, robínia i eucaliptus) adreçada a recuperar la vegetació original d'alzinars, rouredes, prats dalladors i boscos de ribera. Per això es donarà suport als propietaris particulars que vulguin transformar els retalls de conreus i plantacions de ribera existents en hàbitats naturals.
9. Al "Prat de dall de Sant Vicenç d'Esclet", inclòs en aquesta zona, s'estableixen les regulacions següents:
  - a. Es prohibeix el pas de qualsevol tipus de vehicle, amb o sense motor, amb l'excepció dels vehicles agrícoles que siguin necessaris per a les tasques culturals de manteniment del prat.
  - b. Es prohibeix qualsevol activitat multitudinària, que aplegui més de 15 persones en un mateix dia.
  - c. Es prohibeix qualsevol acció que pugui comportar el deu dessecament o altra pertorbació, tal com el drenatge, el llaurat, la crema i similars.
  - d. Serà obligatori mantenir el règim de dall (sega periòdica del prat), amb una sega anual entre final de maig i mig juny i, en anys més plujosos o humits, una segona sega a final de setembre.
  - e. Es procurarà utilitzar el prat per a la pastura després de la sega, de manera puntual i amb una càrrega controlada.
  - f. Es procurarà evitar el creixement i l'ocupació del prat per joncs (*Juncus* sp.) i per altres herbes d'aiguamoll.
  - g. L'Ajuntament cercarà un acord amb la propietat per assegurar el manteniment i el dall del prat, que també podria incloure un projecte experimental de restauració de prats dalladors en algun dels camps o plantacions de pollancre del voltant que s'aneguen a l'hivern.
10. El planejament general municipal vetllarà per aconseguir que els terrenys a l'entorn d'aquestes zones, situats en zones de clau B i D tinguin un correcte encaix que assegurï la conservació i la integritat dels ecosistemes naturals. Per això s'evitarà que els nous usos permesos en aquestes zones amb major impacte (edificacions en general, granges i activitats extractives) es situïn a una distància mínima de 500 m. respecte a la zona A, sense que això sigui aplicable als usos existents en el territori en el moment d'aprovar aquesta normativa.

### SECCIÓ 3. ZONA CLAU B. D'EQUILIBRI I CONNEXIÓ ECOLÒGICA I PAISATGÍSTICA TERRITORIAL

#### Art. VII.3.4

##### Definició i objectius de la Zona B

La zona B comprèn tots aquells terrenys amb una funció ecològica i paisatgística única de cara a la ordenació integral del territori i la sostenibilitat del paisatge. Els terrenys que en formen part actuen de connexions fluvials, i de paisatge agroforestal facilitant la mobilitat dels éssers vius, i els fluxos ecològics i del paisatge entre la serra de les Gavarres i la plana cassanenca i més enllà, cap al territori de les comarques de l'entorn (conca de l'Onyar, Plana de la Selva, Massís de Cadiretes, Guillerries, etc.).

L'objectiu específic d'aquesta zona és el de protegir i quan sigui possible millorar la qualitat ecològica, del mosaic agroforestal i de bosc de ribera existent, i d'assegurar l'absència de transformacions paisatgístiques que poguessin impedir els moviments dels fluxos i la sostenibilitat general del paisatge.

#### Art. VII.3.5

##### Normes particulars per a la Zona B

1. Usos dominants:           Espai natural  
                                  Paisatgístic

2. Usos compatibles: Forestal  
(sense perjudici de Agrícola  
l'apartat 4 d'aquest Ramader extensiu  
article) Ramader intensiu d'establació  
Habitatge familiar rural  
Àrees de lleure
3. Usos incompatibles: Activitats extractives  
"Refugis forestals"  
Circuits permanents tancats  
Educatiu  
Cultural
  - Restauració, allotjament rural i càmping
  - Hivernacles
  - Magatzems i instal·lacions agrícoles i forestals
  - Benzineres
4. No serà permesa cap nova edificació, incloses les agrícoles, ramaderes i forestals, ni àrea de lleure als terrenys situats a menys de 50 m. de distància a banda i banda de qualsevol curs fluvial.
5. Les riberes incloses en aquest àmbit rebran un tractament adreçat a afavorir la conservació i la millora del bosc de ribera d'espècies autòctones, enfront de les plantacions de ribera i les riberes sense arbres.
6. Als camps i el seu voltant, es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia, així i com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. del perímetre exterior dels cultius. Així mateix queda prohibida l'eliminació de marges existents i el límit exterior dels cultius s'haurà de situar com a mínim a 5 m. de distància del marge superior de les riberes.
7. Els boscos i retalls forestals, les àrees de vegetació seminatural i d'altres semblants existents a la zona s'hauran de mantenir sense canviar d'ús.
8. Les riberes incloses en aquesta Zona B rebran la consideració de Sistema hidrològic, sense perjudici de la delimitació que posteriorment en pugui establir l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta Agència podrà definir en el seu moment la Zona inundable que es podrà estendre més enllà dels límits d'aquesta Zona B.
9. No es permesa l'obertura de nous camins o carreteres. L'obertura de nous senders, i la instal·lació de línies elèctriques o antenes de telecomunicacions no podrà afectar la funció de connexió ecològica que compleix aquesta zona, i així s'haurà de justificar en la corresponent Valoració d'Impacte ambiental.
10. Les àrees de lleure existents o que es puguin crear en aquesta zona s'adreçaran principalment a un ús públic lleuger i adreçat a la població local, i no es concebran com a grans centres de serveis turístics..
11. Sens perjudici dels punts anteriors, la regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).
12. Directrius per a la Zona B:
  - a. Com a criteri general s'evitarà la modificació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals, sense perjudici de la possibilitat d'efectuar plantacions arbòries d'espècies nobles en terrenys agrícoles.
  - b. S'evitaran els tancaments de finques i de voltants d'habitatges que puguin representar una limitació als moviments de la fauna, d'acord amb el que disposa l'Article VII.2.19 d'aquestes normes.
  - c. S'estudiarà la possibilitat d'adequar i millorar la permeabilitat per a la fauna a la zona de contacte entre aquesta i la carretera C-25 en direcció a Llagostera, mitjançant passos de fauna i similars.

#### SECCIÓ 4. ZONA C. ESPAI NATURAL DE LA SERRA DE LES GAVARRES.

##### Art. VII.3.6

##### Definició i objectiu específic de la Zona C

1. La Zona C compren el sòl no urbanitzable del terme municipal situat a la serra de les Gavarres delimitat de manera general per la cota de 150 m. d'altitud, incloent també aquells fons de vall de menor altitud que s'endinsen a la serra així i com el bosc de Can Capsana, tal i com detalla en el Plànol de la Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Aquest àmbit es troba dominat pel bosc d'alzina, sureda i pi, amb enclavaments agrícoles de petites dimensions, als fons de vall i d'extensió mitjana a l'altiplà de Matamala. L'espai PEIN de Les Gavarres, definit d'acord amb el Pla Especial de Delimitació definitiva aprovat per acord de Govern de 6 de juny de 2006 (resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny), queda totalment inclòs dins d'aquesta zona que té una delimitació més àmplia.
2. L'objectiu específic d'aquesta zona és el de protegir l'espai natural de les Gavarres, i mantenir el bosc existent, facilitant la seva explotació sostenible, i en concret l'extracció del suro i d'altres productes forestals. El manteniment dels enclavaments agrícoles existents, embosquinats i puntualment nous, també és clau per a diversificar els hàbitats i proporcionar espais oberts per a l'aliment de la fauna.

#### Art. VII.3.7

##### Normes particulars de la Zona C

0. En l'àmbit del PEIN de les Gavarres definit d'acord amb el Pla Especial de Delimitació definitiva aprovat per acord de Govern de 6 de juny de 2006 (resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny) regeix allò que està establert a les normes d'ordenació del Pla Especial de delimitació definitiva aprovat i vigent, sense perjudici que les disposicions del POUM comportin una protecció més estricta, tal i com preveu l'article VII.1.1.3.

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Usos dominants:   | Espai natural<br>Forestal   |
| 2. Usos compatibles: | Agrícola<br>Ramader intensiu d'estabulació<br>Ramader extensiu<br>Habitatge familiar rural<br>"Refugis forestals"<br>Paisatgístic<br>Educatiu<br>Cultural<br>Restauració, allotjament rural i càmping<br>Àrees de lleure<br>Activitats extractives sobre terrenys de conreu |
| Usos incompatibles:  | Activitats extractives sobre terrenys forestals<br>Circuits permanents tancats  |

4. L'habitatge familiar rural només serà permès d'acord amb les normes de la Secció 3 d'aquesta normativa on es regulen les edificacions del S.N.U (art. VII.2.15, 16 i 17). A més seran permeses els magatzems i instal·lacions auxiliars per a l'activitat agrícola, ramadera i surera, incloses les basses de reg, i les instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
5. Les granges per als usos ramaders intensius s'han d'ajustar al què disposa l'Article VII.2.8 i la Secció 3, de manera que només són compatibles en les ubicacions actualment existents i amb les condicions d'ampliació fixades als articles que s'indica.
6. Les activitats extractives hauran de seguir les disposicions de l'Article VII.2.11 i només seran permeses sobre terrenys de conreu, i el pendent entre els punts de màxima i mínima altitud de la parcel·la a explotar sigui inferior al 20%. Les activitats que es portin a terme hauran d'assegurar la restauració de la topografia original del terreny una vegada acabada l'activitat, si cal mitjançant reompliments. Tot això sense perjudici de les limitacions posteriors a les activitats extractives que es puguin establir en el marc de l'espai natural PEIN de les Gavarres.
7. L'Ajuntament de Cassà de la Selva vetllarà perquè la totalitat d'aquest àmbit sigui reconegut com a espai natural per la Generalitat de Catalunya, bé per la seva agregació al PEIN de les Gavarres, bé per la seva consideració d'espai natural de vora del PEIN. Mentre no es concreti aquesta

- incorporació l'Ajuntament gestionarà la franja no inclosa al PEIN amb criteris equivalents als que s'apliquen per a aquest espai natural, i les llicències d'actuació que es presentin hauran de tenir-ho així en compte en relació a la seva Valoració municipal d'impacte ambiental.
8. La regulació i gestió de l'activitat forestal és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).
  9. Es fomentarà el manteniment de totes les terres agrícoles i les pastures incloses en aquest àmbit, fins i tot aquelles que es pugui demostrar per qualsevol fotografia aèria posterior al 1960 que s'hagin embosquinat en anys recents. De manera puntual, i sense perjudici de l'autorització de l'administració competent en matèria forestal, es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturals, que no es podran conrear en cap cas, i d'un màxim de 2 Ha enmig del bosc en terrenys amb un pendent inferior al 5% sempre que no hi hagi cap espai obert en un perímetre de 300 m. de radi.
  10. El planejament general municipal vetllarà per aconseguir un correcte encaix del límit d'aquesta zona amb el sòl urbà i el sòl rural de la plana de Cassà. La franja de contacte entre els usos forestal, i l'agrícola i/o urbà de la plana representa un punt important en quant als processos ecològics i s'haurà de mantenir lliure en el futur, evitant qualsevol contacte bruscat entre usos (vials urbans, edificis endins del bosc, grans construccions a tocar del bosc, etc.), que provoqui un aïllament dels dos sistemes rural i forestal.
  11. Els usos educatiu, cultural, i de restauració i allotjament rural s'hauran d'integrar en habitatges rurals tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable en quant al seu interès públic.
  12. Només són compatibles els "refugis forestals" existents que es trobin dins dels àmbits de les urbanitzacions forestals de les Gavarres, definits i regits per l'Article VII.2.20 d'aquesta normativa. No es permetran nous refugis forestals en la totalitat d'aquesta zona.
  13. S'evitaran els tancaments de finques i de voltants d'habitatges i refugis que puguin representar una limitació als moviments de la fauna, d'acord amb el que disposa l'Article VII.2.19 d'aquestes normes.
  14. D'acord amb la normativa vigent es podran crear àrees forestals recreatives, rutes excursionistes i un itinerari de la cota 150 m., seguint la directriu plantejada a l'Article VII.2.4.4.b, i adreçades principalment a un ús públic lleuger, sense consolidar-se com a grans centres de serveis turístics, i situant-se en llocs on no comportin riscos d'incendis, ni riscos per a les persones en cas d'incendi.
  15. En sòls agrícoles i erms, pròxims a senders existents i a àrees forestals recreatives, es podran crear aparcaments dissuasoris per als visitants de la serra d'una superfície màxima de 1000 m<sup>2</sup>.

## SECCIÓ 5. ZONA CLAU D. RURAL AGRÍCOLA

### Art. VII.3.8

#### Definició i objectiu específic de la Zona D

1. La Zona D inclou tots els terrenys (conreus, bosquets i altres espais rurals) de la plana cassanenca que formen part de finques rurals consolidades de gran extensió amb un, o diversos, masos habitats per les persones que viuen i treballen d'aquest medi rural, contribuint al manteniment del paisatge característic d'aquestes planes.
2. L'objectiu específic és el conservar l'activitat rural agrícola i ramadera tradicional d'aquestes finques tot promovent una producció de qualitat, saludable i diversificada, que protegeixi el medi i el paisatge rural de camps de dimensions grans i mitjanes, envoltats de marges amb arbres i arbustos, que relliguin els corredors fluvials i els bosquets de la Zona B, i ofereixin un entorn natural de baix nivell d'impacte als espais naturals de la Zona A.

### Art. VII.3.9

#### Normes particulars de la Zona D

1. Usos dominants: Agrícola  
Ramader extensiu

2. Usos compatibles:           Habitatge familiar rural  
                                      Ramader intensiu d'establació  
                                      Paisatgístic  
                                      Forestal  
                                      Educatiu  
                                      Cultural  
                                      Restauració, allotjament rural i càmping  
                                      Activitat extractiva
3. Usos incompatibles:        "Refugis forestals"  
                                      Circuits permanents tancats
4. En aquells terrenys compresos entre els límits del sòl urbà i urbanitzable i el nord de la variant, es permetran a més dels usos esmentats, alguns altres com la venda de productes orgànics (gardens, adobs, productes pel camp, productes del bosc, agroramaders, etc. La relació d'aquests usos correspon a l'antiga qualificació de SNU amb la clau *E. rural suburbana*, contemplada a les NNSS vigents i que ara ha estat abolida.
5. L'habitatge familiar rural només serà permès d'acord amb les normes de la Secció 3 d'aquesta normativa. A més seran permeses els magatzems i instal·lacions auxiliars per a l'activitat agrícola i ramadera, incloses les basses de reg, els hivernacles i instal·lacions similars per al conreu protegit, i les Instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
6. Les granges per als usos ramaders intensius s'han d'ajustar al què disposa l'Article VII.2.8 i la Secció 3, de manera que només són compatibles en les ubicacions actualment existents i amb les condicions d'ampliació fixades als articles que s'indica.
7. Els usos educatiu, cultural, i de restauració i allotjament rural s'hauran d'integrar en habitatges familiars rurals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable en quant al seu interès públic.
8. Als camps i el seu voltant, es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia. Així mateix queda prohibida l'eliminació de marges existents.
9. Als terrenys forestals qualificats amb la clau D "zona rural agrícola" hi és d'aplicació la normativa forestal vigent. Sens perjudici d'aquesta normativa, els boscos i retalls forestals, les àrees de vegetació seminatural i d'altres semblants existents a la zona s'hauran de mantenir sense canviar d'ús.
10. La plantació d'espècies exòtiques que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona no serà permesa en retalls forestals i boscos. Concretament es desaconsella la plantació d'eucaliptus, robinies, plataners i de pollancre diferents a l'autòcton, excepte en circumstàncies plenament justificades. Les plantacions d'aquestes espècies sobre terrenys d'ús agrícola resta permesa sense limitacions.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### DISPOSICIÓ PRIMERA

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

### DISPOSICIÓ SEGONA

Els edificis, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o un sector de Pla de Millora Urbana delimitat pel Pla, queden en situació de fora d'ordenació o de volum o ús disconforme i subjectes a les determinacions de l'article 102 de la LLU.

### DISPOSICIÓ TERCERA

Quant a les obres autoritzades i reimplantació d'usos en les edificacions i construccions emplaçades en sòl no urbanitzable, siguin destintades a l'habitatge o a d'altres usos, s'estarà al que s'estableix a la Disposició Transitòria onzena i dotzena de la LLU 1/2005, i a les Disposicions Transitòries Sisena, Setena i Vuitena del Reglament de la mateixa Llei.