

Joan Bataller Garriga, Secretari accidental de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, comarca del Gironès,

**DILIGÈNCIA:**

Que el Ple de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, en data 27 de SETEMBRE de 2018 va aprovar per unanimitat, la verificació del text refós de la "Modificació Puntual núm. 14 del POUM de Cassà de la Selva de diversos articles de les normes urbanístiques, el qual diligència des de la pàgina 1 a la 34, en format digital i que són fidel reproducció dels documents originals que consten amb format paper a l'expedient administratiu

I perquè així consti signo a Cassà de la Selva, 15 de novembre de 2018



**AJUNTAMENT  
DE  
CASSÀ DE LA SELVA**

---

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 14 DEL POUM DE CASSÀ DE LA SELVA DE DIVERSOS ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

**(POUM aprovat definitivament el 4-03-2009 per la CTUG i publicat al DOGC el 11-11-2009)**

---

---

**Serveis Tècnics Municipals. Cassà de la Selva, juny de 2018**

---



# ÍNDIX DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 14 DEL POUM

<b>I. MEMÒRIA</b> .....	5
<b>1.INTRODUCCIÓ</b> .....	5
<b>2. LLISTAT DE MODIFICACIONS</b> .....	7
Modificació 14.1. Condicions d'ús a la zona de Clau A "Casc antic" .....	7
Modificació 14.2. Regulació de les construccions auxiliars i de l'alçada reguladora en sòl industrial .....	11
Modificació 14.3. Ocupació en planta soterrani per accés comunitari en garatges de les zones d'agrupacions unifamiliars en filera. Zones E .....	16
Modificació 14.4. Distàncies de les piscines a límits de finca .....	18
Modificació 14.5. Concessió de llicències d'obres i activitats en edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució .....	23
Modificació 14.6. Correcció d'errada a l'article III.4.3.15. Usos d'estacionament i aparcament.....	26
Modificació 14.7. Correcció d'errada a l'article V.6.1.4. Condicions generals de l'alçada reguladora de la clau H. Zona residencial aïllada .....	27
Modificació 14.8. Protecció del sistema viari. Adaptació de la zona d'afectació a la normativa de carreteres. ....	29
Modificació 14.9. Classificació dels usos comercials. Adaptació de l'article III.4.3.2 al decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials .....	32



# I. MEMÒRIA

## 1. Introducció

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cassà de la Selva va ser aprovat definitivament el 4/3/2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona amb un text refós verificat per l'ajuntament i aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de juliol de 2009, i publicat al DOGC en data 11/11/2009.

La utilització del document ha posat de relleu algunes deficiències i/o errors en el l'apartat de les Normes Urbanístiques de diferent tipus i importància que fa necessària l'elaboració del present document de Modificació Puntual que recull la rectificació de les mateixes.

En data 30 de març de 2017 el Ple municipal aprovà inicialment la modificació puntual núm. 14 del POUM de Cassà de la Selva.

No obstant, es va introduir d'ofici un petit canvi no substancial al text abans de la seva aprovació provisional, consistent en la modificació de l'article V.4.1.6, que regula les condicions d'ús en el casc antic:

Per tal de fer compatible al centre històric els usos d'oficines i serveis amb el residencial, facilitant el seu establiment i afavorint l'equilibri d'usos que es poden implantar en el futur, es proposa modificar concretament l'apartat (3) de les observacions, allà on diu que l'ús d'oficines i serveis "S'admet només fins el 50% de la superfície construïda" i substituint-ho per "S'admet només fins el 50% de la superfície edificable".

En data 28 de setembre de 2017 el Ple Municipal va aprovar provisionalment la "Modificació puntual núm. 14 del POUM de Cassà de la Selva de diversos articles de les normes urbanístiques".

En data 20 de març de 2018 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona acordà suspendre l'aprovació definitiva de l'esmentada Modificació puntual del POUM fins que mitjançant un text refós s'incorporessin una sèrie de prescripcions.

Entre aquestes prescripcions hi havia dues que requerien que se sol·licitessin informes, un al Departament de Cultura i l'altre a la Direcció General de Comerç.

Atès l'informe emès per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona, de data 7 de maig de 2018, en sentit favorable amb la recomanació de mantenir el redactat de l'article V.4.1.5 del POUM.

Atès l'informe emès per la Direcció General de Comerç en data 25 de maig de 2018, favorable un cop es recullin una sèrie de prescripcions en l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM.

Per tant, s'ha suprimit la modificació núm. 14.2 del text aprovat provisionalment, per donar compliment a l'informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

S'ha suprimit la modificació núm. 14.3 del text aprovat provisionalment, per donar compliment al punt 1.2 de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona. Caldrà estudiar cas per cas els supòsits concrets que es plantegin mitjançant justificació expressa i expedient diferenciat per cadascun d'ells.

I s'han modificat les modificacions núm. 14.4, 14.6, 14.7, 14.10 i 14.11 del text aprovat provisionalment, per tal d'incorporar les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i les condicions derivades de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de data 20 de març de 2018.

Les modificacions que es proposen per a la seva aprovació definitiva es poden agrupar en tres apartats per la seva naturalesa:

a) Modificacions que afecten a una major racionalitat en la regulació dels usos

Les modificacions números 1 i 2 fan referència a diversos punts de la normativa del POUM que tenen relació directa o indirecta amb el desenvolupament de l'activitat comercial, de restauració i productiva del municipi. És amb l'objectiu de crear les condicions més idònies per al bon funcionament de les activitats al municipi i de no coartar les iniciatives privades més enllà del que és estrictament necessari per a la convivència de diferents usos i per a la seguretat i condicions higiènic-sanitàries que ha de complir cada establiment que es fan aquest seguit de modificacions.

En aquest mateix sentit, cal remarcar que l'article 9.8. del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (DOGC 24 de juliol de 2015) diu literalment el següent:

“El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.”

b) Modificacions que pretenen facilitar l'aplicació de la normativa vigent.

Hi ha un altre grup de modificacions, de la 3 a la 5, que fan referència a diverses zones urbanístiques en les quals hi ha alguna mancança o incoherència en la seva regulació, i que es pretén ajustar. La 3 té per objectiu alliberar de guals les voreres de zones cases adossades, i facilitar el compliment de la normativa d'accessibilitat en vials públics, prioritzant la comoditat de la circulació dels vianants enfront els vehicles motoritzats. La 4 i la 5 són més d'aplicació tècnica, una de les distàncies de separació de piscines, i l'altra per les possibilitats d'autoritzacions d'obres i usos en edificacions situades en una àrea de planejament o execució

c) Correccions d'errades i adaptacions a referències de legislació superior

Són les modificacions que van des de la 6 a la 9. La 6 i la 7 són correccions de petites errades materials en la redacció de les Normes Urbanístiques. La 8 és la transposició de les distàncies de zona d'afectació que regula la Llei i el Reglament de Carreteres. La número 9 és l'adaptació de la classificació dels usos comercials del POUM al decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials

Resulta, per tant, aquest text refós de la modificació puntual núm. 14 del POUM de Cassà de la Selva, que recull les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de l'informe de la Direcció General de Comerç, de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat i les recomanacions de l'informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

## 2. Llistat de modificacions.

Per tant les modificacions proposades són les següents:

<b>Modificació 14.1.</b> <b>Condicions d'ús a la zona de Clau A "Casc antic"</b>
---

### OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ

L'Article V.4.1.6 que regula les condicions d'ús a la zona del casc antic, clau A, amb una taula d'usos específics i la seva permissibilitat, estableix com a usos compatibles els usos recreatiu i restauració, i en canvi estableix com a incompatible l'ús de bars i similars, cosa que es considera contradictòria i que cal esmenar.

Així mateix, també considera com a ús compatible el d'oficines i serveis, i en canvi estableix com a incompatible els locutoris, cosa que també es considera contradictòria.

De la mateixa manera, també es considera com a ús admès l'industrial d'activitats compatibles amb l'habitatge, tipus petits tallers o indústries, corresponents a la 1a i 2a categoria, i en canvi estableix com a incompatible el de garatges públics, cosa que també es considera contradictòria amb la definició que fa el mateix POUM dels garatges i aparcaments d'ús públic com de segona categoria.

D'altra banda, s'ajusta la limitació de l'ús oficines i serveis en funció de la superfície edificable en lloc de la construïda.

### JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:

A l'Article III.4.3 del POUM, sobre "Classificació segons la funció urbanística: usos específics", apareixen les definicions dels usos específics que el POUM estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable. Com a usos específics, entre altres, apareixen l'ús recreatiu i l'ús de restauració, amb les definicions següents:

- " 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."

No apareix en el llistat d'usos específics de l'article III.4.3, cap referent a "Bars i similars", atès que aquests usos estan inclosos respectivament dins els usos recreatiu i de restauració abans indicats.

En canvi, a la taula d'usos i la seva permissibilitat de l'article V.4.1.6, que regula les condicions d'ús a la zona del casc antic, Clau A, apareixen els usos específics de "Recreatiu" i "Restauració" com a usos compatibles i el de "Bars i similars" com a ús incompatible.

Per tant, no té cap base normativa que a l'esmentat article aparegui "Bars i similars" com un ús específic més, així com que es consideri incompatible, atès que l'ús recreatiu i de restauració, considerats compatibles, inclouen per definició els usos de bars musicals, cafès teatre, cafès cantant, bars, bar-restaurant...

És per això, que es proposa eliminar l'ús específic de "Bars i similars" de l'article V.4.1.6.

Així mateix, a l'article III.4.3.3 del POUM, apareix l'ús d'"Oficines i serveis" amb la definició següent:

"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."

No apareix en el llistat d'usos específics de l'article III.4.3, l'ús de "Locutoris".

En canvi, a la taula d'usos específics i la seva permissibilitat de l'article V.4.1.6, que regula les condicions d'ús a la zona del casc antic, Clau A, apareix l'ús d'"Oficines i serveis" com a ús compatible i el de "Locutoris" com a ús incompatible.

Atès que l'ús d'"Oficines i serveis" és compatible, els locutoris també seran compatibles en la mesura que hi estan inclosos.

És per això, que es proposa eliminar l'ús específic de "Locutoris" de l'article V.4.1.6.

De la mateixa manera, a l'article III.4.3.3 del POUM, apareix l'ús "Industrial" amb la definició següent:

"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."

I dins la Secció tercera, article III.4.10, sobre les diferents categories dins l'ús industrial, a l'apartat 3.c s'hi inclouen els garatges i aparcaments:

"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."



No apareix en el llistat d'usos específics de l'article III.4.3, l'ús de "Garatges públics".

En canvi, a la taula d'usos específics i la seva permissibilitat de l'article V.4.1.6, que regula les condicions d'ús a la zona del casc antic, Clau A, apareix l'ús "Industrial" com a ús compatible i el de "Garatges públics" com a ús incompatible.

Atès que l'ús "Industrial" és compatible, els garatges públics també seran compatibles en la mesura que hi estan inclosos.

És per això, que es proposa eliminar l'ús específic de "Garatges públics" de l'article V.4.1.6.

D'altra banda, per tal de fer compatible al centre històric els usos d'oficines i serveis amb el residencial, facilitant el seu establiment i afavorint l'equilibri d'usos que es poden implantar en el futur, es proposa modificar concretament l'apartat (3) de les observacions de l'article V.4.1.6, allà on diu que l'ús d'oficines i serveis "S'admet només fins el 50% de la superfície construïda" i substituint-ho per "S'admet només fins el 50% de la superfície edificable".

#### TEXT VIGENT:

##### 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>.

**TEXT PROPOSAT:****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)
Estació de servei:	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

**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 edificable
- (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>.

## **Modificació 14.2.**

### **Regulació de les construccions auxiliars i de l'alçada reguladora en sòl industrial**

#### **OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:**

El redactat actual de l'article V.6.3.4. de la clau J "Industrial aïllada" preveu la possibilitat de situar instal·lacions de, per exemple, sitges o altres recipients, sempre que no superin una ocupació del més d'un 20% del sòl no ocupat. D'aquest redactat s'entén que a més de la ocupació total de l'edificació, es pot ocupar un màxim d'un 20% de l'espai restant amb aquestes instal·lacions, però no s'especifica si hi ha la possibilitat de situar aquestes instal·lacions en les franges de separació a l'indústria i carrers.

Per la dinàmica habitual de les indústries i tallers, no sol quedar més espai per col·locar aquests dipòsits que les franges de separació mínima que ha deixat l'edificació, per la qual cosa es creu convenient clarificar aquesta situació, recollint-la en la normativa de l'article V.6.3.4 de la zona de Clau J.

D'altra banda, no es recull en aquest articulat el que preveia el Pla Parcial Industrial per a les construccions tipus "garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9 m<sup>2</sup> i 3,20 m d'alçada", per les quals es permetia "alinejar-se a carrer i altres límits laterals". Aquesta omisió provoca algun problema tant per garites existents, com per noves que es vulguin construir, necessàries sobretot en grans indústries en les quals hi ha un gran volum d'entrada i sortida de camions.

És per això que es creu convenient de recuperar aquesta excepció quant a les distàncies mínimes de separació per a les construccions auxiliars en indústria aïllada.

Per últim, aquest mateix article estableix una alçada reguladora màxima de 12 m, per la clau J en general, tot i que per la subclau J1 la limita a 9 metres. Atesa l'evolució que hi ha hagut en els sistemes de transport i magatzematge dels productes d'indústries i magatzems, aquesta limitació de 9 metres no s'adiu amb el funcionament normal de moltes de les activitats actuals, essent convenient d'eliminar aquesta particularitat de la subzona J1, i aplicar també a aquesta subzona l'alçada màxima de 12 metres.

#### **JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Als efectes esmentats es creu convenient de modificar el redactat de l'article V.6.3.4 que permet les construccions auxiliars a la zona de Clau J, especificant que les garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9 m<sup>2</sup> i 3,20 m d'alçada es podran situar adossades a límits de finca, tant pel que fa a veïns com a carrer. També es creu convenient aclarir que no comptabilitzaran als efectes del percentatge d'ocupació per edificacions altres elements auxiliars com les sitges i altres dipòsits, afegint-hi també com a exemple significatiu les plaques solars, i que es podran situar en qualsevol punt de les parcel·les, amb una superfície màxima equivalent al 20% dels espais no edificables.

Pel que fa a l'alçada reguladora de la zona J1 es proposa de suprimir la limitació actual de 9 metres, i simplement aplicar-li l'alçada genèrica màxima que hi ha per la zona J, que és de 12 metres.

#### **TEXT VIGENT:**

##### **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 subzones corresponents 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 aquest 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
- Antic Pla parcial Susvalls	Clau J18

En l'**annex** d'aquestes normes urbanístiques, s'estableixen les condicions específiques de les subclaus J2, J18 i J19. Les subclaus J2 i J19 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 dels genèrics 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	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit:	Compatible (2) (4)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà:	Compatible (2) (4)	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran:	Compatible (2) (4)	Restauració:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Esportiu:	Compatible
Hoteler:	Incompatible	Administratiu:	Compatible
Industrial:	Dominant	Serveis tècnics:	Compatible
Estació de servei	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 m<sup>2</sup> 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)

##### TEXT PROPOSAT:

##### 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 subzones corresponents 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 aquest 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
- Antic Pla parcial Susvalls	Clau J18

En l'**annex** d'aquestes normes urbanístiques, s'estableixen les condicions específiques de les subclaus J2, J18 i J19. Les subclaus J2 i J19 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 dels genèrics que es detallen a continuació.

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la mínima	art. III.2.2	1.500 m2 A la subzona J2: es fixa 4.000 m2. A la subzona J3: es fixa 5.000 m2.
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 m2st/m2s A la subzona J1: es fixa 0.75 m2st/m2s A la subzona J2: es fixa 0.35 m2st/m2s A la subzona J3: es fixa 0.5 m2st/m2s
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 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	<p><b>Les construccions auxiliars que se situïn en les zones adjacents a les carreteres hauran de respectar la línia d'edificació vigent, així com les limitacions fixades en el títol IV del Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'usos i protecció, i en el desplegament que en fa el Reglament general de carreteres.</b></p> <p><b>Garites o similars:</b> Podran adossar-se a límits de finca les construccions auxiliars tipus garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9 m<sup>2</sup> i 3,20 m d'alçada.</p> <p><b>Sitges o altres recipients:</b> No comptabilitzaran als efectes del percentatge d'ocupació per edificacions, les instal·lacions com les sitges i altres dipòsits, i es podran situar en qualsevol punt de les parcel·les, amb una superfície màxima equivalent al 20% dels espais no edificables. No obstant, quan sobrepassin l'alçada de la tanca hauran de respectar les separacions mínimes a límits i a carrer. Aquestes implantacions hauran d'anar acompanyades d'un estudi paisatgístic que valori la integració i l'afectació, tot mantenint la correcta circulació interna de la parcel·la.</p> <p><b>Plaques solars:</b> Es prioritzarà la seva situació en la coberta de les edificacions. Quan es justifiqui la seva impossibilitat es permetrà que se situïn dins la parcel·la amb les mateixes condicions que les sitges i altres recipients.</p>
-------------------------	---------------	---

#### 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 / Religiosos:	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 m<sup>2</sup> 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)

**Modificació 14.3.****Ocupació en planta soterrani per accés comunitari en garatges de les zones d'agrupacions unifamiliars en filera. Zones E****OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:**

L'objectiu és el de potenciar un únic accés a la planta soterrani d'aparcament de zones d'edificació d'habitatges entre mitgeres, zona E, incloent totes les seves subzones, i així alliberar el carrer de guals. Per fer-ho possible, atès que la profunditat edificable de la zona E oscil·la entre els 10 i els 14 metres, i que part d'aquest espai queda ocupat per les escales que arriben fins als soterranis, en el cas de fer accessos comunitaris, caldria preveure la possibilitat d'ubicar l'espai de circulació sota els jardins posteriors de les parcel·les.

**JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

L'espai de circulació pels accessos comunitaris necessari en planta soterrani és de 6 metres a més de la projecció de la fondària en planta baixa. Per tant es proposa de permetre aquest increment d'ocupació en planta soterrani per aquest supòsit.

**TEXT VIGENT:****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		

**TEXT PROPOSAT:****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	Segons plànol d'ordenació o igual a la Profunditat edificable.
	<b>soterrani</b>	Edificable en una profunditat idèntica a la planta baixa. <b>Es podrà incrementar la fondària prevista per la planta baixa amb 6 metres per a accés comunitari a aparcament.</b> Excepcions segons art III.3.29
Separacions mínimes		Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Construccions auxiliars		

## **Modificació 14.4.**

### **Distàncies de les piscines a límits de finca**

#### **OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:**

Actualment la distància de les piscines descobertes a límits de finca està regulat només en les zones d'edificació aïllada. Es pretén regular aquest paràmetre també a les zones d'alineació contínua a vial i en el sòl no urbanitzable.

#### **JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Actualment el POUM regula la distància de les piscines descobertes als límits de finca només en les zones d'edificació aïllada, en sòl urbà, article III.3.36.4, sobre construccions auxiliars, on s'estableix que:

“4. Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1 m de tots els límits”.

Es proposa que es reguli també a la resta de zones i per tant, es proposa incloure aquesta condició en tot el sòl urbà, ja sigui zones d'edificació aïllada com zones d'alineació contínua al vial, i en el sòl no urbanitzable, afegint aquesta condició tant a l'article III.3.10 com a l'article VII.2.16.

#### **TEXT VIGENT:**

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

(...)

#### **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. VII.2.16**

##### **Tipologia de les edificacions rurals**

1. 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'asolellament, 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.

2. 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.

3. 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 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012.

4. 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>.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150 m. de distància de l'aresta exterior de la calçada de carreteres municipals, 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.

9. 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.

- b. Les construccions i les instal·lacions i les infraestructures vinculades a l'activitat (magatzems de productes i maquinària, 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, esclatxes dels murs, teulades, etc. d'aquestes construccions.

- c. 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..

- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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."

#### **TEXT PROPOSAT:**

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

(...)

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

##### **Posició de l'edificació i de les piscines descobertes**

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."
3. **Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim de 1 m de tots els límits de la finca.**

**No es podrà autoritzar la construcció de piscines en la zona de servitud de carreteres, tal com estableix l'article 80.3.a del Reglament general de carreteres. La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies**

**paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, ubicades a una distància de les mateixes de 25 m en autopistes i vies preferents, com és el cas de la C-65, i de 8 m en la resta de carreteres.”**

#### **“Art. VII.2.16**

#### **Tipologia de les edificacions rurals**

1. 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.
2. 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.
3. 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 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012.
4. 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>.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150 m. de distància de l'aresta exterior de la calçada de carreteres municipals, 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. **Pel que fa a les piscines descobertes, també s'hauran de separar un mínim de 1 metre dels límits de la finca.**
  9. 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.
    - b. 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 embigats, escletxes dels murs, teulades, etc. d'aquestes construccions.
    - c. 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..
    - d. 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.
    - e. 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.
    - f. 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.
    - g. 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.
    - h. 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.”

## **Modificació 14.5.**

### **Concessió de llicències d'obres i activitats en edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució**

#### **OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:**

L'article 1.4.21 del POUM vigent estableix que, per edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament, fins a la redacció del planejament que el desenvolupi (Pla de Millora Urbana en Sòl Urbà o Pla Parcial en Sòl Urbanitzable Delimitat), en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

Aquesta limitació entra en conflicte amb les previsions de l'article 108.2 del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, que preveu que en edificis que es troben en fora d'ordenació es puguin autoritzar obres de reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Aquest article també diu que les obres que s'hi autoritzin no comporten augment de valor en cas d'expropiació ni en cas de reparcel·lació, amb la qual cosa se sobreentén que poden estar dins d'una àrea o sector de planejament.

L'article 108.3 també preveu que en edificis que quedin en fora d'ordenació es puguin autoritzar canvis d'ús en els supòsits regulats per l'article 53.3.f. L'article 53 regula els usos i obres de caràcter provisional, i un dels supòsits en què es poden autoritzar és precisament en terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística.

#### **JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Per tal que el POUM no entri en conflicte amb les possibilitats que atorga la Llei d'urbanisme, caldrà precisar que en edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament, fins a la redacció del planejament que el desenvolupi, caldrà considerar totes les edificacions en fora d'ordenació, i les possibles autoritzacions d'obres i usos en aquests edificis seran les previstes en l'article 108, apartats 1, 2 i 3, del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme. Tot això d'acord amb el que estableix l'article 1.4.18 del POUM, que estableix el règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

També s'actualitza l'article 1.4.18 d'acord amb l'establert a l'article 108 de la Llei d'urbanisme i a l'article 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme, eliminant l'opció d'admetre obres de consolidació en previsions a llarg termini.

#### **TEXT VIGENT:**

##### **Art. 1. 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'autoritzi 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. 4.21**

##### **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.

#### **TEXT PROPOSAT:**

##### **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 règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'article 108 del DL 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 119 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme.



#### **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 **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 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.

**La concessió de llicències d'obres dins d'àrees de planejament, en les zones adjacents a les carreteres haurà de respectar les limitacions fixades en el títol IV del Text refós de la llei de carreteres relatiu al règim d'usos i protecció, i en el desplegament que en fa el Reglament general de carreteres.**

## **Modificació 14.6.**

### **Correcció d'errada a l'article III.4.3.15. Usos d'estacionament i aparcament**

#### **OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ:**

L'article III.4.3 del POUM fa una classificació dels usos específics establerts per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable, i en fa una descripció de cadascun d'ells.

En el punt 15 d'aquest article es defineix l'ús d'estacionament i aparcament, i remet a una regulació específica que en fa el POUM en la seva secció cinquena del mateix capítol Quart, i en realitat aquesta regulació específica es fa a la secció quarta.

#### **JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Per tal de tenir la referència correcta d'on hi ha la regulació específica de l'ús d'estacionament i aparcament, caldrà modificar l'article III.4.3.15, i corregir on posa "secció cinquena" per posar-hi "secció quarta".

#### **TEXT VIGENT:**

##### **Art. III. 4.3**

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

**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.

#### **TEXT PROPOSAT:**

##### **Art. III. 4.3**

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

**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 **quarta** d'aquest mateix capítol.

**Modificació 14.7.****Correcció d'errada a l'article V.6.1.4. Condicions generals de l'alçada reguladora de la clau H. Zona residencial aïllada****ERRADA DETECTADA:**

En l'aplicació de la normativa de la clau H, zona residencial aïllada, i al comprovar-ne el seu compliment en les llicències d'obres que s'han anat tramitant des de la vigència del POUM, s'ha detectat que l'article V.6.1.4, quan estableix les condicions generals en la l'alçada màxima reguladora de la zona H es remet a l'article III.3.24, quan en realitat s'hauria de ser l'article III.3.31. L'article III.3.24 és un dels paràmetres aplicables a les zones d'edificació continua vial, i en realitat el que estableix els paràmetres aplicables a les zones d'edificació aïllada és el III.3.31.

**JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Per tal d'establir una coherència entre les condicions específiques de l'ordenació de la clau H, zona residencial aïllada, amb les condicions generals de les zones d'edificació aïllada, cal corregir la referència a l'article III.3.24, i substituir-la per la seva anàloga de l'article III.3.31.

**TEXT VIGENT:****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 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H1: 0,7 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H2: 0,9 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H3 i H4: 0,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
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.

**TEXT PROPOSAT:****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 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H1: 0,7 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H2: 0,9 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona H3 i H4: 0,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
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	<b>art. III.3.31</b>	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.

**Modificació 14.8.****Protecció del sistema viari. Adaptació de la zona d'afectació a la normativa de carreteres.****OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ:**

L'article IV.2.6. "Protecció del sistema viari", estableix les distàncies de protecció respecte de vies segregades i carreteres situades fora del Sòl Urbà i Urbanitzable.

Quan aquest article fa referència a la zona d'afectació de les carreteres que no formen part de la xarxa bàsica, d'acord amb la classificació funcional del Departament de Carreteres, estableix una distància de 25 m quan hauria de ser de 30 m, d'acord amb l'article 38 del Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i l'article 81 del Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.

D'altra banda, cal actualitzar les referències legislatives que consten al redactat de l'article IV.2.6.

**JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Es corregeix la distància de la zona d'afectació en carreteres que no formen part de la xarxa bàsica, que en el municipi de Cassà de la Selva, són totes excepte la carretera C-65, que va de Sant Feliu de Guíxols a Girona. S'aprofita aquesta correcció per actualitzar les referències legislatives que consten al redactat de l'article IV.2.6.

**TEXT VIGENT:****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.

**TEXT PROPOSAT:****Art. IV. 2.6****Protecció del sistema viari.**

Amb la finalitat de garantir la funcionalitat del domini públic viari i assegurar-ne la protecció, s'estableixen a les carreteres les zones de domini públic, de servitud i d'afectació, així com la línia d'edificació:

- **En la zona de domini públic**, que comprèn els terrenys ocupats per la carretera i els seus elements funcionals així com la franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i de 3 metres en les carreteres convencionals, només es poden realitzar les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i l'explotació de la via i els seus elements funcionals. El departament competent en matèria de carreteres podrà autoritzar, en funció de les exigències del sistema viari, l'ocupació del subsòl de la zona de domini públic, preferentment a la franja d'1 metre situada a la part més exterior d'aquesta zona, per a la implantació o la construcció de les infraestructures imprescindibles per a la prestació de serveis públics essencials.
- **En la zona de servitud**, delimitada a cada banda interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per la línia paral·lela a l'aresta exterior de l'esplanació, ubicada a una distància de la mateixa de 25 m en autopistes i vies preferents i de 8 m en la resta de carreteres, només es poden realitzar els usos i les activitats prèviament autoritzats que siguin compatibles amb la seguretat de la via i amb la finalitat pròpia d'aquesta zona. Es poden autoritzar tancaments diàfans o arbustius, sempre que no afectin les condicions de visibilitat i seguretat de la carretera ni puguin menyscar les facultats dels òrgans administratius en relació amb la protecció i l'explotació del domini públic viari. El departament competent en matèria de carreteres pot utilitzar la zona de servitud, o autoritzar-ne la utilització, per motius d'interès general o si ho requereix el millor servei de la carretera, en els termes que estableix l'article 50 del Text refós de la Llei de Carreteres. L'article 79 del Reglament general de carreteres concreta les finalitats de la zona de servitud al servei de la carretera i l'article 80 del mateix reglament detalla els usos autoritzables i no autoritzables a la zona de servitud.
- **En la zona d'afectació**, delimitada a cada banda interiorment per la zona de servitud i exteriorment per la línia paral·lela a l'aresta exterior de l'esplanació, ubicada a una distància de la mateixa de 100 metres en autopistes i vies preferents, de 50 metres en carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 metres en la resta de carreteres, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents. Només es poden realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels conreus agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària. L'article 83 del Reglament general de carreteres detalla els usos admesos en zona d'afectació.
- **La línia d'edificació** s'estableix a banda i banda de la carretera amb caràcter general a la distància respecte a l'aresta exterior de la calçada, de 50 metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i de 25 metres en la resta de les carreteres. Tot això a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament urbanístic vigent ha fixat la línia d'edificació a una distància inferior amb informe favorable previ del Departament competent en matèria de carreteres i d'aquells trams on aquest Departament ha resolt favorablement un expedient de reducció de línia d'edificació. En la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

Qualsevol actuació que es plantegi fora de tram urbà o de travessera en les zones de domini públic, de servitud o d'afectació de les carreteres, o en el supòsit que en tram urbà o en travessera s'afecti el domini públic, amb caràcter previ a la seva realització, caldrà obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Girona. En tram urbà, amb caràcter previ a l'autorització per part de l'Ajuntament de la

realització de qualsevol actuació en les zones de servitud i d'afectació caldrà obtenir informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

Aquesta normativa és d'aplicació a tots els trams de carretera amb independència del règim de sòl per on transcorren.

La carretera C-65 és una via preferent i la resta de carreteres en el terme municipal de Cassà de la Selva (Comarcals C-25 i GI-664, i locals C-250, GI-663 i GIV-6741), són carreteres convencionals.

## **Modificació 14.9.**

### **Classificació dels usos comercials. Adaptació de l'article III.4.3.2 al decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials**

#### **OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ:**

El decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, va derogar la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments comercials (PTSEC), i les superfícies per les quals el POUM classifica els establiments comercials no són les mateixes que aquest decret llei 1/2009, i caldrà adaptar-les per tal d'evitar desavinences entre normatives.

#### **JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA:**

Per coordinar el POUM amb el decret llei 1/2009, caldrà modificar l'article III.4.3.2, que defineix i classifica l'ús comercial.

#### **TEXT VIGENT:**

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 m<sup>2</sup>.
    - **Mitjans establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 700 m<sup>2</sup> i inferior als 2.000 m<sup>2</sup>.
    - **Grans establiments comercials:** són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>, així com pels de més de 2.500 m<sup>2</sup> 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.

## **TEXT PROPOSAT:**

- 2. Comercial: Són establiments comercials els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.**

**Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.**

**Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.**

- a. D'acord amb el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.**

**1. Classificació per categoria d'establiment:**

**a) Per raó de la superfície de venda:**

- **Petits establiments comercials (PEC):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- **Mitjans establiments comercials (MEC):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- **Grans establiments comercials (GEC):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- **Grans establiments comercials territorials (GECT):** establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

**b) Per raó de la singularitat de l'establiment:**

- **Establiments comercials singulars (ECS):** els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

**Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.**

- 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 de superfície superior a 500 m<sup>2</sup> hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.**

- f. **El creixement de l'oferta comercial, a l'àmbit del POUM, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determinen el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials sense perjudici de les modificacions que puguin derivar-se de la seva revisió.**
- g. **Dins el perímetre de la TUC actual de Cassà de la Selva es poden implantar PEC, MEC i GEC no singulars i PEC, MEC, GEC i GECT singulars.**
- h. **Fora de la TUC esmentada, els establiments que es poden implantar són els PEC no singulars, en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT, i els singulars, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial.**
- i. **En el supòsit dels establiments comercials singulars, l'autorització de l'activitat restarà subjecta a l'elaboració d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que acrediti el correcte funcionament de les xarxes de transport, amb la incorporació a càrrec del promotor de les actuacions que siguin necessàries a aquest efecte.**

És per tot això que es creu convenient i necessària la tramitació de la Modificació Puntual número 14 del POUM de Cassà de la Selva.

Signat i datat electrònicament