



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL**

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ

Memòria descriptiva i justificativa

0. Antecedents
1. Introducció
2. Objecte de la modificació
3. Naturalesa de la modificació
4. Marc urbanístic i legal
5. Promoció i tramitació
6. Planejament vigent
7. Àmbit de la modificació
8. Descripció i justificació de les modificacions que es proposen
9. Memòria social
10. Objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible
11. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
12. Agenda i avaluació econòmica
13. Informe de sostenibilitat econòmica

Normes urbanístiques

- Article 84.4 - Tanques
- Article 141 – Classificació
- Article 156.9 - Condicions de l'edificació. Tanques
- Article 163 – Condicions d'ús subzona 2d
- Article 202 – Condicions d'edificació per cada subzona. Subzones 9d, 9dbis i 9e
- Article 249.7 - Habitatges familiars
- Article 276.4 – Condicions d'edificació
- Disposició Transitòria Sisena. Condició de solar al carrer Ramon Llull
- Disposició Addicional Primera. Planejament derivat.

Annex I. Fitxes de polígons i sectors

- PAU.3 Sant Galderic
- PEMU.2 COMEMA;
- SUD.1 SUD sector residencial Camp Llarg
- PEU.5 Bòvila de Ca n'Ordis

Annex IV – Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable i altres construccions

- B 097 – Can Teixidor

Plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable

- núm. 13, alineació carrer sant Galderic i adaptar canvi de clau a límit de propietat al carrer Carreras Candi
- núm. 14, límit equipament escola l'Entorn
- núm. 15 i 22, límit SUD1 sector residencial Camp Llarg

0. Antecedents

La Modificació puntual núm. 4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Porqueres, va ser aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data de 21 de març de 2018.

Durant el tràmit d'informació pública, no s'ha presentat cap al·legació.

Respecte els organismes afectats per les seves competències sectorials, als quals l'Ajuntament ha sol·licitat informe, fins a data d'avui, només han emès el seu informe, la Direcció General de Turisme i l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental de Girona (OTAAG).

L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental de Girona (OTAAG), en data de 8 de maig de 2018, emet *informe sobre planejament urbanístic*, en relació a la Modificació puntual núm. 4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Porqueres amb les següents consideracions:

- Les modificacions 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 i 19, no han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.
- La modificació núm. 6, que permet l'ampliació del 50% de la superfície de les granges en situació de disconformitat per no complir amb les distàncies previstes en el planejament, ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària.
- La modificació núm. 14, que permet el tancament de l'actual pista esportiva, que el planejament vigent ja preveu es pugui cobrir, ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Com a conseqüència, i per poder iniciar els corresponents tràmits d'avaluació ambiental per a les modificacions que s'hi ha de subjectar, per una banda, i, per l'altra, poder continuar amb la tramitació de les que no han de seguir el procediment d'avaluació ambiental, s'ha considerat excloure les modificacions núm. 6 i 14 del document aprovat inicialment.

La present Modificació puntual núm. 4 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Porqueres, conté les modificacions núm. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 i 19, del document aprovat inicialment.

Per les modificacions núm. 6 i 14, excloses, es procedirà a iniciar el procediment d'avaluació ambiental que els correspongui, separatament d'aquest expedient.

1. Introducció

L'activitat urbanística al municipi de Porqueres és regulada actualment per Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 de març de 2013. L'acord es va publicar al DOGC núm. 6485 del dia 22 d'octubre de 2013.

Durant aquest any d'aplicació del nou planejament, s'han detectat algunes disfuncions entre el planejament vigent i les necessitats del municipi, s'ha constatat que la redacció d'algun article no queda prou clar i pot conduir a interpretacions errònies, s'han presentat a l'Ajuntament propostes no previstes i que són d'interès pel municipi, i per últim, s'han detectat algunes errades materials en el document.

Davant d'això, l'Ajuntament de Porqueres considera que ha arribat el moment de corregir aquestes disfuncions, alhora que vol donar sortida a les noves propostes que es presenten, amb la redacció del present document que contempla una sèrie de modificacions puntuals al POUM vigent.

2. Objecte de la modificació

La modificació puntual NUM. 4 del POUM de Porqueres es redacta amb els següents objectius:

1. Adaptar l'alçada de les tanques als requeriments de les companyies subministradores de serveis.
2. Incloure les activitats dels "serveis municipals" com a usos que es poden desenvolupar en el sistema d'equipaments.
3. Incloure els elements metàl·lics en la regulació de les tanques de la zona de Nucli Antic (clau 1)
4. Admetre l'ús d'habitatge en planta baixa a la subzona 2d
5. Modificació de la distància de l'edificació als límits de parcel·la, a la subzona 9dbis2, i correcció de les errades detectades en les subzones 9dbis2 i 9e
6. Sense contingut
7. Determinar l'habitatge d'ús turístic compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat en sòl no urbanitzable.
8. Determinació del sistema de gestió per desenvolupar el Pla especial de l'Estanyol (clau 25pe)
9. Disposició Transitòria Sisena. Parcel·les amb condició de solar al c/ Ramon Llull

10. Excloure del POUM el planejament derivat dels Plans especials urbanístics aprovats.
11. Correcció de l'errada detectada en la fitxa del PAU 3, per incloure la petita peça de terreny destinada al sistema E1/E5 en el quadre de superfícies
12. Correcció de la fitxa del PMU2 Comema per incloure les cessions a compte formalitzades en conveni signat el dia 1/10/1998 entre l'Ajuntament de Porqueres i els propietaris de les finques.
13. Modificació de l'àmbit SUD.1 sector residencial Camp Llarg
14. Sense contingut
15. Incloure la instal·lació d'aparcament de caravanes i autocaravanes al PEU.5 Bòvila de Ca n'Ordis
16. Modificació de l'alineació de la vialitat a l'extrem nord del carrer Sant Galderic
17. Modificació del límit de l'àmbit del sistema d'equipaments de l'Escola l'Entorn i afegir nou tipus E3
18. Adaptar la línia entre les zones amb clau 4 i 6a, al límit de propietat, al carrer Carreras Candi
19. Completar l'Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable amb la inclusió de Can Teixidor, (Veïnat de La Perpinyana).

3. Naturalesa de la modificació

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Porqueres és la figura que regula el planejament general en tot el terme municipal. D'acord amb l'article 4 de la normativa del POUM, la seva vigència és indefinida a partir de la seva entrada en vigor.

No obstant això, l'article 5 de la normativa del POUM determina que *"L'alteració del contingut del Pla d'ordenació urbanística municipal es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació"*

Seràn circumstàncies que justifiquin la revisió del POUM de Porqueres, les següents:

- *El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.*
- *El termini de 8 anys si, en aquest temps, les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.*
- *Les circumstàncies que ho justifiquin per afectar l'estructura general i orgànica del territori o bé la classificació del sòl, i disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.*

- *Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques.*
- *Per l'aparició d'usos no previstos a l'aprovació d'aquest Pla.*
- *Que s'aprovi un pla director urbanístic que inclogui el municipi de Porqueres en el seu àmbit, si aquest altera, substancialment, les previsions d'aquest POUM.*
- *Que, d'acord amb la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, es catalogui un espai natural de protecció especial en la totalitat o part del SNU del municipi de Porqueres, i les seves determinacions alterin substancialment les previsions d'aquest POUM.*

La present Modificació del POUM de Porqueres, no altera els criteris respecte l'estructura general i orgànica del territori o el model d'ordenació o de classificació del sòl, per tant es considera que escau una modificació puntual del POUM com l'instrument més adequat per establir els objectius que es proposen.

4. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic ve donat, a nivell estatal, pel RD 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la *Ley del Suelo i Rehabilitación urbana*.

També resulta d'aplicació la legislació catalana en matèria urbanística mitjançant el Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

5. Promoció i tramitació

L'Ajuntament de Porqueres promou i tramita el present document seguint el procediment disposat en l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La redacció del document s'ha encarregat a un tècnic competent per redactar aquest tipus de treball, d'acord amb la disposició addicional tretzena del Text refós de la de la Llei d'urbanisme.

6. Planejament vigent

El planejament vigent en el municipi de Porqueres és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 21 de març de 2013, publicat en el DOGC núm. 6485 del dia 22 d'octubre de 2013.

Amb posterioritat s'han aprovat 2 modificacions puntuals del POUM:

- Modificació puntual núm. 1, a l'àmbit del PAU-11 Puig Suris 1, aprovada definitivament en data de 6/11/2015, DOGC de data 02/12/2015.
- Modificació puntual núm. 2, diverses modificacions puntuals, aprovada definitivament en data de 02/06/2015, DOGC de data 14/07/2015.
- Modificació puntual núm. 3, a l'àmbit del PAU-1 Prat Roig, aprovada definitivament en data de 01/06/2017, DOGC de data 04/10/2017.

7. Àmbit de la modificació

La present modificació del POUM de Porqueres afecta els articles de la normativa, les fitxes de l'annex I, i els plànols d'ordenació, que es relacionen a continuació:

Normativa urbanística:

- Article 84.4 - Tanques
- Article 141 – Classificació
- Article 156.9 - Condicions de l'edificació. Tanques.
- Article 163 - Condicions d'ús de la subzona 2d
- Article 202 – Condicions d'edificació per cada subzona. Subzones 9d, 9dbis i 9e.
- Article 249.7 - Habitatges familiars
- Article 276.4 – Condicions d'edificació
- Disposició Transitòria Sisena. Parcel·les amb condició de solar al carrer Ramon Llull
- Disposició Addicional Primera. Planejament derivat.

Annex I. Fitxes de polígons i sectors:

- PAU.3 Sant Galderic
- PEMU.2 COMEMA;
- SUD.1 SUD sector residencial Camp Llarg
- PEU.5 Bòvila de Ca n'Ordis

Annex IV. Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable i altres construccions:

- B 097 Can Teixidor

Plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable:

- núm. 13, alineació carrer sant Galderic
- núm. 14, límit equipament escola Entorn
- núm. 14, adaptar línia canvi de clau a límit de propietat al carrer Carreras Candi
- núm. 15 i 22, límit SUD1 sector residencial Camp Llarg

8. Descripció i justificació de les modificacions que es proposen

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Per aconseguir els objectius enumerats a l'article 2 d'aquesta memòria, es proposen les següents modificacions puntuals:

8.1.- Adaptar l'alçada de les tanques als requeriments de les companyies subministradores de serveis

El vigent POUM, alhora de regular l'alçada dels tancaments que limiten les parcel·les, té en compte els requeriments de les instal·lacions que formen part de la xarxa d'escomeses dels serveis públics.

En aquest sentit, l'article 84 de les normes urbanístiques determina que la part de la tanca, que per raó de les escomeses de serveis precisi d'una part opaca amb una alçada superior a la prevista en la normativa específica de cada zona, podrà arribar a fer 1,80 m d'alçada.

La cada vegada major especificat que presenten aquests serveis i instal·lacions, l'obligació d'instal·lació d'armari de serveis de les pròpies companyies subministradores, o les distàncies que per normativa han de mantenir entre si els comptadors dels diferents serveis, fa que moltes vegades aquestes instal·lacions, principalment en les zones industrials, poden superar l'alçada prevista en la normativa.

Davant d'això, i atès que la major part dels serveis ja tenen establert per normativa sectorial les mides mínimes i les distàncies que han de complir els armaris o les caixes d'escomeses a les parcel·les, es proposa modificar el punt 4 de l'article 84, per que en

el cas d'armaris d'instal·lacions i serveis, es podrà sobrepassar l'alçada màxima establerta per complir amb els requeriments exigits per les companyies subministradores.

- Normativa vigent

Article 84 Tanques

.....

4. La part de la tanca que, per raó de les escomeses, necessiti una alçada superior a la establerta en la normativa específica de cada zona per la part que ha de ser opaca, podrà tenir l'alçada necessària per encabir els armaris d'instal·lacions i serveis, sense sobrepassar l'alçada màxima d'1,80 m.

.....

- Normativa proposada

Article 84 Tanques

.....

*4. La part de la tanca que, per raó de les escomeses, necessiti una alçada superior a la establerta en la normativa específica de cada zona per la part que ha de ser opaca, podrà tenir l'alçada necessària per encabir els armaris d'instal·lacions i serveis, ~~sense sobrepassar l'alçada màxima d'1,80 m.~~ **d'acord amb els requeriments exigits per les companyies subministradores.***

.....

8.2.- Incloure les activitats dels "serveis municipals" com a usos que es poden desenvolupar en el sistema d'equipaments.

L'article 141 de les normes urbanístiques estableix els diferents usos i activitats que es poden desenvolupar en els àmbits que formen part del sistema d'equipaments, els quals s'identifiquen segons un codi.

En aquesta relació no es fa cap referència a les instal·lacions que formen part dels serveis municipals com poden ser el magatzem municipal i altres de similars.

Atès que l'Ajuntament té intenció de possibilitar la ubicació d'aquest tipus d'instal·lacions en terrenys de la seva propietat que formen part d'aquest sistema, es proposa modificar l'article 141 de les normes urbanístiques per incloure els serveis municipals dins del codi E3, que és el destinat a Administratiu/proveïment.

- Normativa vigent:

Article 141 Classificació

.....

- *Administratiu/proveïment (E3):*

Inclou els mercats públics, els escorxadors, els centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmica o local

.....

- Normativa proposada:

Article 141 Classificació

.....

- *Administratiu/proveïment (E3):*

*Inclou els mercats públics, els escorxadors, els centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmica o local, **els serveis municipals***

.....

8.3.- Incloure els elements metàl·lics en la regulació de les tanques de la zona de Nucli Antic (clau 1)

L'apartat 9 de l'article 156, que regula les tanques de parcel·les a la zona de nucli antic (clau 1), estableix que a més de ser del mateix material d'acabat que s'admet per a les façanes, també poden ser formades per elements vegetals, sense fer referència a altres materials, com els elements metàl·lics, que sovint formen part d'aquest tipus d'instal·lacions.

Es proposa modificar l'article 156.9, per incloure els elements metàl·lics com a material també admès en les tanques de la zona de Nucli Antic (clau 1)

- Normativa vigent:

Article 156 Condicions de l'edificació

.....

9. Tanques:

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçària similar a la de les existents properes. No podran sobrepassar una alçària total d'1,80 m, i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per a les façanes. També, s'admeten les tanques formades per elements vegetals.

.....

- Normativa proposada:

Article 156 Condicions de l'edificació

.....

9. Tanques:

*Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçària similar a la de les existents properes. No podran sobrepassar una alçària total d'1,80 m, i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per a les façanes. També, s'admeten les tanques formades per elements vegetals i **metàl·lics**.*

.....

8.4.- Admetre l'ús d'habitatge en planta baixa a la subzona 2d

El POUM classifica el tram de la Rambla de la Llibertat, entre els carrers Joan Miró i Antoni Gaudí, com a subzona 2d, destinada a la construcció d'habitatge unifamiliar entre mitgeres alineat a vial i amb pati privat a la part posterior. La normativa permet l'ús d'habitatge només en plantes pis. En planta baixa, es permeten els usos vinculats a activitats comercials i de serveis i també el de garatge-aparcament.

Actualment aquest tram, classificat com a subzona 2d, es troba edificat en una tercera part, la resta està lliure d'edificació. L'edificació existent està formada per una filera de sis habitatges unifamiliars entre mitgeres, amb garatge privat en planta baixa. Cap de les sis cases han destinat la planta baixa a una activitat comercial o de serveis.

La relació entre la tipologia edificatòria prevista i els usos admesos per el POUM a la zona 2d, no sembla que sigui la més adequada. Aquesta ordenació, és més pròpia d'un tipologia de bloc plurifamiliar amb la planta baixa destinada a altres usos.

No funciona una parcel·la destinada a habitatge unifamiliar, amb uns baixos destinats a una altra activitat, que molt poques vegades serà del mateix propietari, en una parcel·la estreta, amb duplicitat d'accessos i un règim de divisió horitzontal de la propietat. Tota aquesta problemàtica desapareix quan la tipologia és la d'un bloc plurifamiliar.

Davant d'això es proposa modificar la normativa d'aquesta subzona per permetre que la planta baixa, també es pugui destinar a habitatge, sense obviar però que també es pugui destinar a les altres activitats comercials i de serveis previstes fins ara.

- Normativa vigent:

<i>Article 163 Condicions d'ús</i>	
<i>SUBZONA</i>	<i>USOS ADMESOS</i>
<i>2c i 2d</i>	- <i>Planta baixa: comercial, residencial, turístic, sanitari, sociocultural, docent, oficines i serveis privats, esportiu, tallers artesanals i garatge aparcament.</i> - <i>Plantes pis: habitatge, també s'admet l'ús residencial, turístic, sanitari, sociocultural docent i oficines i serveis privats.</i> - <i>Planta soterrània: garatge aparcament.</i>

- Normativa proposada:

<i>Article 163 Condicions d'ús</i>	
<i>SUBZONA</i>	<i>USOS ADMESOS</i>
<i>2c i 2d</i>	- <i>Planta baixa: comercial, residencial, turístic, sanitari, sociocultural, docent, oficines i serveis privats, esportiu, tallers artesanals i garatge aparcament.</i> <i>Habitatge, només a la subzona 2d.</i> - <i>Plantes pis: habitatge, també s'admet l'ús residencial, turístic, sanitari, sociocultural docent i oficines i serveis privats.</i> - <i>Planta soterrània: garatge aparcament.</i>

8.5.- Modificació de la distància de l'edificació als límits de parcel·la, a la subzona 9dbis2, i correcció de les errades detectades en les subzones 9dbis2 i 9e.

Els paràmetres d'ordenació corresponents a la subzona 9dbis2, estableixen que l'edificació s'ha de separar 10 m a totes les partions amb via pública.

Aquesta subzona ordena una única parcel·la que presenta una forma rectangular molt allargada. Com a conseqüència d'això, la condició que l'edificació s'ha de separar 10 m a totes les partions amb via pública, en aquesta parcel·la en resulti una edificació poc apte per a la seva funció.

Per tal de possibilitar l'edificació d'una construcció que sigui apte per a l'ús a que es destina la parcel·la, es proposa modificar les condicions d'edificació de la subzona 9dbis2 regulades a l'article 202, per reduir a 5 metres la separació de l'edificació als límits de la parcel·la, excepte a la que afronta a la carretera de Borgonyà, que es mantindrà en 10 metres.

En el mateix article es detecta una errada en les condicions específiques que regulen els paràmetres d'edificació entre les subzones 9d i 9dbis. L'apartat de parcel·la mínima de la subzona 9d, a més de la seva, inclou també per error, les condicions de parcel·la mínima de les subzones 9dbis i 9dbis2, que es regulen en el apartat que el segueix.

Es proposa corregir l'errada en les condicions específiques de la parcel·la mínima de les subzones 9d, 9dbis i 9dbis2, d'acord amb les condicions corresponents a cada subzona.

- Normativa vigent:

Article 202 Condicions d'edificació per cada subzona

Subzona 9d

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada 9d1: edificació industrial aparellada
Parcel·la mínima	500 m ² , indivisible subzona 9dbis: 2.500 m ² , indivisible Subzona 9dbis2: parcel·la existent a l'aprovació inicial de la MP NNSS
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	70 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m Dins de la volumetria el núm. de plantes és lliure
Separació a línies de façana	10,00 m
Separació mínima a parcel·les veïnes	5,00 m 9d1: es podrà adossar a la partió veïna a la banda nord.
Ocupació màxima edificació auxiliar	10%
Alçària màxima edificació auxiliar	4,00 m.
Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
Les edificacions es podran agrupar fins a una llargada màxima de 100,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.	
L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.	
Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.	

Subzona 9d bis

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada.
Parcel·la mínima	2.500 m ² , indivisible
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	70 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m Dins de la volumetria el núm. de plantes és lliure
Separació a línies de façana	10,00 m
Separació mínima a parcel·les veïnes	5,00 m
Ocupació màxima edificació auxiliar	10%
Alçària màxima edificació auxiliar	4,00 m
Tanques	1,20 m massís i fins a fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
Les edificacions es podran agrupar fins a una llargada màxima de 60,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.	
L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.	
Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.	

- Normativa proposada:

Article 202 Condicions d'edificació per cada subzona

Subzona 9d

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada
	9d1: edificació industrial aparellada
Parcel·la mínima	500 m ² , indivisible
	subzona 9dbis: 2.500 m ² , indivisible
	Subzona 9dbis2: parcel·la existent a l'aprovació inicial de la MP NNSS
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	70 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m Dins de la volumetria el núm. de plantes és lliure

<i>Separació a línies de façana</i>	10,00 m
<i>Separació mínima a parcel·les veïnes</i>	5,00 m
	9d1: es podrà adossar a la partió veïna a la banda nord.
<i>Ocupació màxima edificació auxiliar</i>	10%
<i>Alçària màxima edificació auxiliar</i>	4,00 m.
<i>Tanques</i>	1,20 m massís i fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
<i>Les edificacions es podran agrupar fins a una llargada màxima de 100,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.</i>	
<i>L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.</i>	
<i>Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.</i>	

Subzona 9d bis

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
<i>Tipologia</i>	<i>Edificació industrial aïllada.</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	2.500 m ² , indivisible
	Subzona 9dbis2: parcel·la existent a l'aprovació inicial de la MP NNSS
<i>Densitat</i>	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
<i>Façana mínima de la parcel·la</i>	18,00 ml
<i>Edificabilitat neta màxima</i>	0,75 m ² /m ²
<i>Ocupació màxima de la parcel·la</i>	70 %
<i>Alçària reguladora màxima</i>	9,50 m Dins de la volumetria el núm. de plantes és lliure
<i>Separació a línies de façana</i>	10,00 m a la carretera de Borgonyà 5,00 m a la resta de límits
<i>Separació mínima a parcel·les veïnes</i>	5,00 m
<i>Ocupació màxima edificació auxiliar</i>	10%
<i>Alçària màxima edificació auxiliar</i>	4,00 m
<i>Tanques</i>	1,20 m massís i fins a fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
<i>Les edificacions es podran agrupar fins a una llargada màxima de 60,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.</i>	
<i>L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.</i>	
<i>Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.</i>	

En el mateix article, que també ordena les condicions de l'edificació de la subzona 9e, segons la tipologia d'edificació aïllada, es determina que l'edificació s'ha de separar una distància d'1,50 m de vials i zona verda.

D'acord amb això, es considera que l'objectiu de la normativa es que l'edificació industrial s'ha de separar dels vials i dels terrenys veïns destinats a sistema

Com a conseqüència d'una modificació de planejament, la zona verda veïna ja no ho és, ara es destina al sistema d'equipaments.

Davant d'això, l'Ajuntament de Porqueres considera oportú aprofitar aquesta modificació del pla per corregir aquesta situació, i evitar d'aquesta manera males interpretacions de la normativa que se'n puguin derivar.

Es proposa modificar l'apartat que determina la separació a vials i zona verda, per afegir que l'edificació s'haurà de separar també de la zona d'equipaments

- Normativa vigent:

Article 202 Condicions d'edificació per cada subzona

Subzona 9e

<i>PARÀMETRES</i>	<i>CONDICIONS ESPECÍFIQUES</i>
<i>Tipologia</i>	<i>Edificació industrial aïllada</i>
<i>Parcel·la mínima</i>	<i>500 m², indivisible</i>
<i>Densitat</i>	<i>1 activitat/200 m² de superfície construïda</i>
<i>Façana mínima de la parcel·la</i>	<i>18,00 ml</i>
<i>Edificabilitat neta màxima</i>	<i>1,0715 m²/m²</i>
<i>Ocupació màxima de la parcel·la</i>	<i>63,02 %</i>
<i>Alçària reguladora màxima</i>	<i>9,50 m</i>
<i>Núm. de plantes</i>	<i>PB+1 PP</i>
<i>Separació a vials i zona verda</i>	<i>1,50 m</i>
<i>Ocupació màxima edificació auxiliar</i>	<i>10%</i>
<i>Alçària màxima edificació auxiliar</i>	<i>4,00 m</i>
<i>Tanques</i>	<i>1,20 m massís i fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.</i>
<i>Les edificacions es podran agrupar, fins a una llargada màxima de 60,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.</i>	
<i>L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.</i>	
<i>Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.</i>	

- Normativa proposada:

Article 202 Condicions d'edificació per cada subzona
Subzona 9e

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada
Parcel·la mínima	500 m ² , indivisible
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	1,0715 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	63,02 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m
Núm. de plantes	PB+1 PP
Separació a vials i zona verda i/o equipament	1,50 m
Ocupació màxima edificació auxiliar	10%
Alçària màxima edificació auxiliar	4,00 m
Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
Les edificacions es podran agrupar, fins a una llargada màxima de 60,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.	
L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.	
Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.	

8.6.- Sense contingut

8.7.- Determinar l'habitatge d'ús turístic compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat en sòl no urbanitzable.

Atesa la capacitat en turisme rural que presenta el municipi, i amb l'objecte de promoure la rehabilitació de les construccions existents en sòl no urbanitzable, l'Ajuntament considera convenient donar més oportunitats a l'habitatge rural del municipi i així evitar el seu abandonament.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Porqueres va tramitar una modificació de l'article 241 de la normativa urbanística, que regula a nivell general els usos turístics i de lleure, per possibilitar l'habitatge d'ús turístic en els habitatges existents. La Modificació puntual núm. 2 del Pla d'ordenació urbanística municipal (diverses modificacions puntuals), va

ser aprovada definitivament per la CTU de Girona en data de 02/06/2015 (DOGC de data 14/07/2015).

Tot i la introducció de l'habitatge d'ús turístic en l'article 241 del POUM, formant part dels usos turístics, sorgeix el dubte que aquest ús sigui permès, en concret, en els habitatges existents en el sòl no urbanitzable, en els quals es permès l'ús d'habitatge.

Per esvair aquest dubte es proposa modificar l'article 249.7, que regula els habitatges familiars en sòl no urbanitzable, amb la creació d'un nou apartat, que estableix la compatibilitat de l'habitatge d'ús turístic, amb els habitatges que estiguin legalment implantats.

- Normativa vigent:

Article 249 Habitatges familiars

.....

7. D'acord amb la Disposició transitòria sisena del Reglament de les Llei d'urbanisme, les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a habitatge que no estan associades a explotacions rústiques, i no es troben incloses en el Catàleg de masies i cases rurals (Annex II) poden romandre amb l'ús d'habitatge, amb les condicions següents:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establert a la Llei d'urbanisme.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat establert a la Llei d'urbanisme. Només, s'admeten les ampliacions necessàries i degudament justificades per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

A aquest efecte, aquest POUM inclou, a l'Annex IV, un inventari dels habitatges en sòl no urbanitzable que els és d'aplicació aquest apartat.

.....

- Normativa proposada:

Article 249 Habitatges familiars

.....

7. D'acord amb la Disposició transitòria sisena del Reglament de les Llei d'urbanisme, les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a habitatge que no estan associades a explotacions rústiques, i no es troben incloses en el Catàleg de masies i cases rurals (Annex II) poden romandre amb l'ús d'habitatge, amb les condicions següents:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establert a la Llei d'urbanisme.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat establert a la Llei d'urbanisme. Només, s'admeten les ampliacions necessàries i degudament justificades per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

c) L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge legalment implantat

A aquest efecte, aquest POUM inclou, a l'Annex IV, un inventari dels habitatges en sòl no urbanitzable que els és d'aplicació aquest apartat.

.....

8.8.- Determinació del sistema de gestió per desenvolupar el Pla especial de l'Estanyol (clau 25pe).

El PEU l'Estanyol, aprovat definitivament el 24/07/2002, (DOGC de 11/11/2002) estableix unes actuacions a realitzar, les quals van a càrrec del polígon, però en el document no es fixa el sistema de gestió per desenvolupar l'actuació proposada.

El POUM vigent inclou l'àmbit ordenat pel PEI l'Estanyol en la zona d'espais naturals protegits (clau 25), dins de la subzona l'Estanyol (clau 25pe), regulat pels articles 275 al 277 de la normativa urbanística.

En aquests moments Ajuntament té molt d'interès en que s'executin del tot les obligacions contingudes en aquell document. Les cessions a favor de l'Ajuntament ja s'han portat a terme, però queda pendent l'execució de les obres i l'Ajuntament té la intenció de ser l'administració actuant per executar-les.

Atès que el PEU no estableix el sistema d'actuació en aquest àmbit, es proposa la modificació de l'article 276.4, per establir com es desenvoluparà el Pla especial que regula aquest sòl. Es crea un nou apartat c) que estableix que la gestió del pla especial s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

- Normativa vigent

Article 276 Condicions d'edificació

.....

4. Les condicions d'ordenació, edificació i ús per a la zona de l'Estanyol (Clau 25pe) són les establertes en el Pla especial de protecció de l'Estanyol aprovat, en tot allò que no contradigui al text refós de la Llei d'urbanisme i també les següents:

a) Per determinar l'alçària i la consideració de la planta baixa o soterrània en les ampliacions i les noves edificacions, es prendrà, com a referència, la cota del terreny que figura en el plànol topogràfic del Pla especial aprovat, en el punt objecte de la intervenció.

b) En les plantes soterrànies, s'admetrà que tinguin un únic accés des de l'exterior, exclusivament per a emmagatzematge i manteniment de les instal·lacions tècniques.

- Normativa proposada

Article 276 Condicions d'edificació

.....

*4. Les condicions d'ordenació, **gestió**, edificació i ús per a la zona de l'Estanyol (Clau 25pe) són les establertes en el Pla especial de protecció de l'Estanyol aprovat, en tot allò que no contradigui al text refós de la Llei d'urbanisme i també les següents:*

a) Per determinar l'alçària i la consideració de la planta baixa o soterrània en les ampliacions i les noves edificacions, es prendrà, com a referència, la cota del terreny que figura en el plànol topogràfic del Pla especial aprovat, en el punt objecte de la intervenció.

b) En les plantes soterrànies, s'admetrà que tinguin un únic accés des de l'exterior, exclusivament per a emmagatzematge i manteniment de les instal·lacions tècniques.

c) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

8.9.- Nova Disposició Transitòria Sisena. Parcel·les amb condició de solar al carrer Ramon Llull

El carrer Ramon Llull, es troba situat a la banda oest del sòl urbà de Porqueres. El primer tram, fins el carrer Colom, va ser urbanitzat a la segona meitat dels anys 80 del segle passat. Entre els carrers Colom i Marià Benlliure, presenta unes franges de zona verda paral·leles a les façanes, d'acord amb l'ordenació definida a les Normes Subsidiàries vigents en aquell moment.

L'ordenació del carrer amb les franges de zona verda, s'ha recollit en les Normes Subsidiàries, aprovades definitivament en data de 16 de juliol de 1997, i també en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament en data de 21 de març de 2013.

Davant l'existència d'accessos a les parcel·les que afronten a l'esmentada zona verda, l'article 139.8 del POUM estableix: *Per a les franges que formen part del sistema d'espais lliures del carrer Ramon Llull, es permetrà el pas de vehicles a l'interior de les parcel·les que hi afronten.*

Aquesta especificació, prevista en el POUM, resol l'accés dels vehicles a l'interior de les parcel·les que afronten a l'esmentat vial, però no la concessió de llicències d'edificació a les parcel·les amb façana al carrer Ramon Llull, mitjançant la franja de terreny destinada al sistema d'espais lliures.

Es troben en aquesta situació dos solars, entre els carrers Colom i Àngel Guimerà, identificats amb les referències cadastrals 1115909DG8611N0001XJ i

1115910DG8611N0001RJ. El primer no presenta cap edificació i el segon presenta un habitatge unifamiliar construït l'any 1993.

Per poder atorgar-hi llicència d'edificació es proposa la redacció d'una nova disposició transitòria que tingui en compte la situació en que es troben aquestes dues parcel·les

- Normativa proposada

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

.....

Sisena. Parcel·les amb condició de solar al carrer Ramon Llull

Es considera que tenen condició de solar, i per tant son edificables, les parcel·les amb referència cadastral 1115909DG8611N0001XJ i 1115910DG8611N0001RJ, que afronten al carrer Ramon Llull mitjançant una franja destinada al sistema d'espais lliures.

8.10.- Excloure del POUM el planejament derivat dels Plans especials urbanístics aprovats

Les figures de planejament urbanístic derivat tenen per objecte desenvolupar el planejament urbanístic general, al qual hi estan supeditats, sempre i quan no vagi en contra de les determinacions del planejament general.

El POUM de Porqueres vigent, ha incorporat al document els diferents plans especials urbanístics, tramitats i aprovats, que ordenen àmbits concrets en sòl no urbanitzable.

La inclusió d'aquests documents dins del planejament general, comporta que qualsevol modificació o adaptació d'aquest planejament derivat, requereix la tramitació d'una modificació del planejament general

Per tant, es proposa modificar la disposició addicional primera de la normativa urbanística, per excloure del POUM el planejament derivat que en ella es relaciona.

- Normativa vigent

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Planejament derivat

Queda incorporat al POUM el planejament derivat següent:

- PE de tractament de residus sòlids urbans de la comarca del Pla de l'Estany, aprovat definitivament l'11/02/1998, (DOGC de 11/05/1998).

- PE can Morgat, aprovat definitivament el 05/07/2000 (DOGC de 10/09/2007) i la modificació aprovada definitivament el 10/11/2004, (DOGC de 04/01/2005).

- PE l'Estanyol, aprovat definitivament el 24/07/2002, (DOGC de 11/11/2002)

- PE can Solaric, aprovat definitivament el 20/04/2006, (DOGC de 19/07/2006) i la modificació aprovada definitivament el 21/07/2010, (DOGC de 03/01/2011).
- PE can Soler de Merlant, aprovat definitivament el 20/04/2006, (DOGC de 19/07/2006) i la modificació aprovada definitivament el 22/12/2011, (DOGC de 29/02/2012).
- PE can Llandrich, aprovat definitivament el 30/09/2009, (DOGC de 11/11/2009).
Es mantenen vigents les determinacions d'aquests documents per a tot allò que no contradigui la Llei d'urbanisme vigent.

- Normativa proposada

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Planejament derivat

~~Queda incorporat al POUM el planejament derivat següent:~~

No s'incorpora al POUM i per tant continua sent vigent el planejament derivat següent:

- PE de tractament de residus sòlids urbans de la comarca del Pla de l'Estany, aprovat definitivament l'11/02/1998, (DOGC de 11/05/1998).

- PE can Morgat, aprovat definitivament el 05/07/2000 (DOGC de 10/09/2007) i la modificació aprovada definitivament el 10/11/2004, (DOGC de 04/01/2005).

- PE l'Estanyol, aprovat definitivament el 24/07/2002, (DOGC de 11/11/2002)

- PE can Solaric, aprovat definitivament el 20/04/2006, (DOGC de 19/07/2006) i la modificació aprovada definitivament el 21/07/2010, (DOGC de 03/01/2011).

- PE can Soler de Merlant, aprovat definitivament el 20/04/2006, (DOGC de 19/07/2006) i la modificació aprovada definitivament el 22/12/2011, (DOGC de 29/02/2012).

- PE can Llandrich, aprovat definitivament el 30/09/2009, (DOGC de 11/11/2009).

Es mantenen vigents les determinacions d'aquests documents per a tot allò que no contradigui la Llei d'urbanisme vigent.

8.11.- Correcció de l'errada detectada en la fitxa del PAU 3, per incloure la petita peça de terreny destinada a sistema E1/E5, en el quadre de superfícies

S'ha detectat una errada en la fitxa del Pau 3 Sant Galderic, no s'ha inclòs la petita peça destinada a cessió obligatòria i gratuïta per a equipament, que si que es troba grafiada en el plànol d'ordenació.

Aquesta modificació només afecta la fitxa específica del PAU3, no afecta els plànols d'ordenació, atès que ja estava grafiat l'àmbit destinat a equipament formant part del PAU

- Fitxa vigent

PAU 3 Sant Galderic

.....

2. Àmbit:

Discontinú: d'una banda, comprèn els terrenys emplaçats a l'extrem oest del nucli urbà, entre els carrers Sant Galderic i Formentera, al costat de la zona esportiva, amb una superfície de 3.784 m². El segon àmbit de 668 m² de superfície, destinat al sistema d'habitatge dotacional públic, s'emplaça davant de la plaça Major. Els dos àmbits es troben delimitats en els plànols d'ordenació.

3. Superfícies:

- Zona cases aïllades (clau 6a₁): 3.387,00 m² (76,07%)
- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD): 668,00 m² (15,00%)
- Sistema viari (clau V): 398,00 m² (8,94%)
- Superfície total del polígon: 4.452,00 m² (100%)

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la zona de cases aïllades (clau 6a₁), el sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD)) i el sistema viari (clau V). Es troben especificats en els plànols d'ordenació.

.....

5. Cessions

El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats a espais lliures i habitatge dotacional públic, grafiats en els plànols d'ordenació.

.....

- Fitxa proposada

PAU 3 Sant Galderic

.....

2. Àmbit:

*Discontinú: d'una banda, comprèn els terrenys emplaçats a l'extrem oest del nucli urbà, entre els carrers Sant Galderic i Formentera, al costat de la zona esportiva, amb una superfície de 3.784 m². El segon àmbit de 668 m² de superfície, destinat al sistema d'habitatge dotacional públic, s'emplaça davant de la plaça Major. **El tercer àmbit, de 45 m², es troba situat a l'extrem nord-est del sistema d'equipaments esportius, al sud del PAU.3. Els tres àmbits es troben delimitats en els plànols d'ordenació.***

3. Superfícies:

- Zona cases aïllades (clau 6a₁): 3.387,00 m² (76,07%)
- **Sistema d'equipaments: 45,00 m² (1,00%)**
- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD): 622,00 m² (14,00%)
- Sistema viari (clau V): 398,00 m² (8,94%)
- Superfície total del polígon: 4.452,00 m² (100%)

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

*Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la zona de cases aïllades (clau 6a₁), **el sistema d'equipaments (E)**, el sistema d'habitatge*

dotacional públic (clau HD)) i el sistema viari (clau V). Es troben especificats en els plànols d'ordenació.

.....
5. Cessions

*El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats a espais lliures, **equipament** i habitatge dotacional públic, grafats en els plànols d'ordenació.*

8.12.- Correcció de la fitxa del PMU2 Comema per incloure les cessions a compte formalitzades en conveni signat el dia 1/10/1998 entre l'Ajuntament de Porqueres i els propietaris de les finques.

El POUM vigent delimita l'àmbit del PMU2, subjecte a un pla de millora urbana, amb l'objecte de regular la transformació d'una illa, actualment industrial, a residencial, quan cessi l'activitat industrial existent.

En virtut del conveni signat en data de 01/10/1998 amb l'Ajuntament de Porqueres, els propietaris dels terrenys que formen part del PMU2, es va acordar la cessió gratuïta d'uns terrenys col·lindants per destinar-los a vial públic. Segons el conveni, la cessió anticipada *computarà com a obligacions avançades de les cessions urbanístiques que els correspongui realitzar per la requalificació de la seva finca*. Actualment aquests terrenys estan urbanitzats i formen part de la vialitat al voltant de l'àmbit del PMU2.

La fitxa del PMU2 Comema, que figura a l'annex I del POUM, per error, no ha considerat els terrenys objecte d'aquella cessió anticipada a compte de la futura reparcel·lació de l'àmbit, i es per això que ara es proposa corregir-ho.

Es proposa corregir la fitxa del PMU.2, que figura a l'annex I, per incloure la cessió anticipada per conveni en data de 01/10/1998.

- Fitxa vigent

PMU 2 COMEMA

.....
3. Superfícies:

<i>Percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat</i>	65,00%
<i>Percentatge mínim de sòl de cessió destinat al sistema d'espais lliures i/o equipaments</i>	15,00%
<i>Superfície total del polígon</i>	5.823,00 m²

.....
5. Cessions.

*El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats al sistema d'espais lliures i/o equipaments.
Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del polígon.*

.....

- Fitxa proposada

PMU 2 COMEMA

.....

3. Superfícies:

<i>Percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat</i>	65,00%
<i>Percentatge mínim de sòl de cessió destinat al sistema d'espais lliures i/o equipaments</i>	15,00%
Cessió anticipada destinada al sistema viari, segons conveni de data 01/10/1998.	634,00 m²
<i>Superfície total del polígon</i>	6.457,00 m²

.....

5. Cessions.

El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats al sistema d'espais lliures i/o equipaments.

La reparcel·lació haurà de tenir en compte els terrenys cedits anticipadament en conveni, signat entre l'Ajuntament i els propietaris en data de 01/10/1998, i que actualment ja urbanitzats, formen part de la vialitat adjacent a l'àmbit.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del polígon.

.....

8.13.- Modificació de l'àmbit del SUD.1 sector residencial Camp Llarg.

El perímetre de l'àmbit delimitat del SUD1 presenta un queixal en el seu extrem est conformant una separació irregular amb les finques veïnes per la seva banda est.

Es proposa eliminar aquest queixal que presenta el sector amb l'objecte de donar més coherència al límit entre el SUD.1 i el sòl urbà, i aconseguir una finca més proporcional, i amb més viabilitat organitzativa a nivell de planejament

La nova proposta no merma la vialitat de l'àmbit, atès que la prolongació del carrer Eugeni d'Ors no està prevista en el POUM, s'afectaria una parcel·la urbana consolidada per l'edificació. Tant els carrers Sadernes com Eugeni d'Ors son carrers secundaris, no formen part de la xarxa viària principal

Càrregues urbanístiques imputades

Es tracta d'una actuació urbanística que proposa passar una superfície de terreny, classificada com a sòl urbanitzable delimitat, a sòl urbà consolidat, per tant ha de tenir les mateixes cessions que te actualment dins del sòl urbanitzable SUD1.

- Càlcul de les cessions

	ACTUAL	PROPOSTA		
	SUD 1	SUD 1	SUC	A COMPENSAR
Sup. total	18.614,0 m2 (100%)	18.019,0 m2 (100%)	595,0 m2 (100%)	
Sup. min. verd i equipament	3.722,8 m2 (20%)	3.603,8 m2 (20%)	-----	119,0 m2 (20%)
Sup. min. vialitat	3.722,8 m2 (20%)	3.603,8 m2 (20%)	63,0 m2 (10,6%)	56,0 m2 (9,4%)

La proposta no redueix la superfície de cessió obligatòria i gratuïta, destinada actualment a zona verda, equipament i vialitat en el desenvolupament del SUD 1, la superfície de sòl que passa a urbà ha de compensar la reducció que es produeix al reduir l'àmbit del SUD1.

La superfície que passa a sòl urbà, presenta una cessió de terrenys destinada a vialitat del 10,6% de l'àmbit. Resta pendent un 29,4% per igualar les cessions destinades a zona verda, equipaments i vialitat del SUD1.

Atesa la impossibilitat d'emplaçar en el mateix àmbit la cessió de terreny que representa aquest 29,4%, equivalent a una superfície de 175,0 m2, es proposa substituir-ho pel seu equivalent en valor econòmic, d'acord amb l'art. 100.4.c) del TRLLU. La valoració econòmica es fa en base a aplicar al sòl de cessió el valor cadastral de la finca objecte de la present correcció.

Valor unitari del sòl segons el cadastre de la parcel.la adjacent: 73,2 €/m2sl

Estimació econòmica: 175,0 m2 sl x 73,20 €/m2 sl = **12.810,0 €**

Càrregues derivades de l'aprofitament urbanístic.

La fitxa del SUD 1 estableix la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del sector. Per impossibilitat de cessió en terreny, es pot substituir el seu equivalent en valor econòmic:

Càlcul de la cessió a l'Ajuntament del 10% d'aprofitament urbanístic del SUD1

- Sostre màxim: $595 \text{ m}^2\text{sl} \times 0,5 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl} = 297,5 \text{ m}^2\text{st}$
 Habitatge lliure (69%) = 205,27 m²st; Habitatge protegit (31%) = 92,23 m²st ;
- Valor estimat de repercussió en el SUD1:
 Habitatge lliure = 400 €/m²st; Habitatge protegit = 340 €/m²st
- Valor total:
 $205,27 \text{ m}^2\text{st} \times 400 \text{ €/m}^2\text{st} = 82.108,0 \text{ €}$
 $92,23 \text{ m}^2\text{st} \times 340 \text{ €/m}^2\text{st} = \underline{31.358,2 \text{ €}}$
 113.466,2 €
- Valor 10% aprofitament urbanístic:
 $113.466,2 \times 10\% = \mathbf{11.346,62 \text{ €}}$

Total indemnitzacions substitutòries en valor econòmic

El total de les indemnitzacions per cessió de sòl i per diferència d'aprofitament és de:

$$\mathbf{\underline{12.810,0 \text{ €} + 11.346,62 \text{ €} + = 24.156,62 \text{ €}}}$$

Aquesta indemnització es formalitzarà com a condició prèvia a la publicació al DOGC de la present modificació puntual.

Reserva de sostre destinat a la construcció d'habitatge protegit:

El POUM vigent estableix un percentatge del 31% del sostre residencial del sector SUD1 per a la construcció d'habitatge protegit, que equival 2.885,17 m² de sostre destinats a aquesta reserva.

Per no alterar la actual quantitat de sostre reservat a aquesta finalitat, el SUD 1 ha d'augmentar el percentatge actual, que passa a ser del 32%, per mantenir la reserva prevista actualment. Es justifica en el quadre precedent:

	Superfície total	Edificabilitat bruta	Nou sostre residencial	Sostre habitatge protegit
SUD 1 ACTUAL	18.614,0	0,5	9.307,0	2.885,17 (31%)
SUD 1 PROPOSTA	18.019,0	0,5	9.009,5	2.885,17 (32%)

Justificació que aquesta actuació no comporta un augment de l'edificabilitat en els terrenys afectats:

La superfície objecte de modificació, de 595 m2 de superfície total, per estar dins del sector SUD1, actualment té un índex d'edificabilitat brut de 0,5 m2 st/m2 sl

Es proposa que aquests terrenys que passin a sòl urbà, una part de 63 m2 de superfície es destinen a vialitat, i els 532 m2 restants es qualifiquen com a zona de cases separades (codi 6a), com la resta d'illa de la qual formen part.

El següent quadre mostra la comparació de sostre que s'obté amb les dues propostes:

		SOSTRE MÀXIM	TOTAL
ACTUAL	SUD 1	$18.614 \times 0,5^* = 9.307,00 \text{ m}^2 \text{ st}$	9.307,00 m2 st
PROPOSTA	SUD 1	$18.019 \times 0,5^* = 9.009,50 \text{ m}^2 \text{ st}$	9.461,7 m2 st
	Codi 6a	$532 \times 0,85^{**} = 452,2 \text{ m}^2 \text{ st}$	
DIFERENCIA			+ 154,7 m2 st

* índex d'edificabilitat brut / ** índex d'edificabilitat net

D'acord amb el quadre anterior aquesta actuació representa un increment d'edificabilitat, respecte l'actual, quantificada en 154,7 m2 de sostre.

Per evitar aquest increment, es proposa reduir l'índex d'edificabilitat dels terrenys que passen a sòl urbà. Atès que els terrenys col·lindants son del mateix propietari, s'aplica aquesta reducció de manera global a tots ells, i mantenir així l'edificabilitat prevista en el POUM. L'índex d'edificabilitat del sector SUD1, no varia és manté el mateix.

Es proposa la creació d'un subgrup dins de la zona amb codi 6a, 6a₃, la qual manté els mateixos paràmetres de la zona 6a, a excepció de l'índex d'edificabilitat que serà de 0,7583 m2 st/ m2 sl. Per tant, caldrà modificar l'art. 187 de les normes urbanístiques del POUM, per incloure aquest nou subcodi.

Superfície total afectada pel nou índex d'edificabilitat amb codi 6a₃:

$532 \text{ m}^2 \text{ sl} + 1155 \text{ m}^2 \text{ sl} = 1687 \text{ m}^2 \text{ sl}$ (codi 6a₃)

		SOSTRE MÀXIM	TOTAL
ACTUAL	SUD 1	18.614 m2 sl x 0,5* = 9.307,00 m2 st	10.288,75 m2 st
	Codi 6a	1.155 m2 sl x 0,85** = 981,75 m2 st	
PROPOSTA	SUD 1	18.019 m2 sl x 0,5* = 9.009,50 m2 st	10.288,75 m2 st
	Codi 6a ₃	1.687 m2 sl x 0,7583** = 1.279,25 m2 st	

* Índex d'edificabilitat brut / ** Índex d'edificabilitat net

Aquesta modificació de l'àmbit del SUD.1, comporta corregir la corresponent fitxa del de l'annex I, i els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable num. 15 i 22 i l'art. 187 de les normes urbanístiques del POUM

- Fitxa sector SUD1 vigent

SUD 1 Sòl urbanitzable delimitat sector residencial Camp Llarg

.....

3. Superfícies:

- Superfície total del sector: 18.614 m²

- Sòl d'ús i domini públic:

- Espais lliures i equipaments públics: mínim: 20% del sòl delimitat

- Vials públics i aparcaments: mínim: 20% del sòl delimitat

- Sòl d'aprofitament privat: màxim: 60% del sòl delimitat

4. Paràmetres bàsics:

Ús predominant: habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Altres usos: residencial, comercial, oficines, sanitari, sociocultural, docent, restauració, esportiu i tallers artesanals.

Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m²/m².

Densitat màxima: 35 habitatges/ha

Cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats al sistema d'espais lliures, d'equipaments públics i vials públics.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 31% del sostre residencial

.....

- Fitxa sector SUD1 proposada

SUD 1 Sòl urbanitzable delimitat sector residencial Camp Llarg

.....

3. Superfícies:

- Superfície total del sector: **18.019 m²**

- Sòl d'ús i domini públic:

- Espais lliures i equipaments públics: mínim: 20% del sòl delimitat
- Vials públics i aparcaments: mínim: 20% del sòl delimitat
- Sòl d'aprofitament privat: màxim: 60% del sòl delimitat

4. Paràmetres bàsics:

Ús predominant: *habitatge unifamiliar i plurifamiliar*

Altres usos: *residencial, comercial, oficines, sanitari, sociocultural, docent, restauració, esportiu i tallers artesanals.*

Índex d'edificabilitat brut: *0,50 m²/m².*

Densitat màxima: *35 habitatges/ha*

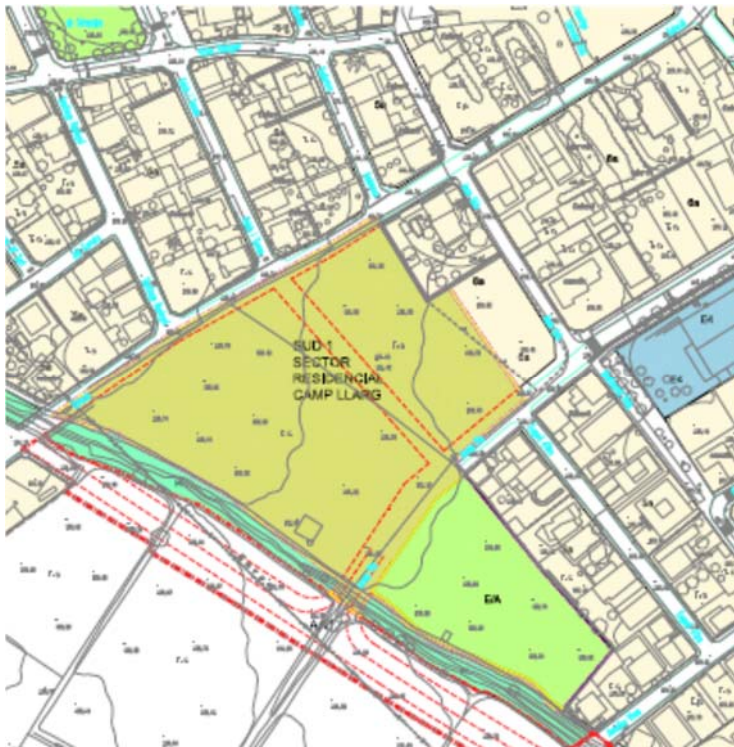
Cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats al sistema d'espais lliures, d'equipaments públics i vials públics.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: **32% del sostre residencial**

.....

Ordenació vigent



- Ordenació proposada



- Normativa vigent:

Article 187 Condicions de l'edificació principal
Subzona 6a:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació unifamiliar o bifamiliar aïllada
Parcel·la mínima edificació aïllada	350 m ² (1 habitatge/parcel·la). Indivisible
Façana mínima de la parcel·la edificació aïllada	12,00 m
Parcel·la mínima edificació bifamiliar	500 m ² (2 habitatges/parcel·la). Indivisible
Façana mínima de la parcel·la edificació bifamiliar	15,00 m
Edificabilitat neta màxima	0,85 m ² /m ²
	Subzona 6a ₁ : 0,65 m ² /m ²
	Subzona 6a ₂ : 0,85 m ² /m ² per edificació principal
Ocupació màxima principal	50%
Ocupació màxima secundària	10% (màxim 45 m ²)
Alçària reguladora màxima	7,00 m
Núm. de plantes	PB+1 PP
Alçària màxima total construcció auxiliar	3,00 m
Separacions mínimes a veïns i carrer	1,50 m

Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 amb filat o reixa, i vegetal.
En el cas d'edificació bifamiliar, serà imprescindible inscriure, en el Registre, la parcel·la com a indivisible.	
Es pot reconvertir en bifamiliar l'edificació unifamiliar aïllada existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i que es trobi sobre una parcel·la menor de 500 m ² i major de 350 m ² .	
Es podrà construir una edificació bifamiliar en aquelles parcel·les sense edificació que presenten una amplada de façana igual o superior a 12 m, les quals, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin inscrites en el Registre.	

- Normativa proposada:

Article 187 Condicions de l'edificació principal
Subzona 6a:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació unifamiliar o bifamiliar aïllada
Parcel·la mínima edificació aïllada	350 m ² (1 habitatge/parcel·la). Indivisible
Façana mínima de la parcel·la edificació aïllada	12,00 m
Parcel·la mínima edificació bifamiliar	500 m ² (2 habitatges/parcel·la). Indivisible
Façana mínima de la parcel·la edificació bifamiliar	15,00 m
Edificabilitat neta màxima	0,85 m ² /m ²
	Subzona 6a ₁ : 0,65 m ² /m ²
	Subzona 6a ₂ : 0,85 m ² /m ² per edificació principal
	Subzona 6a₃: 0,7583 m²/m²
Ocupació màxima principal	50%
Ocupació màxima secundària	10% (màxim 45 m ²)
Alçària reguladora màxima	7,00 m
Núm. de plantes	PB+1 PP
Alçària màxima total construcció auxiliar	3,00 m
Separacions mínimes a veïns i carrer	1,50 m
Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 amb filat o reixa, i vegetal.
En el cas d'edificació bifamiliar, serà imprescindible inscriure, en el Registre, la parcel·la com a indivisible.	
Es pot reconvertir en bifamiliar l'edificació unifamiliar aïllada existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i que es trobi sobre una parcel·la menor de 500 m ² i major de 350 m ² .	
Es podrà construir una edificació bifamiliar en aquelles parcel·les sense edificació que presenten una amplada de façana igual o superior a 12 m, les quals, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin inscrites en el Registre.	

8.14.- Sense contingut

8.15.- Incloure la instal·lació d'aparcament de caravanes i autocaravanes al PEU.5 Bòbila de Ca n'Ordis

El POUM de Porqueres delimita l'àmbit de planejament derivat, Pla especial urbanístic Bòbila de Ca n'Ordis, PEU.5, amb l'objectiu de regular els usos i l'edificació, en un conjunt format per antigues naus i coberts d'una bòbila, avui en desús. El desenvolupament d'aquest pla especial, comporta la creació d'un punt d'informació ambiental i la cessió a l'Ajuntament de Porqueres d'un espai per a aparcament de vehicles per els visitants de la zona.

L'interès en situar un punt d'informació ambiental i una zona d'aparcament, en aquest lloc, ve donat per la seva situació en relació a l'estany de Banyoles, el traçat de la via verda de Girona a Olot, i el jaciment paleontològic Bòbila d'Ordis, identificat amb el núm. 4701 per la Carta arqueològica i paleontològica de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

L'art. 47.6.e del TRLLUC estableix que es pot implantar un aparcament de caravanes i autocaravanes en sòl no urbanitzable, prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic, sempre que sigui autoritzada pel pla d'ordenació urbanística municipal.

Atès que el POUM no preveu que les caravanes i les autocaravanes es puguin instal·lar en l'aparcament previst en el pla especial, i aquest tipus de vehicles es considera que pot ésser un potencial usuari, donada la seva proximitat i vinculació amb activitats d'esbarjo i lleure amb la natura com son la via verda i l'estany de Banyoles i el seu entorn, es proposa incloure aquesta activitat com a permesa en el desenvolupament del pla PEU-5.

Per tant, es proposa modificar la fitxa del PEU-5 per incorporar l'aparcament de caravanes i autocaravanes, en l'apartat 4, de condicions que haurà de complir el Pla especial urbanístic.

- Fitxa vigent

PEU 5 Pla especial urbanístic Bòbila de Ca n'Ordís

4. Condicions del Pla especial:

Usos admesos: establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i amb un màxim de 50 places, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris, en edificacions existents i que hagin estat incloses en el Catàleg d'altres edificacions (Annex III del POUM).

D'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme (modificat per l'article 12 de la Llei 3/2012), la superfície màxima a rehabilitar és de 1.803 m², i s'enderrocarà la resta d'edificacions existents, amb l'objectiu de corregir l'impacte ambiental i paisatgístic actual i deixar lliure d'edificacions la zona d'afectació de la carretera C-150a.

El desenvolupament d'aquest Pla especial comportarà la creació d'un punt d'informació ambiental i la cessió a l'Ajuntament d'un espai per a aparcament de visitants de la zona amb la capacitat per a 50 vehicles.

S'estableix un termini màxim de 4 anys per redactar el Pla especial. Una vegada aquest s'hagi aprovat, s'estableix un termini de 4 anys per a l'execució. En cas contrari, els propietaris hauran d'enderrocar totes les edificacions existents dins de l'àmbit.

Segons la Carta arqueològica i paleontològica de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, dins l'àmbit d'aquest Pla especial, hi ha identificat amb el núm. 4701 el jaciment paleontològic Bòbila d'Ordís (coord. UTM 479360/4665805). Per tant, caldrà fer prospeccions arqueològiques abans de fer qualsevol actuació.

- Fitxa proposada

PEU 5 Pla especial urbanístic Bòbila de de Ca n'Ordís

4. Condicions del Pla especial:

Usos admesos: establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i amb un màxim de 50 places, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris, en edificacions existents i que hagin estat incloses en el Catàleg d'altres edificacions (Annex III del POUM).

D'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme (modificat per l'article 12 de la Llei 3/2012), la superfície màxima a rehabilitar és de 1.803 m², i s'enderrocarà la resta d'edificacions existents, amb l'objectiu de corregir l'impacte ambiental i paisatgístic actual i deixar lliure d'edificacions la zona d'afectació de la carretera C-150a.

El desenvolupament d'aquest Pla especial comportarà la creació d'un punt d'informació ambiental i la cessió a l'Ajuntament d'un espai per a aparcament de visitants de la zona amb la capacitat per a 50 vehicles **i aparcament de caravanes i autocaravanes.**

S'estableix un termini màxim de 4 anys per redactar el Pla especial. Una vegada aquest s'hagi aprovat, s'estableix un termini de 4 anys per a l'execució. En cas contrari, els propietaris hauran d'enderrocar totes les edificacions existents dins de l'àmbit.

Segons la Carta arqueològica i paleontològica de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, dins l'àmbit d'aquest Pla especial, hi ha identificat amb el núm. 4701 el jaciment paleontològic Bòbila d'Ordís (coord. UTM 479360/4665805). Per tant, caldrà fer prospeccions arqueològiques abans de fer qualsevol actuació.

8.16.- Modificació de l'alineació de la vialitat a l'extrem nord del carrer Sant Galderic.

El POUM vigent classifica dins del règim del sòl urbà uns terrenys situats entre el carrer Sant Galderic i el límit de terme amb Banyoles. L'ordenació preveu l'obertura d'un vial, prolongació de la Rambla Xavier Cugat, en sentit nord cap el municipi de Banyoles. L'alineació d'aquest nou vial, es proposa seguint l'alineació de la Rambla Xavier Cugat, d'acord amb el conveni signat en data de 04/08/2006 entre l'Ajuntament de Porqueres i els propietaris dels terrenys.

No obstant això, es constata que, aquesta alineació proposada en el POUM, no enllaça correctament amb la vialitat propera del municipi de Banyoles, tal com es mostra en l'ortofotomapa següent:



Per resoldre aquesta situació, es proposa modificar l'alineació del nou vial prolongació de la Rambla Xavier Cugat i fer-lo coincidir amb la vialitat del sòl urbà de Banyoles.

Aquesta correcció en la alineació només afecta el plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable núm. 13.

Ordenació vigent



Ordenació proposada

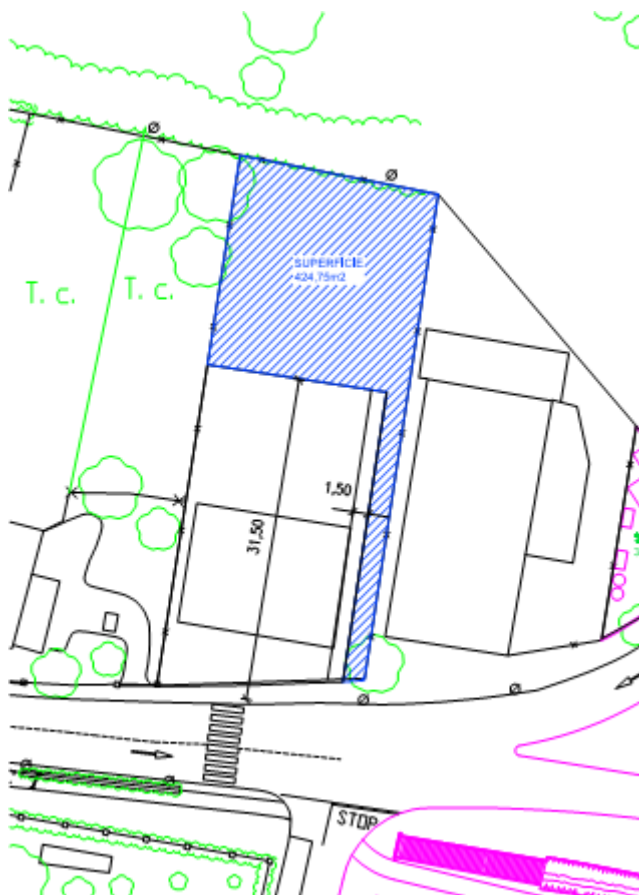


8.17.- Modificació del límit de l'àmbit del sistema d'equipaments de l'Escola l'Entorn i afegir nou tipus E3

a) Atesa la situació de centralitat que presenta l'equipament on s'emplacen el pavelló municipal d'esports i l'escola l'Entorn, l'Ajuntament de Porqueres te previst la construcció d'una pista poliesportiva coberta al pati de l'escola. En data de 08/03/2017 l'Ajuntament va aprovar inicialment el projecte de construcció de la pista.

En aquest sentit rau l'interès en augmentar la superfície que presenta actualment els terrenys destinats al sistema d'equipaments, emplaçat entre els carrers Carles Sabaté, Montseny i Isaac Albèniz.

En concret l'Ajuntament té interès en adquirir, per aquesta finalitat, uns terrenys de 475 m² de superfície emplaçats a la banda sud i oest de l'actual equipament, qualificats actualment com a zona de cases separades (codi 6a), d'acord amb el següent croquis.



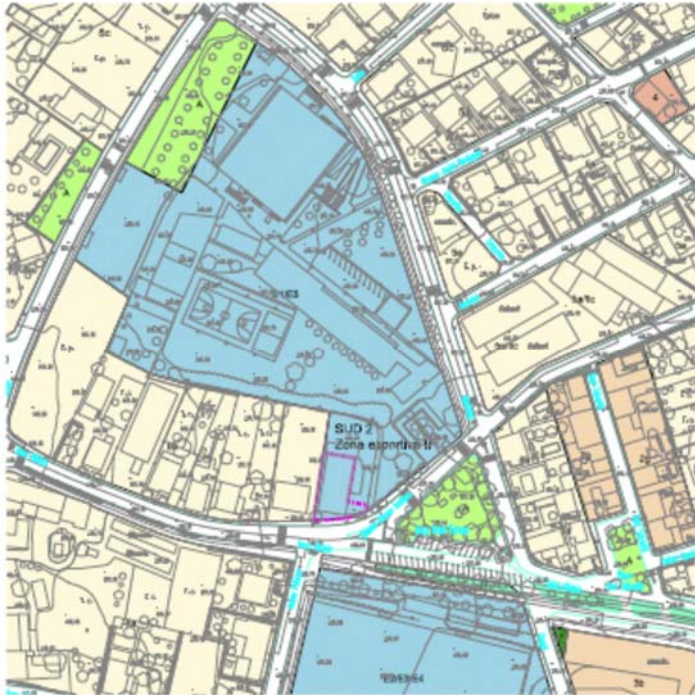
El sistema d'actuació previst per l'adquisició d'aquests terrenys per ampliar el sistema d'equipament és el de expropiació. L'Ajuntament de Porqueres és l'organisme que ha de portar a terme l'execució d'aquesta actuació.

b) Els terrenys destinats al sistema d'equipaments en els quals hi ha ubicats el pavelló municipal d'esports i l'escola l'Entorn, actualment tenen assignat els usos docent i esportiu, identificats en el plànol d'ordenació amb els codis E1 i E5, respectivament.

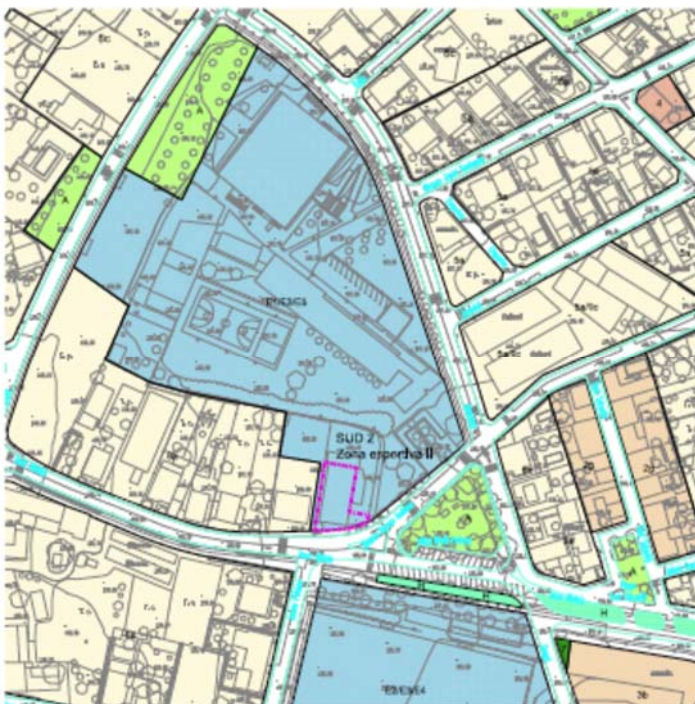
Atès que en un extrem d'aquests terrenys l'Ajuntament té la intenció d'ubicar-hi una petita instal·lació destinada als serveis municipals, es proposa afegir el administratiu/proveïment (E3) que inclou, entre altres, activitats dels serveis municipals

Aquestes dues propostes només modifiquen el plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable num. 14, per incorporar la nova superfície de sòl destinat a equipament per ampliar l'actual.

Ordenació vigent



Ordenació proposada



8.18.- Adaptar la línia entre les zones amb clau 4 i 6a, a límit de propietat, al carrer Carreras Candi

La zona de volumetria (clau 4) es defineix com *“aquel·les zones ocupades per edificacions amb llicència, d'acord amb normatives anteriors i destinades generalment a habitatge plurifamiliar”*

La zona de cases aïllades (clau 6a) son aquelles *“destinades a zona residencial enjardinada, en que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les, rodejada de jardí privat”*

El plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable del POUM preveu per a l'illa limitada pels carrers Carreras Candi, Carretera de Camós, Antoni Tàpies i Josep Llimona, dues qualificacions diferents. L'extrem oest es qualifica com a zona de volumetria específica (clau 4), atesa l'edificació existent. La resta d'illa és qualifica com a zona de cases aïllades (clau 6a).

S'ha detectat que, per error, una franja de terreny d'uns 100 m² de superfície, de la finca amb referència cadastral 0917209DG8601N0001LD, queda inclosa dins de la zona amb clau 4, i la resta de finca es qualifica amb la clau 6a.

Es proposa corregir aquesta errada gràfica detectada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable núm. 13, modificant el traçat de la línia que separa les dues claus i adaptar-la al límit de les dues propietats confrontants.

Ordenació vigent



Ordenació proposada



8.19.- Completar l'Annex IV - Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable amb la inclusió de Can Teixidor, (Veïnat de La Perpinyana).

L'aprovació inicial del POUM de Porqueres contempla la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística (PAU 3 La Perpinyana), adjacent al conjunt de cases que formen part del Veïnat de La Perpinyana, amb l'objectiu de consolidar aquest petit nucli del municipi.

Dins de l'àmbit del PAU 3 es va incloure l'habitatge aïllat de Can Teixidor, que tot i formar part del veïnat, s'emplaça a l'altra banda del camí d'accés al nucli.

El POUM objecte d'aprovació definitiva, redueix l'àmbit del sòl urbà de La Perpinyana, deixant l'habitatge de Can Teixidor, dins del règim del sòl no urbanitzable.

Aquest pas del règim del sòl urbà al del sòl no urbanitzable, sofert per Can Teixidor entre l'aprovació inicial i la definitiva del POUM, per error no es va reflectir en el Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable.

Per esmenar aquest error, es proposa incorporar una nova fitxa a l'Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable (Annex IV del POUM), que identifiqui l'habitatge de Can Teixidor.

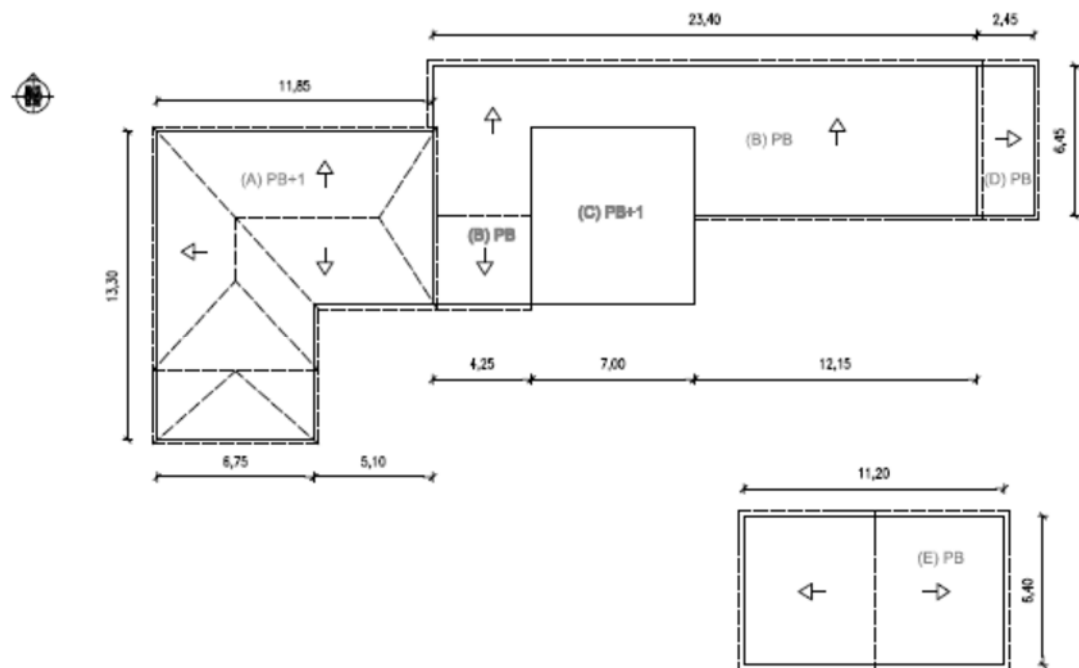
Can Teixidor és un edifici aïllat, destinat a habitatge familiar. Segons les dades de la Corporació consta una llicència d'obres per construir dos habitatges, un habitatge en planta pis i un a la planta baixa, que es va concedir per Decret d'alcaldia de data de

24/04/1974, (Exp.49/74), per tant és un habitatge preexistent en SNU legalment implantat. Posteriorment, en data 29/07/2013, per Decret 340/2013, es va concedir llicència municipal d'obra major per la reforma d'habitatge situat en planta pis.

La construcció presenta un bon estat de conservació i l'accessibilitat es bona, pel carrer de Sant Patllari. Compta amb els serveis de llum, aigua potable, sanejament i telèfon.

Respecte les condicions d'ordenació, com la resta d'habitatges de l'Inventari, s'ha de regular per les especificacions de les normes urbanístiques per a les construccions en sòl no urbanitzable destinades a habitatge familiar i la Disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme.





9. Memòria social

D'acord amb l'article 69, del Reglament de la Llei d'urbanisme, en els seus punts 3, 4 i 5, referent a la memòria social, fa referència a les necessitats d'habitatge d'una població en relació a la proposta presentada, i a les alternatives de localització d'habitatge de protecció pública i social en relació a la seva necessitat, segons el cas de la població.

Atesos els objectius de la present modificació no procedeix elaborar la Memòria social.

La present modificació puntual no altera la reserva de sostre destinat a habitatge de protecció establert en el POUM de Porqueres.

10. Objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

L'abast de les presents modificacions no alteren l'observança de l'objectiu del desenvolupament sostenible.

Les diverses modificacions que es proposen en aquest document no estan incloses en cap dels supòsits de l'article 7.1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, per la qual cosa no s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental.

11. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Les diverses modificacions que es proposen en aquest document suposen únicament ajustaments de normativa, sense comportar nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Com a conseqüència, i d'acord amb el que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no cal incorporar l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

12. Agenda i avaluació econòmica

Les modificacions proposades no modifiquen els terminis previstos en el POUM de Porqueres.

No suposen cap alteració en l'agenda del POUM ni representen cap canvi en l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

La modificació de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUD1, tal com s'especifica en aquesta memòria, no redueix la superfície destinada a sistemes, tampoc redueix la reserva de sostre reservat per a HPP en el POUM vigent i no altera el termini per el seu desenvolupament.

Respecte la modificació dels límits del sistema d'equipaments de l'Escola l'Entorn, per augmentar la seva superfície, l'Ajuntament té la intenció de emplaçar-hi una pista esportiva atesa la necessitat d'un equipament d'aquest tipus en aquesta zona. La gestió es farà pel sistema d'expropiació. El cost previst d'aquesta actuació es valora en 55.000€

13. Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb el que determina l'article 59.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions proposades no alteren el POUM vigent, respecte a la suficiència i adequació, en relació a l'impacte de les actuacions previstes en les finances municipals, i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La correcció de la fitxa del PMU2 Comema per incloure les cessions a compte formalitzades en conveni signat el dia 1/10/1998 entre l'Ajuntament de Porqueres i els propietaris de les finques, no implica cap cost per l'Ajuntament atès que el vial ja es troba urbanitzat.

La modificació de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUD1, que inclou cessió per vialitat, no comporta cost per l'Ajuntament, atès que la urbanització del vial anirà a càrrec del propietari que fa la cessió del terreny, d'acord amb el conveni signat amb l'Ajuntament

En relació a la determinació del sistema de gestió per desenvolupar el Pla especial de l'Estanyol per el sistema de cooperació. L'objectiu del PEU és la construcció d'un aparcament, la inversió del qual es recuperarà amb l'aplicació de tarifes per la seva utilització.

Respecte la modificació dels límits del sistema d'equipaments de l'Escola l'Entorn, per augmentar la seva superfície, la construcció de la pista esportiva, es considera un benefici pel be comú.

Atesa l'entitat de les actuacions que es proposen, l'impacte en la hisenda municipal serà mínim, per la qual cosa es considera que les actuacions que pressuposen la present modificació puntual del POUM és econòmicament sostenible per l'Ajuntament de Porqueres.

NORMATIVA

Article 84 Tanques

1. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer es tractaran amb acabats propis, i es prohibeix deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.
2. Els laterals de les portes i portals d'accés a la parcel·la tindran una alçària màxima d'1,80 m, i es procurarà agrupar-los.
3. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçària superior a 2,50 metres, la tanca per sobre del mur de contenció solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.
4. La part de la tanca que, per raó de les escomeses, necessiti una alçària superior a la establerta en la normativa específica de cada zona per la part que ha de ser opaca, podrà tenir l'alçària necessària per encabir els armaris d'instal·lacions i serveis, d'acord amb els requeriments exigits per les companyies subministradores.
5. Es mantindrà la unitat formal de les tanques per a cada parcel·la.
6. En les tanques vegetals que afrontin a carrer, s'escolliran, prioritàriament, espècies vegetals autòctones que no generin fruits carnosos, per tal d'evitar problemes de salubritat a la via pública.

Article 141 Classificació

Els sòls destinats a equipaments comunitaris a les edificacions, instal·lacions i altres serveis sobre ells, es classifiquen en els tipus següents:

- Docent. (E1):

Inclou els centres per a l'educació en qualsevol grau o especialització, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

- Sanitari assistencial (E2):

Inclou els hospitals i els centres d'assistència primària.

- Administratiu/proveïment (E3):

Inclou els mercats públics, els escorxadors, els centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmica o local, els serveis municipals

- Cultural – social - religiós. (E4):

Inclou els centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'inserció social, casals, residències per a la gent gran, centres de dia i centres per a la pràctica de la religió.

L'ús religiós s'identifica com a E4c

- Esportiu Recreatiu (E5):

Edificacions i instal·lacions esportives, campaments, centres d'esbarjo i serveis annexos.

- Funerari / cementiri (E6):

Inclou els tanatoris, els cementiris, els crematoris etc.

- Reserva sense ús assignat (E7)

- Transport. (E8):

Comprèn les estacions i baixadors de transports col·lectius.

- Seguretat i defensa (E9):

Comprèn els espais destinats a la seguretat, defensa i protecció civil, com la policia, els bombers, les casernes militars, les presons, els jutjats etc.

Article 156 Condicions de l'edificació

1. Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i es prohibeixen posteriors segregacions.

2. Condicions estètiques:

La composició estètica complirà les condicions establertes en aquest article i, en general, els voladissos, materials, i colors dels acabats, l'altura de portals i la forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

3. Ocupació:

L'ocupació màxima permesa queda definida pel cos de construcció actual edificat i les construccions auxiliars. La resta de parcel·la serà l'espai lliure privat.

4. Alçària reguladora:

L'alçària màxima és l'existent.

Per sobre d'aquesta alçària, només es permet la coberta de l'edifici que no passarà el pendent del 27%. La coberta serà de teula àrab del color habitual de les construccions tradicionals del lloc.

Per sobre de la coberta, només podran sobresortir els conductes de fums, que es resoldran mitjançant volums simples. Es coronaran amb acabats d'obra o metàl·lics de línies simples i sense formalitzacions pintoresques. Queden, específicament, prohibits els cossos afegits, àtics, obertures de finestra en teulada etc. que desfigurin la simplicitat volumètrica de la teulada.

5. Façanes:

Els materials permesos en els acabats de façana seran l'estucat tradicional, l'arrebossat amb morter de calç i l'arrebossat de ciment pòrtland que haurà d'anar pintat; tots ells amb tonalitats de la gamma dels terres. Es deixaran vistos els elements de pedra ornamentals existents com ara llindes, brancals etc. existents a l'edificació.

Queden prohibits els aplacats de qualsevol mena en façana, les caixes de persiana vistes o marcades a façana, les gelosies prefabricades i els baixants i les canals de recollida d'aigua de plàstic.

Els rètols es col·locaran, preferentment, dins de les línies que formen els buits arquitectònics, i s'hauran d'inscriure amb lletres impreses sobre bases planes de vidre, metacrilat incolor transparent, llautó, coure, ferro o alumini pintats.

6. Cossos i elements sortints:

No s'admet la construcció de cossos sortints.

Els ràfecs de coberta seran del mateix tipus i materials que els de les edificacions tradicionals existents a la zona o a la mateixa edificació.

La canal de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de coure, zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro.

7. Obertures:

La disposició de les obertures a façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit.

Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació amb la façana. En façanes de fins a 5,50 m d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos, i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m de més amplada que tingui l'edifici.

Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

8. Construccions auxiliars:

El material d'acabat de façanes i cobertes de les construccions auxiliars seran els mateixos que els indicats per a l'edificació principal.

Tindran una alçària màxima total de 4,00 m.

9. Tanques:

Les parcel·les mantindran la tanca de carrer existent o la crearan de nou, amb una alçària similar a la de les existents properes. No podran sobrepassar una alçària total d'1,80 m, i seran opaques amb els mateixos materials d'acabat admesos per a les façanes. També, s'admeten les tanques formades per elements vegetals i metal·lics.

Article 163 Condicions d'ús

SUBZONA	USOS ADMESOS
2a i 2b	- Planta baixa: comercial, residencial, turístic, sanitari, sociocultural, docent, restauració, oficines i serveis privats, esportiu i tallers artesanals ocuparan, com a mínim, el 50% de la planta; la resta serà habitatge. - Plantes pis: habitatge, també s'admet l'ús residencial, turístic, sanitari, sociocultural, docent i oficines i serveis privats. Comercial només amb front al c/ Sant Andreu. - Planta soterrània: Garatge aparcament.
2c i 2d	- Planta baixa: comercial, residencial, turístic, sanitari, sociocultural, docent, oficines i serveis privats, esportiu, tallers artesanals i garatge aparcament. Habitatge, només a la subzona 2d. - Plantes pis: habitatge, també s'admet l'ús residencial, turístic, sanitari, sociocultural docent i oficines i serveis privats. - Planta soterrània: garatge aparcament.
2c bis, 2e, 2f i 2g	- Planta baixa: habitatge, residencial, turístic, comercial, garatge, sanitari, sociocultural, restauració, docent, oficines i serveis privats, esportiu i tallers artesanals. A la subzona 2c bis, és obligatori l'ús comercial en planta baixa amb front al vial on es disposa el porxo transitable. - Plantes pis: habitatge, també s'admet l'ús residencial, turístic, sanitari, sociocultural, docent i oficines i serveis privats. - Planta soterrània: Garatge aparcament.
2i	Exclusivament, usos complementaris als d'habitatge com ara magatzem, garatge, taller, etc.
La superfície destinada a usos diferents de l'habitatge no podrà excedir de 250 m² per activitat, excepte les emplaçades amb front al carrer Sant Andreu, que podran ocupar tota l'edificació, i els tallers artesanals que, en cap cas, podran superar la superfície de 100 m².	
Els usos diferents de l'habitatge, de més de 125 m², situats en planta pis, hauran de tenir accés independent de l'accés comú de l'edifici.	
El projecte d'obra haurà de preveure les sortides de fums i ventilacions per a les futures activitats que es puguin desenvolupar en planta baixa o soterrani de l'edifici.	
L'ús de garatge aparcament s'admet en planta baixa, només en cas d'habitatge unifamiliar. En cas d'habitatge plurifamiliar, aquest ús només s'admet en planta soterrània.	
En planta soterrània, podran autoritzar-se usos vinculats a l'activitat de la planta baixa, si es dota el local de les mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc. i el desallotjament de les persones amb seguretat.	

Article 187 Condicions de l'edificació principal

Subzona 6a:

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació unifamiliar o bifamiliar aïllada
Parcel·la mínima edificació aïllada	350 m ² (1 habitatge/parcel·la). Indivisible
Façana mínima de la parcel·la edificació aïllada	12,00 m
Parcel·la mínima edificació bifamiliar	500 m ² (2 habitatges/parcel·la). Indivisible
Façana mínima de la parcel·la edificació bifamiliar	15,00 m
Edificabilitat neta màxima	0,85 m ² /m ²
	Subzona 6a ₁ : 0,65 m ² /m ²
	Subzona 6a ₂ : 0,85 m ² /m ² per edificació principal
	Subzona 6a ₃ : 0,7583 m ² /m ²
Ocupació màxima principal	50%
Ocupació màxima secundària	10% (màxim 45 m ²)
Alçària reguladora màxima	7,00 m
Núm. de plantes	PB+1 PP
Alçària màxima total construcció auxiliar	3,00 m
Separacions mínimes a veïns i carrer	1,50 m
Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 amb filat o reixa, i vegetal.
En el cas d'edificació bifamiliar, serà imprescindible inscriure, en el Registre, la parcel·la com a indivisible.	
Es pot reconvertir en bifamiliar l'edificació unifamiliar aïllada existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i que es trobi sobre una parcel·la menor de 500 m ² i major de 350 m ² .	
Es podrà construir una edificació bifamiliar en aquelles parcel·les sense edificació que presenten una amplada de façana igual o superior a 12 m, les quals, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin inscrites en el Registre.	

Article 202 Condicions d'edificació per cada subzona

Subzona 9d

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada
	9d1: edificació industrial aparellada
Parcel·la mínima	500 m ² , indivisible
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	70 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m Dins de la volumetria el núm. de plantes és lliure
Separació a línies de façana	10,00 m
Separació mínima a parcel·les veïnes	5,00 m 9d1: es podrà adossar a la partió veïna a la banda nord.
Ocupació màxima edificació auxiliar	10%
Alçària màxima edificació auxiliar	4,00 m.
Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
Les edificacions es podran agrupar fins a una llargada màxima de 100,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.	
L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.	
Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.	

Subzona 9d bis

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada.
Parcel·la mínima	2.500 m ² , indivisible
	Subzona 9dbis2: parcel·la existent a l'aprovació inicial de la MP NNSS
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	70 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m Dins de la volumetria el núm. de plantes és lliure
Separació a línies de façana	10,00 m a la carretera de Borgonyà 5,00 m a la resta de límits

Separació mínima a parcel·les veïnes	5,00 m
Ocupació màxima edificació auxiliar	10%
Alçària màxima edificació auxiliar	4,00 m
Tanques	1,20 m massís i fins a fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
Les edificacions es podran agrupar fins a una llargada màxima de 60,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.	
L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.	
Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.	

Subzona 9e

PARÀMETRES	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Tipologia	Edificació industrial aïllada
Parcel·la mínima	500 m ² , indivisible
Densitat	1 activitat/200 m ² de superfície construïda
Façana mínima de la parcel·la	18,00 ml
Edificabilitat neta màxima	1,0715 m ² /m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	63,02 %
Alçària reguladora màxima	9,50 m
Núm. de plantes	PB+1 PP
Separació a vials i zona verda i/o equipament	1,50 m
Ocupació màxima edificació auxiliar	10%
Alçària màxima edificació auxiliar	4,00 m
Tanques	1,20 m massís i fins a 2,00 m d'alçària total amb paret calada, reixa metàl·lica o tanca vegetal.
Les edificacions es podran agrupar, fins a una llargada màxima de 60,00 ml, sempre que les edificacions agrupades corresponguin a un únic projecte, a efectes d'aconseguir una unitat de composició. Seran considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.	
L'espai lliure interior de la parcel·la s'haurà de mantenir en bon estat de conservació i neteja; no es podrà destinar a acumulació de material.	
Qualsevol edificació auxiliar haurà de ser degudament argumentada.	

Article 249 Habitatges familiars

Les noves construccions destinades a habitatge familiar, les reformes i ampliacions de les preexistents, que es puguin executar en el sòl no urbanitzable del municipi de Porqueres, hauran de complir amb les condicions generals següents:

1. Les noves construccions només es permeten quan estiguin, directament i justificadament, associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència l'art. 47.6.a de la Llei d'urbanisme.

2. Condicions d'emplaçament:

a) No es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexos de canvis d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses.

b) S'hauran de col·locar, preferentment, en els repeus de les vessants, a les zones límit entre el bosc i els terrenys conreats, i a les zones on es produeixin menys moviments de terres; en aquest sentit, es prohibeix la construcció de qualsevol edificació en terrenys de pendent natural superior al 20%.

c) Caldrà tenir en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En cas d'haver-n'hi, caldrà canviar d'emplaçament.

d) Les noves construccions s'hauran de separar, com a mínim, 100 m d'altres habitatges pròxims i 10 m dels límits de propietat. En el cas de trobar-se en terrenys forestals, serà de 25 m amb el límit de propietat, per assegurar la franja de protecció d'incendis forestals.

e) Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres i camins i la zona de protecció de la xarxa hidrogràfica.

3. Condicions de volumetria:

a) Les noves construccions respondran a la tipologia aïllada i s'emplaçaran sobre el terreny en disposició apaïsada, per tal de no interferir les perspectives principals sobre el paisatge. Es projectaran procurant una màxima simplicitat de volums.

b) L'alçària màxima de les noves construccions, així com l'ampliació de les existents serà de 7,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis, mesurats sobre la rasant del terreny preexistent en contacte amb l'edificació fins al punt més alt de la coberta.

c) La seva superfície màxima ha de ser la mínima i imprescindible per al programa familiar.

d) Les ampliacions hauran de ser les necessàries i degudament justificades per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

e) El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 27%.

f) Totes les instal·lacions annexes, obertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen dins el sostre edificable admès.

4. Condicions estètiques:

a) Les noves edificacions respectaran, quant a la seva composició i materials, les característiques tradicionals del lloc on s'emplacin.

b) La coloració dels paraments, en totes les edificacions, es mourà dins la gamma de colors terrosos (ocres, sienes etc.), es prohibeix el color blanc.

c) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, 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.

5. Condicions sanitàries:

a) Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, depuraran en fosses les seves aigües residuals.

b) El dimensionat de la fossa es farà en funció de la població total a què serveixi.

6. Tramitació:

Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses en el sòl no urbanitzable es tramitaran de conformitat amb les previsions de l'article 47 i 51 del Text refós de la Llei d'urbanisme, seguint el procediment previst a l'art. 49 d'aquest.

7. D'acord amb la Disposició transitòria sisena del Reglament de les Llei d'urbanisme, les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, destinades a habitatge que no estan associades a explotacions rústiques, i no es troben incloses en el Catàleg de masies i cases rurals (Annex II) poden romandre amb l'ús d'habitatge, amb les condicions següents:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establert a la Llei d'urbanisme.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat establert a la Llei d'urbanisme. Només, s'admeten les ampliacions necessàries i degudament justificades per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

c) L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge legalment implantat

A aquest efecte, aquest POUM inclou, a l'Annex IV, un inventari dels habitatges en sòl no urbanitzable que els és d'aplicació aquest apartat.

Article 276 Condicions d'edificació

1. L'edificació dins d'aquest tipus de sòl s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'activitat a implantar, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar.
2. Les construccions hauran de complir amb les disposicions establertes a la secció 5a d'aquestes normes urbanístiques per a les construccions en sòl no urbanitzable.
3. En les zones humides (Clau 25h), no s'admeten noves construccions, ni que estiguin directament vinculada amb algun dels usos admesos.
4. Les condicions d'ordenació, gestió, edificació i ús per a la zona de l'Estanyol (Clau 25pe) són les establertes en el Pla especial de protecció de l'Estanyol aprovat, en tot allò que no contradigui al text refós de la Llei d'urbanisme i també les següents:
 - a) Per determinar l'alçària i la consideració de la planta baixa o soterrània en les ampliacions i les noves edificacions, es prendrà, com a referència, la cota del terreny que figura en el plànol topogràfic del Pla especial aprovat, en el punt objecte de la intervenció.
 - b) En les plantes soterrànies, s'admetrà que tinguin un únic accés des de l'exterior, exclusivament per a emmagatzematge i manteniment de les instal·lacions tècniques.
 - c) El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Sisena. Parcel·les amb condició de solar al carrer Ramon Llull

Es considera que tenen condició la condició de solar, i per tant son edificables, les parcel·les amb referència cadastral 1115909DG8611N0001XJ i 1115910DG8611N0001RJ, que afronten al carrer Ramon Llull mitjançant una franja destinada al sistema d'espais lliures.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Planejament derivat

No s'incorpora al POUM i per tant continua sent vigent el planejament derivat següent:

- PE de tractament de residus sòlids urbans de la comarca del Pla de l'Estany, aprovat definitivament l'11/02/1998, (DOGC de 11/05/1998).
- PE can Morgat, aprovat definitivament el 05/07/2000 (DOGC de 10/09/2007) i la modificació aprovada definitivament el 10/11/2004, (DOGC de 04/01/2005).
- PE l'Estanyol, aprovat definitivament el 24/07/2002, (DOGC de 11/11/2002)
- PE can Solaric, aprovat definitivament el 20/04/2006, (DOGC de 19/07/2006) i la modificació aprovada definitivament el 21/07/2010, (DOGC de 03/01/2011).
- PE can Soler de Merlant, aprovat definitivament el 20/04/2006, (DOGC de 19/07/2006) i la modificació aprovada definitivament el 22/12/2011, (DOGC de 29/02/2012).
- PE can Llandrich, aprovat definitivament el 30/09/2009, (DOGC de 11/11/2009).

ANNEX I. FITXES DE POLÍGONS I SECTORS

PAU 3 Sant Galderic

1. Objectius:

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha de delimitar un polígon d'actuació que estableixi la cessió per vialitat i sistema d'habitatge dotacional públic, i l'execució de les obres d'urbanització, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos en el polígon.

2. Àmbit:

Discontinuu: d'una banda, comprèn els terrenys emplaçats a l'extrem oest del nucli urbà, entre els carrers Sant Galderic i Formentera, al costat de la zona esportiva, amb una superfície de 3.784 m². El segon àmbit de 668 m² de superfície, destinat al sistema d'habitatge dotacional públic, s'emplaça davant de la plaça Major. El tercer àmbit, de 45 m², es troba situat a l'extrem nord-est del sistema d'equipaments esportius, al sud del PAU.3. Els tres àmbits es troben delimitats en els plànols d'ordenació.

3. Superfícies:

- Zona cases aïllades (clau 6a1): 3.387,00 m² (76,07%)
- Sistema d'equipaments: 45,00 m² (1,00%)
- Sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD): 622,00 m² (14,00%)
- Sistema viari (clau V): 398,00 m² (8,94%)
- Superfície total del polígon: 4.452,00 m² (100%)

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres de la zona de cases aïllades (clau 6a₁), el sistema d'equipaments (E), el sistema d'habitatge dotacional públic (clau HD)) i el sistema viari (clau V). Es troben especificats en els plànols d'ordenació.

Edificabilitat neta zona 6a₁: 0,65 m²/m²

Sostre màxim: 2.201 m²

Núm. màxim habitatges: 14 habitatges.

Caldrà conservar una distància mínima de zona lliure de 5,00 m des del límit superior del talús del marge dels cursos d'aigua. En cap cas, podran efectuar-se obres que afectin les lleres públiques.

S'incorporaran mesures que minimitzin la impermeabilització del sòl i que afavoreixin la infiltració d'aigua de pluja, com cunetes d'infiltració, paviments permeables o basses de laminació. Es garantirà el correcte desguàs de les aigües de pluja en tot l'àmbit.

S'adoptaran les mesures ambientals fixades a l'apartat 5.2.2 de la memòria ambiental.

5. Cessions

El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats a espais lliures, equipament i habitatge dotacional públic, grafats en els plànols d'ordenació.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del polígon.

6. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació (1r sexenni).

PMU 2 COMEMA

1. Objectius:

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha de delimitar un sector subjecte a un pla de millora urbana per regular la transformació d'uns terrenys industrials en residencials, ordenar el sector i definir les obres d'urbanització, amb l'objectiu de completar el teixit urbà en aquest àmbit, quan cessi l'activitat industrial existent.

2. Àmbit:

Situat a l'extrem nord del sòl urbà de Porqueres, al límit amb el terme municipal de Banyoles.

3. Superfícies:

Percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat	65,00%
Percentatge mínim de sòl de cessió destinat al sistema d'espais lliures i/o equipaments	15,00%
Cessió anticipada destinada al sistema viari, segons conveni de data 01/10/1998.	634,00 m ²
Superfície total del polígon	6.457,00 m ²

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Edificabilitat bruta del sector: 0,42 m²/m²

Densitat bruta d'habitatges: 30 habitatges/ha.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 30% del sostre residencial.

Ús preferent: habitatge unifamiliar o bifamiliar. També, s'admeten els usos comercial, residencial, sanitari, sociocultural, restauració, i oficines i serveis privats, amb una superfície màxima de 250 m² per parcel·la, i l'ús de taller artesanal amb una superfície màxima de 100 m² per parcel·la.

Caldrà conservar una distància mínima de zona lliure de 5,00 m des del límit superior del talús del marge dels cursos d'aigua. En cap cas, podran efectuar-se obres que afectin les lleres públiques.

Mentre que no s'aprovi el PMU, l'àmbit pot funcionar amb el règim transitori especificat a la Disposició transitòria quarta.

S'adoptaran les mesures ambientals fixades a l'apartat 5.2.2 de la memòria ambiental.

S'hauran d'executar les obres necessàries per tal que les cotes definitives compleixin les condicions de grau de perill d'inundació. I, com a mínim:

L'existència d'un drenatge específic dissenyat pels cabals de les zones inundables pel període de retorn de 500 anys.

La no construcció de baixos, garatges, ni zones, en general, a cotes inferiors a la del carrer.

Existència, com a mínim, de dues vies d'evacuació.

5. Cessions.

El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats al sistema d'espais lliures i/o equipaments.

La reparcel·lació haurà de tenir en compte els terrenys cedits anticipadament en conveni, signat entre l'Ajuntament i els propietaris en data de 01/10/1998, i que actualment formen part de la vialitat adjacent a l'àmbit.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del polígon.

6. Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (2n sexenni).

SUD 1 Sòl urbanitzable delimitat sector residencial Camp Llarg

1. Objectiu:

Sector de sòl urbanitzable delimitat contigu amb el nucli urbà de Porqueres per la seva banda sud, que permet la construcció de nous habitatges destinats a completar el teixit urbà del municipi.

L'àmbit d'aquest sector prové del sector Camp Llarg 2 de les Normes subsidiàries revisades, el qual comprenia dos sectors. El Pla parcial del sector 1 va ser aprovat definitivament per la CUG el 10/05/2000 (publicat en el DOGC núm. 3605, de 28/3/02), es troba desenvolupat.

Es proposa per a aquest sector, pendent de desenvolupar, un increment de l'edificabilitat respecte del planejament anterior, amb l'objecte de compactar el teixit residencial al centre urbà, i també per possibilitar la reserva d'habitatges de protecció pública.

2. Àmbit:

Comprèn els terrenys emplaçats a la banda sud del nucli urbà de Porqueres, al costat del rec de Codines, i envoltat, majoritàriament, de sòl urbà. Es troba delimitat en els plànols d'ordenació.

3. Superfícies:

- Superfície total del sector: 18.019 m²
- Sòl d'ús i domini públic:
- Espais lliures i equipaments públics: mínim: 20% del sòl delimitat
- Vials públics i aparcaments: mínim: 20% del sòl delimitat
- Sòl d'aprofitament privat: màxim: 60% del sòl delimitat

4. Paràmetres bàsics:

Ús predominant: habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Altres usos: residencial, comercial, oficines, sanitari, sociocultural, docent, restauració, esportiu i tallers artesanals.

Índex d'edificabilitat brut: 0,50 m²/m².

Densitat màxima: 35 habitatges/ha

Cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats al sistema d'espais lliures, d'equipaments públics i vials públics.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del sector.

Reserva d'habitatges de protecció pública: 32% del sostre residencial.

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

En la redacció del Pla parcial, es tindran en compte els aspectes següents:

L'esquema viari proposat en els plànols d'ordenació amb línia discontinua estableix unes directrius que caldrà tenir en compte com a xarxa bàsica de religament amb la trama urbana existent.

Els terrenys de cessió destinats a espais lliures i equipaments s'emplaçaran a l'illa situada a la banda sud-est del sector, tal com s'indica, orientativament, en els plànols d'ordenació.

Es combinarà la tipologia d'edificació unifamiliar aïllada o aparellada, juntament amb la tipologia d'habitatges adossats i edificació aïllada de caràcter plurifamiliar, destinada a habitatge de protecció pública. L'edificació plurifamiliar es disposarà afrontant a la zona d'espais lliures; l'habitatge adossat es disposarà a la resta de l'illa. L'illa situada més a l'est es destinarà, preferentment, a l'habitatge aïllat.

El 50% de la planta baixa de l'edificació plurifamiliar s'haurà de destinar a ús comercial i de serveis, amb l'objectiu de dotar aquest espai d'activitat econòmica i de relació.

Caldrà conservar una distància mínima de zona lliure de 5,00 m des del límit superior del talús del marge dels cursos d'aigua. En cap cas, podran efectuar-se obres que afectin les lleres públiques.

S'adoptaran les mesures ambientals fixades a l'apartat 5.2.2 de la memòria ambiental.

L'emplaçament del sistema d'espais lliures i d'equipaments indicat en els plànols d'ordenació és vinculant.

6. Condicions de gestió i conservació:

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació (1r sexenni).

PEU 5 Pla especial urbanístic Bòbila de Ca n'Ordis

1. Objectiu:

Aquest Pla especial es redactarà amb la voluntat de regular els usos i l'edificació existents en aquest àmbit.

2. Àmbit:

S'emplaça a la banda est de la carretera C-150a, de Banyoles a Olot. L'àmbit es troba delimitat en els plànols d'ordenació.

3. Superfície:

L'àmbit presenta una superfície total de 15.691 m², mesurats sobre el plànol cadastral de rústica del municipi.

4. Condicions del Pla especial:

Usos admesos: establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i amb un màxim de 50 places, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris, en edificacions existents i que hagin estat incloses en el Catàleg d'altres edificacions (Annex III del POUM).

D'acord amb l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme (modificat per l'article 12 de la Llei 3/2012), la superfície màxima a rehabilitar és de 1.803 m², i s'enderrocarà la resta d'edificacions existents, amb l'objectiu de corregir l'impacte ambiental i paisatgístic actual i deixar lliure d'edificacions la zona d'afectació de la carretera C-150a.

El desenvolupament d'aquest Pla especial comportarà la creació d'un punt d'informació ambiental i la cessió a l'Ajuntament d'un espai per a aparcament de visitants de la zona amb la capacitat per a 50 vehicles i aparcament de caravanes i autocaravanes.

S'estableix un termini màxim de 4 anys per redactar el Pla especial. Una vegada aquest s'hagi aprovat, s'estableix un termini de 4 anys per a l'execució. En cas contrari, els propietaris hauran d'enderrocar totes les edificacions existents dins de l'àmbit.

Segons la Carta arqueològica i paleontològica de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, dins l'àmbit d'aquest Pla especial, hi ha identificat amb el núm. 4701 el jaciment paleontològic Bòbila d'Ordis (coord. UTM 479360/4665805). Per tant, caldrà fer prospeccions arqueològiques abans de fer qualsevol actuació.

ANNEX IV – INVENTARI D'HABITATGES EN SÒL NO URBANITZABLE I ALTRES CONSTRUCCIONS

Nom: Can Teixidor

Referència: B097

Coordenades UTM: X=479.123 Y = 4.661.270

Ref. Cadastral: 000023300DG76D0002LZ

Localització: Veinat de Miànigues

Ús del sòl: Rústic

Protecció actual: Cap



1.-DESCRIPCIÓ:

1.1. Època de construcció

L'any 1974.

1.2. Estat de conservació

Bona.

1.3. Ús actual

2 habitatges (un en planta baixa i l'altre en planta primera)

1.4. Serveis

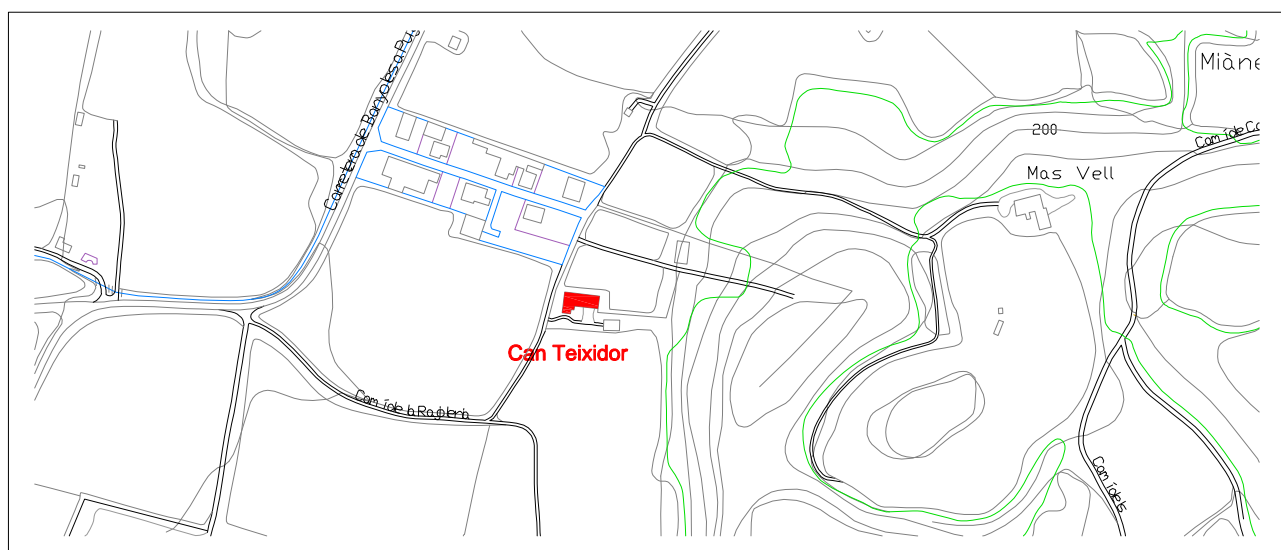
Subministrament de llum, aigua potable, sanejament i telèfon.

1.5. Accessibilitat

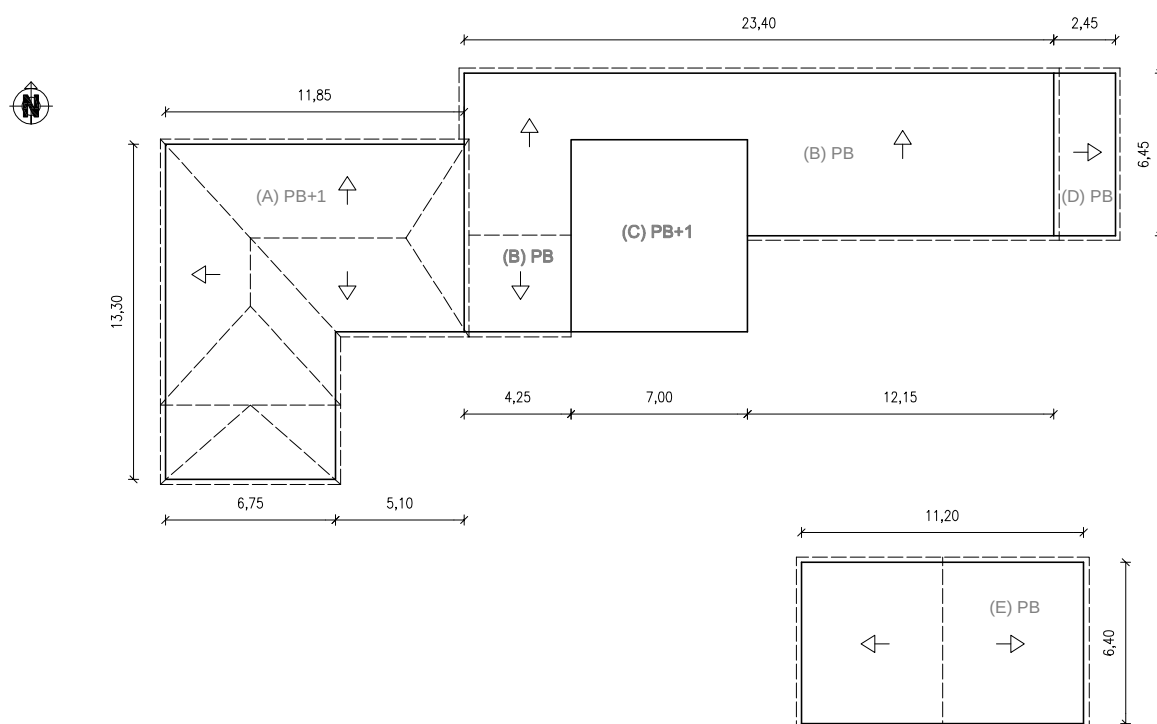
Bona per camí pavimentat.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Es regula per les especificacions de les Normes urbanístiques per a les construccions en sòl no urbanitzable destinades a habitatge familiar i la Disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'Urbanisme.



Situació e:1/5000

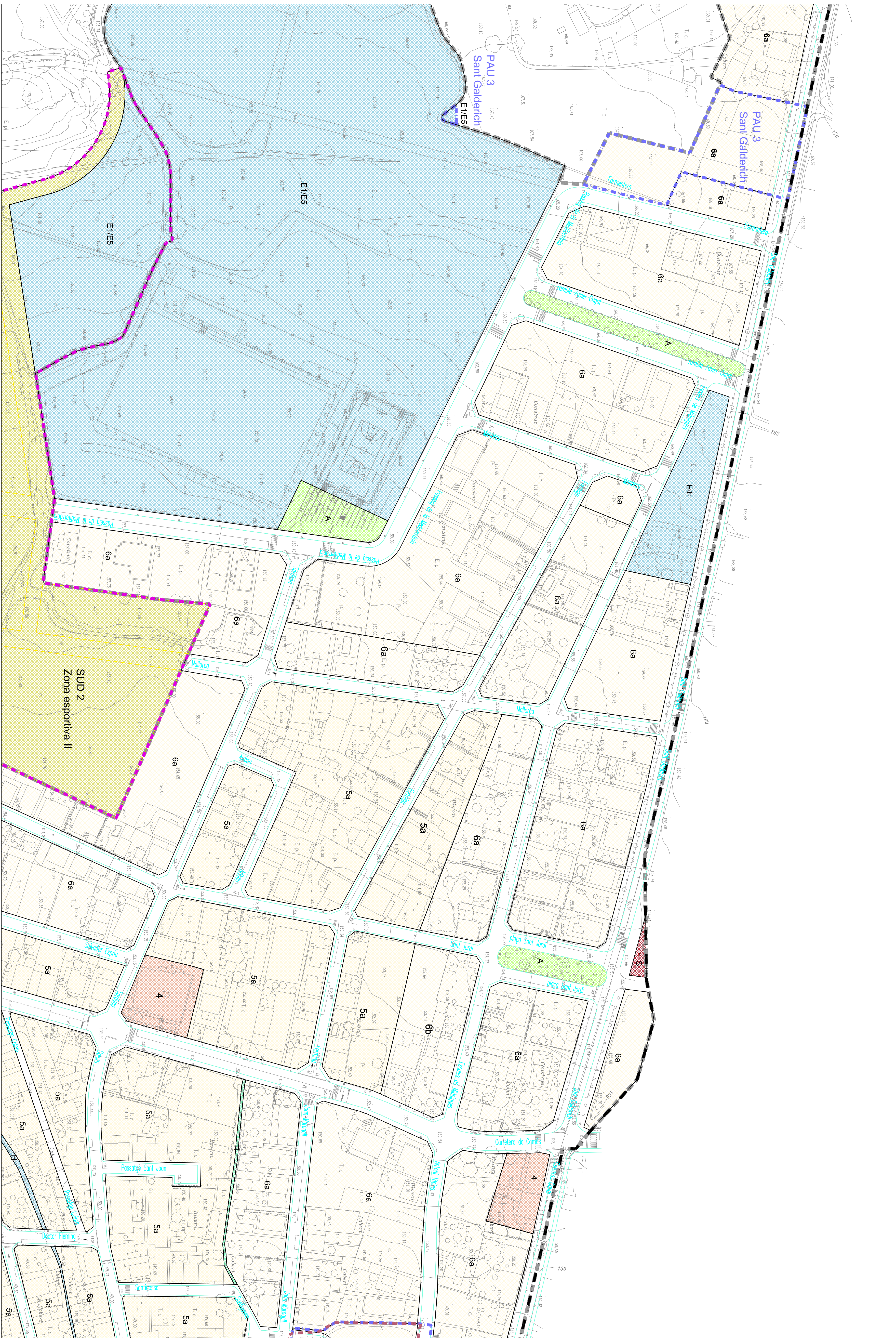
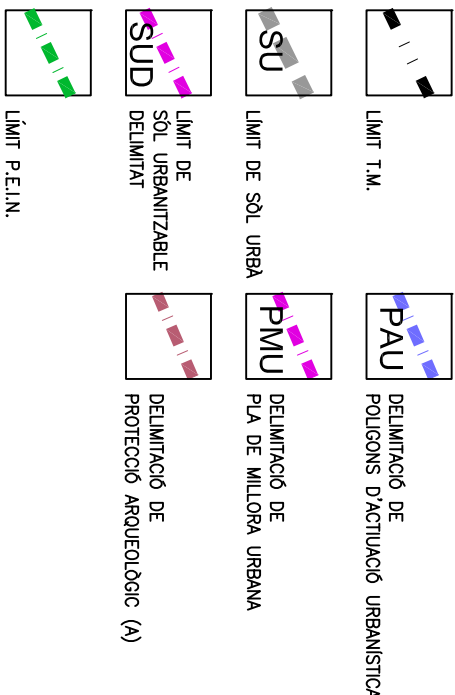
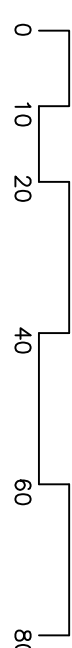


SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

(A) PB: HABITATGE	127,00 m2
(A) P1: HABITATGE	127,00 m2
(B) PB: GARATGE	140,00 m2
(C) PB: GARATGE	53,00 m2
(C) P1: GARATGE	53,00 m2
(D) PB: MAGATZEM	15,80 m2
(E) PB: MAGATZEM	72,00 m2

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

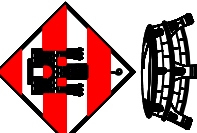
Autora :
Dolors C



SYSTEMS
IONS
URES
ENTS
E DOTACIONAL
ONICS
IC / LACUSTRE

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

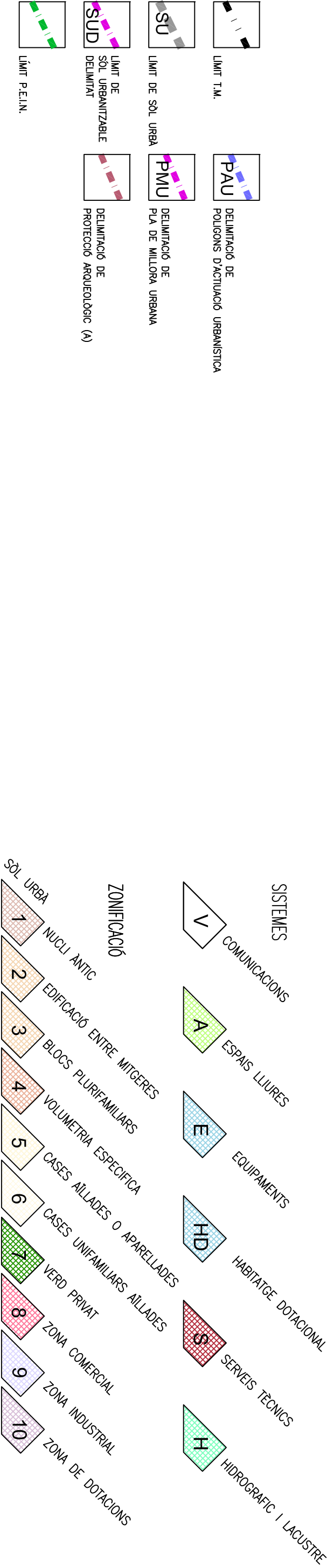
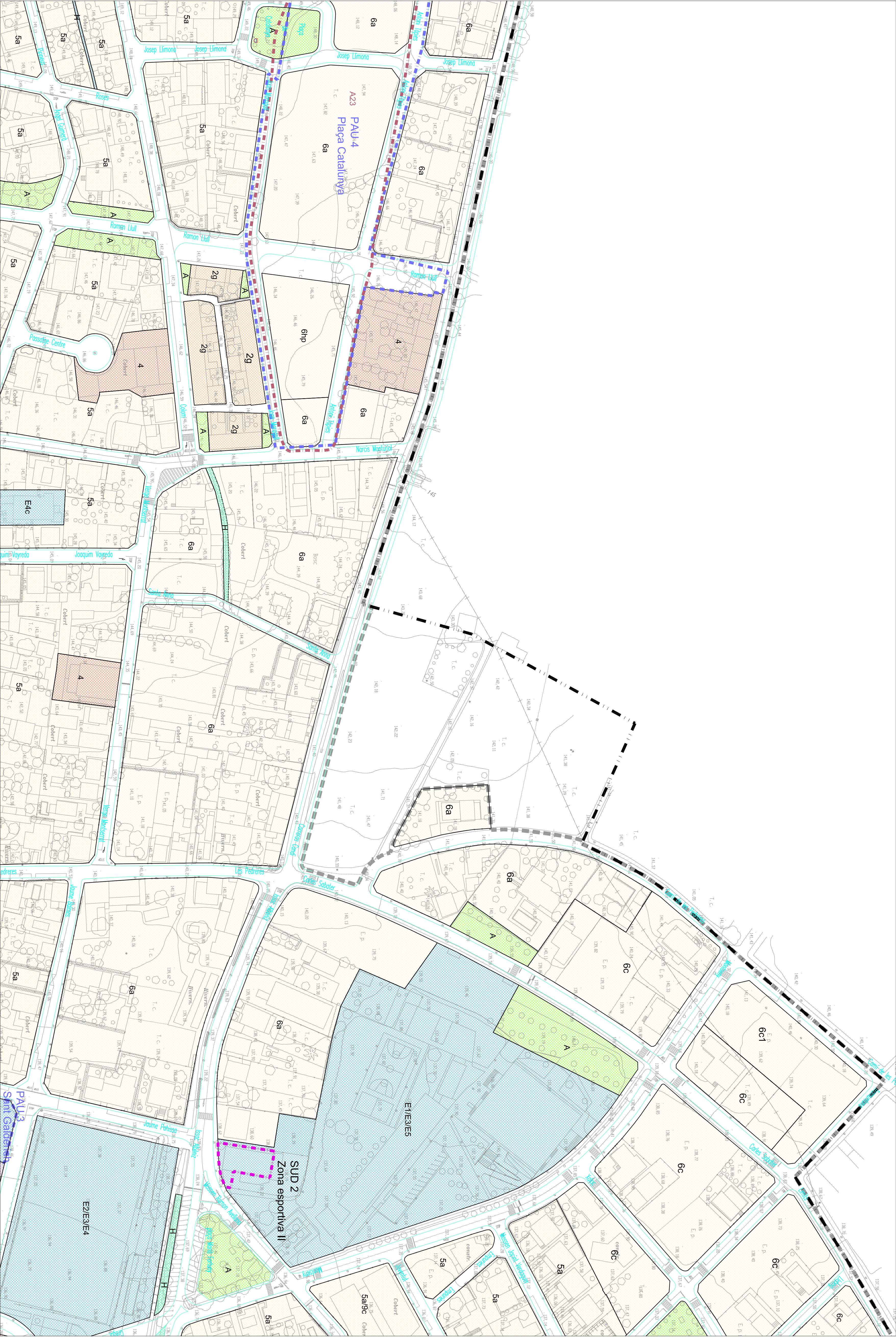
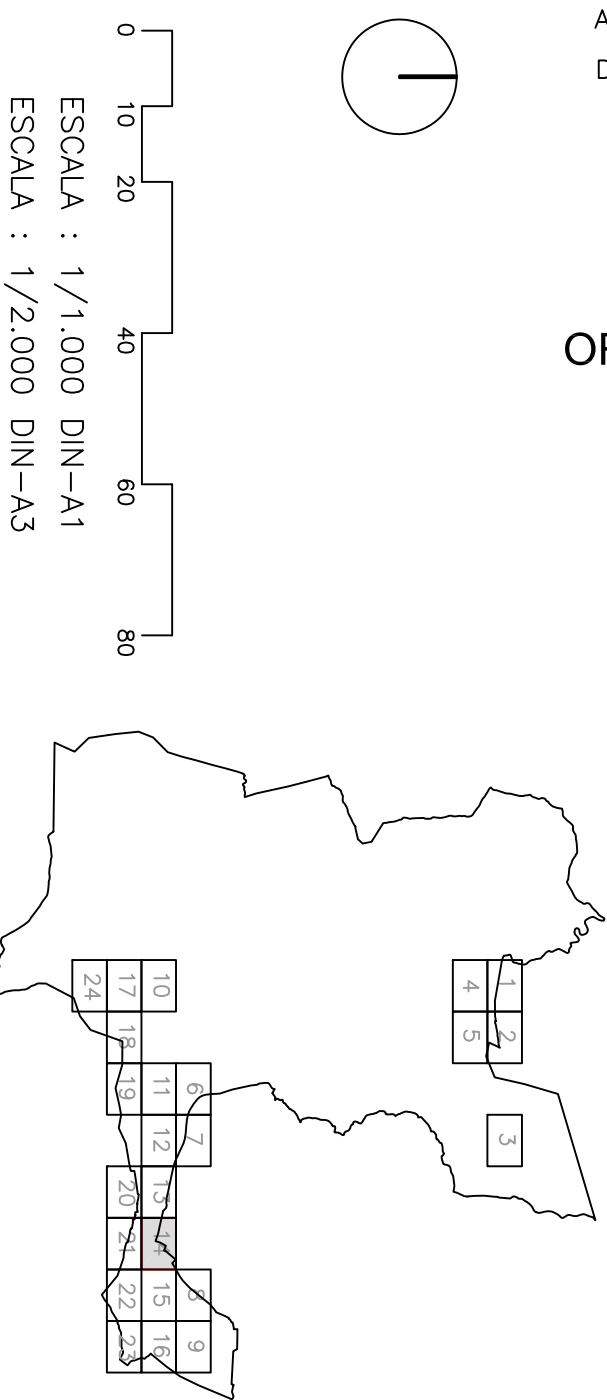
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4

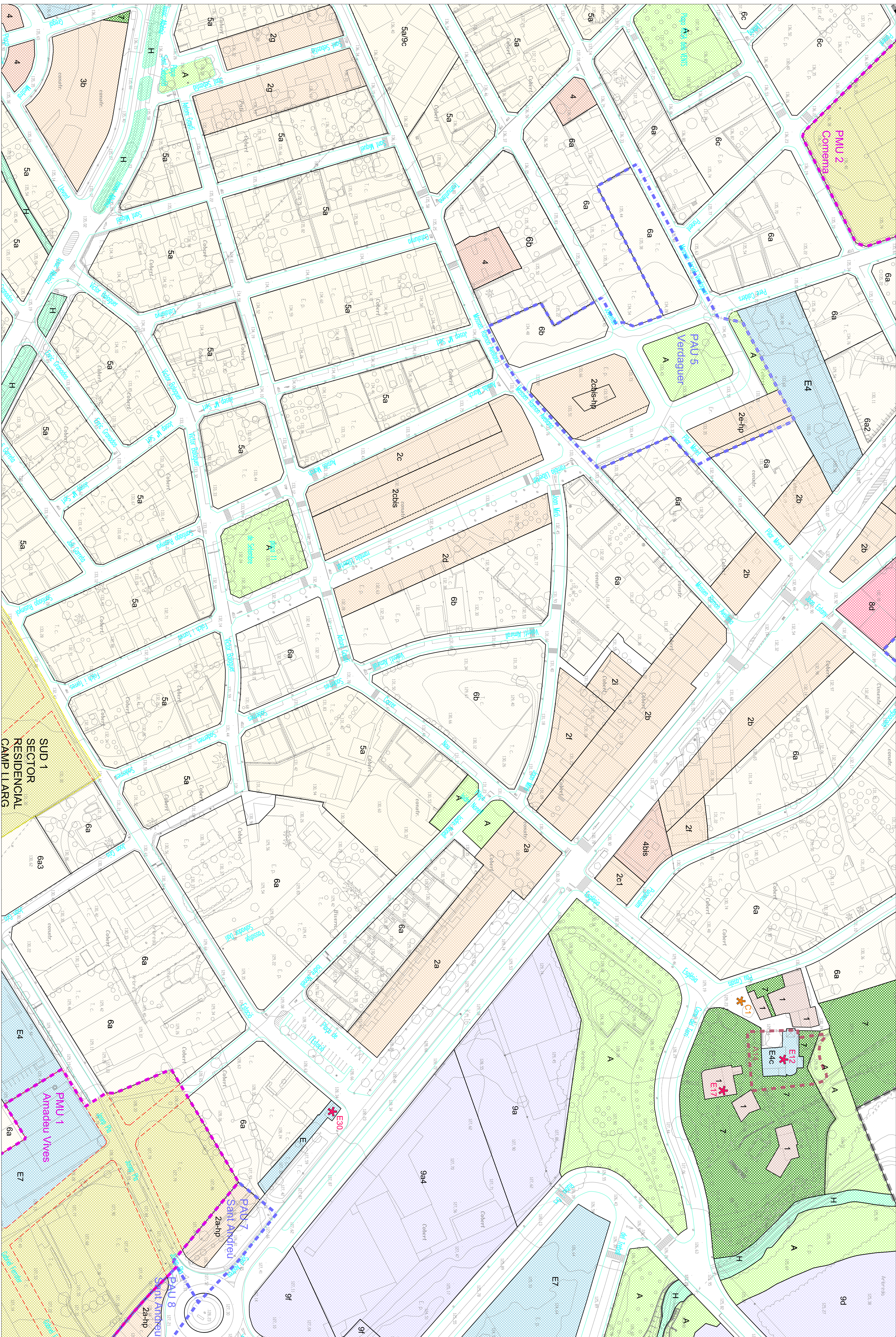


AJUNTAMENT DE PORQUERES

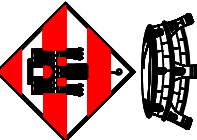
ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Autora :
Dolors Casanovas Volta, arquitecta





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4



AJUNTAMENT DE PORQUERES

e.1/1000

PORQUERES, MARÇ DE 2018

DOLORS CASANOVAS VOLTA Arquitecta

Autora :
Dolors Casanovas Volta, arquitecta

