

# **AJUNTAMENT DE FORNELLS DE LA SELVA PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**II Normativa urbanística**

Novembre 2023



## INDEX

<b>TÍTOL I.</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>9</b>
CAPÍTOL I.	DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM.....	9
Article 1.	Àmbit territorial i objecte del POUM .....	9
Article 2.	Marc legal .....	9
Article 3.	Contingut i interpretació .....	10
Article 4.	Vigència.....	11
Article 5.	Modificació, revisió i seguiment del POUM.....	11
CAPÍTOL II.	DESPLEGAMENT DEL PLA .....	13
Article 6.	Iniciativa i Competències.....	13
Article 7.	Planejament urbanístic derivat .....	13
Article 8.	Desplegament del Pla en el sòl urbà.....	14
Article 9.	Desplegament del pla en sòl urbanitzable delimitat.....	15
Article 10.	Desplegament del pla general en sòl urbanitzable no delimitat.	16
Article 11.	Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable .....	16
Article 12.	Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.....	16
CAPÍTOL III.	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....	17
Article 13.	Elecció dels sistemes d'actuació .....	17
Article 14.	Polígons d'actuació urbanística.....	17
Article 15.	Sistema d'actuació en sòl urbà .....	17
Article 16.	Sistema d'actuació en sòl urbanitzable .....	17
Article 17.	Execució i gestió de sistemes .....	18
Article 18.	Projectes d'urbanització .....	18
Article 19.	Convenis urbanístics .....	18
Article 20.	Reserves per habitatges de protecció pública .....	19
CAPÍTOL IV.	INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL .....	20
Article 21.	Actes subjectes a llicència .....	20
Article 22.	Procediment d'atorgament de llicències .....	20
Article 23.	Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions.....	20
Article 24.	Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències. ....	21
Article 25.	Comunicació prèvia .....	21
Article 26.	Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la .....	21
Article 27.	Condicions d'atorgament de llicències. ....	21
Article 28.	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.....	22
Article 29.	Establiment de terminis per a edificar .....	23
Article 30.	Llicències per a usos i obres de caràcter provisional.....	23
Article 31.	Infraccions urbanístiques .....	23
Article 32.	Actes que requereixen projecte tècnic .....	23
<b>TÍTOL II.</b>	<b>PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....</b>	<b>24</b>
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	24
Article 33.	Regulació paramètrica general. ....	24
CAPÍTOL II.	DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ....	24
Article 34.	Parcel·la i Parcel·lació.....	24
Article 35.	Parcel·la mínima.....	25

Article 36.	Front de parcel·la. ....	25
Article 37.	Fondària de parcel·la. ....	25
Article 38.	Condicció de solar. ....	25
<b>CAPÍTOL III.</b>	<b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ. ....</b>	<b>26</b>
<b>SECCIÓ 1.</b>	<b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT. ....</b>	<b>26</b>
Article 39.	Coeficient d'edificabilitat bruta. ....	26
Article 40.	Densitat màxima d'habitatges bruta. ....	26
<b>SECCIÓ 2.</b>	<b>DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. ....</b>	<b>26</b>
Article 41.	Tipus d'ordenació de l'edificació. ....	26
Article 42.	Edificabilitat i sostre màxim de parcel·la. ....	27
Article 43.	Densitat neta d'habitatges. ....	27
Article 44.	Ocupació màxima de parcel·la. ....	27
Article 45.	Planta baixa. ....	28
Article 46.	Plantes soterranis. ....	28
Article 47.	Plantes pis. ....	29
Article 48.	Espais sotacoberta. ....	29
Article 49.	Planta coberta. ....	29
Article 50.	Façanes i mitgeres. ....	31
Article 51.	Cossos sortints. ....	32
Article 52.	Elements sortints. ....	32
Article 53.	Ventilació i il·luminació. ....	32
Article 54.	Celoberts. ....	33
Article 55.	Patis de ventilació. ....	34
Article 56.	Sòl de parcel·la lliure d'edificació. ....	34
Article 57.	Adaptació topogràfica i moviment de terres. ....	34
Article 58.	Piscines. ....	35
<b>SECCIÓ 3.</b>	<b>PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL. ....</b>	<b>35</b>
Article 59.	Alineacions. ....	35
Article 60.	Alineació de l'edificació. ....	35
Article 61.	Planta baixa d'un edifici referida al carrer. ....	36
Article 62.	Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer. ....	36
Article 63.	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer. ....	37
Article 64.	Nombre de plantes referit al carrer. ....	38
Article 65.	Profunditat edificable. ....	38
Article 66.	Pati d'illa. ....	38
Article 67.	Cossos sortints. ....	38
Article 68.	Elements sortints. ....	39
Article 69.	Ocupació de la planta soterrani. ....	39
Article 70.	Adaptació topogràfica del pati d'illa. ....	40
Article 71.	Tanques. ....	40
<b>SECCIÓ 4.</b>	<b>PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA. ....</b>	<b>40</b>
Article 72.	Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny. ....	40
Article 73.	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la. ....	41
Article 74.	Nombre de plantes referit a la parcel·la. ....	41

Article 75.	Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.....	41
Article 76.	Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny. ....	41
Article 77.	Separacions mínimes .....	41
Article 78.	Adaptació topogràfica del terreny.....	42
Article 79.	Tanques.....	42
Article 80.	Construccions auxiliars .....	42
<b>CAPÍTOL IV.</b>	<b>PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....</b>	<b>44</b>
<b>SECCIÓ 1.</b>	<b>CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS .....</b>	<b>44</b>
Article 81.	Definicions generals .....	44
Article 82.	Classificació dels usos .....	44
Article 83.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals	44
Article 84.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics	46
Article 85.	Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	55
Article 86.	Classificació d'usos segons el domini. ....	55
Article 87.	Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	55
<b>SECCIÓ 2.</b>	<b>REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS..</b>	<b>56</b>
Article 88.	Definició d'activitat.....	56
Article 89.	Regulació específica dels usos i les activitats .....	56
Article 90.	Situacions relatives de les activitats.....	56
Article 91.	Usos específics en relació a les actuacions relatives .....	58
Article 92.	Regulació supletòria .....	58
Article 93.	Simultaneïtat d'usos .....	58
Article 94.	Càrrega i descàrrega.....	58
<b>SECCIÓ 3.</b>	<b>REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT .....</b>	<b>59</b>
Article 95.	Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.	59
Article 96.	Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.....	59
Article 97.	Dimensió i ordenació de les places d'aparcament.....	60
Article 98.	Causa d'exempció de les previsions d'aparcament.....	61
<b>TÍTOL III.</b>	<b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPÍTOL I.</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>62</b>
Article 99.	Classificació i Qualificació del sòl.....	62
Article 100.	Els sistemes .....	62
Article 101.	Les zones .....	62
<b>CAPÍTOL II.</b>	<b>REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....</b>	<b>64</b>
<b>SECCIÓ 1.</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>64</b>
Article 102.	Definició dels sistemes.....	64
Article 103.	Execució dels sistemes .....	64
Article 104.	Titularitat i afectació del sòl .....	65
<b>SECCIÓ 2.</b>	<b>SISTEMA DE COMUNICACIONS.....</b>	<b>65</b>
Article 105.	Sistema de comunicacions: definició i regulació.....	65
Article 106.	Sistema viari (Codi SX) .....	65
Article 107.	Xarxa viària bàsica .....	68
Article 108.	Camins rurals .....	72

Article 109.	Àrees d'aparcaments (Codi Xa) .....	73
Article 110.	Sistema ferroviari (Codi SF) .....	73
Article 111.	Sistema Aeronàutic (Codi SA).....	76
SECCIÓ 3.	SISTEMES D'ESP AIS LLIURES .....	79
Article 112.	Sistema d'espais lliures .....	79
Article 113.	Sistema d'espais lliures i zones verdes (codi SV).....	79
Article 114.	Sistema hidrogràfic (Codi SH).....	80
SECCIÓ 4.	SISTEMES D'EQUIPAMENTS.....	85
Article 115.	Sistema d'equipaments (codi SE): Definició i tipus .....	85
Article 116.	Equipaments actuals .....	85
Article 117.	Paràmetres edificatoris generals.....	86
Article 118.	Sistema d'equipaments de serveis tècnics i ambientals (Codi ST)	87
Article 119.	Sistema d'equipament d'allotjament dotacional (codi SD).....	89
CAPÍTOL III.	REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU) .....	91
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS .....	91
Article 120.	Definició.....	91
Article 121.	Determinació i ordenació en sòl urbà .....	91
Article 122.	Les cessions .....	91
Article 123.	Ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants. ....	91
SECCIÓ 2.	ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ.....	92
Article 124.	Definició de zones .....	92
Article 125.	Zona de nucli antic, Codi 1 .....	92
Article 126.	Zona d'urbà tradicional, Codi 2 .....	97
Article 127.	Zona d'illa tancada, Codi 3.....	101
Article 128.	Zona d'illa oberta, Codi 4 .....	106
Article 129.	Zona de cases agrupades, Codi 5 .....	109
Article 130.	Zona de cases aïllades, Codi 6 .....	113
Article 131.	Zona industrial- terciari, Codi 7 .....	117
Article 132.	Zona de serveis-terciari, Codi 8 .....	121
SECCIÓ 2.	ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT DE SÒL URBÀ .....	123
Article 133.	Definició d'àmbits .....	123
Article 134.	Polígons d'actuació .....	124
Article 135.	Polígon d'actuació urbanística núm. 1 (PAU-1) .....	124
Article 136.	Polígon d'actuació urbanística núm. 2 (PAU-2) .....	125
Article 137.	Polígon d'actuació urbanística núm. 3 (PAU-3) .....	126
Article 138.	Polígon d'actuació urbanística núm.4 (PAU-4) .....	127
Article 139.	Polígon d'actuació urbanística núm. 5 (PAU-5) .....	127
Article 140.	Polígon d'actuació urbanística núm. 6 (PAU-6) .....	128
Article 141.	Polígon d'actuació urbanística núm.7 (PAU-7) .....	129
Article 142.	Polígon d'actuació urbanística núm.8.1 (PAU-8.1) .....	130
Article 143.	Polígon d'actuació urbanística núm. 8.2 (PAU-8.2).....	130
Article 144.	Polígon d'actuació urbanística núm.9 (PAU-9) .....	131
Article 145.	Polígon d'actuació urbanística núm.10 (PAU-10) .....	132
Article 146.	Polígon d'actuació urbanística núm.11 (PAU-11) .....	133
Article 147.	Polígon d'actuació urbanística núm.12 (PAU-12) .....	134
Article 148.	Polígon d'actuació urbanística núm.13 (PAU-13) .....	134

Article 149.	Plans de millora urbana.....	135
Article 150.	Pla de Millora Urbana núm. 1 (PMU-1) .....	136
CAPÍTOL IV.	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	137
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS .....	137
Article 151.	Definició i tipus .....	137
Article 152.	Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable .....	137
Article 153.	Determinacions del sòl urbanitzable .....	137
Article 154.	Deures dels propietaris del sòl urbanitzable .....	138
Article 155.	Gestió del sòl urbanitzable .....	138
SECCIÓ 2.	SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE.....	140
Article 156.	Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable. ....	140
Article 157.	Sector urbanitzable delimitat 1 (SUD-1).....	140
Article 158.	Sector urbanitzable delimitat 2 (SUD-2).....	141
Article 159.	Sector urbanitzable delimitat 3 (SUD-3).....	143
Article 160.	Sector urbanitzable no delimitat 4 (SUND-4).....	143
Article 161.	Sector urbanitzable no delimitat 5 (SUND-5).....	145
Article 162.	Sector urbanitzable no delimitat 6 (SUND-6).....	147
CAPÍTOL V.	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU).....	150
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS .....	150
Article 163.	Definició i tipus .....	150
Article 164.	Fines.....	151
Article 165.	Tanques.....	152
Article 166.	Tales d'arbres.....	152
Article 167.	Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions .....	153
Article 168.	Usos permesos i usos prohibits .....	153
Article 169.	Publicitat .....	154
SECCIÓ 2.	CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	154
Article 170.	Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable.....	154
Article 171.	Integració en el paisatge .....	156
Article 172.	Actuacions d'interès públic.....	157
Article 173.	Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable .....	158
Article 174.	Edificacions preexistents per usos d'altres que l'habitatge.....	158
Article 175.	Construccions agrícoles .....	159
Article 176.	Construccions ramaderes .....	160
Article 177.	Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	162
Article 178.	Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació	162
SECCIÓ 3.	TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE .....	163
Article 179.	Qualificacions de sòl no urbanitzable: zones i subzones.....	163
Article 180.	Zona de protecció preventiva (codi PP) .....	163
Article 181.	Zona de protecció territorial (codi PT).....	164
Article 182.	Zona de protecció especial (codi PE).....	164
Article 183.	Subzona homogènia de funció agrícola .....	165
Article 184.	Subzona homogènia de funció agro-forestal. ....	166
Article 185.	Subzona homogènia de funció forestal. ....	168
Article 186.	Subzona homogènia de corredor fluvial.....	169

<b>TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISATGE.....</b>	<b>171</b>
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	171
Article 187. Disposicions comuns.....	171
Article 188. Protecció de l'ambient atmosfèric. Nivells d'emissió.....	171
Article 189. Protecció de l'ambient atmosfèric. Requisits d'instal·lació.....	172
Article 190. Abocaments industrials que afectin a lleres i aqüífers.....	172
Article 191. Protecció de l'ecosistema i del paisatge.....	173
CAPÍTOL II. MESURES MEDIAMBIENTALS GENERALS.....	174
Article 192. Mesures mediambientals generals.....	174
Article 193. Mesures mediambientals per als jardins privats i públics.....	175
Article 194. Mesures mediambientals per a la gestió de l'aigua.....	175
Article 195. Mesures mediambientals energètiques.....	177
Article 196. Mesures mediambientals de transmissió tèrmica.....	177
Article 197. Mesures mediambientals de l'enllumenat.....	177
Article 198. Mesures mediambientals pels sorolls i vibracions.....	178
Article 199. Mesures mediambientals pels residus.....	180
Article 200. Mesures mediambientals dels materials i sistemes constructius	181
Article 201. Mesures de prevenció d'incendis.....	181
Article 202. Estudis d'impacte i integració paisatgística.....	182
<b>TÍTOL V. PROTECCIÓ DELS BÉNS PATRIMONIALS.....</b>	<b>184</b>
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	184
Article 203. Definició.....	184
Article 204. Normes generals en relació als béns immobles.....	186
Article 205. Normes de protecció en relació als edificis, conjunts i béns immobles	187
Article 206. Intervenció en els elements del Catàleg.....	187
<b>TÍTOL VI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONAL, FINAL I DEROGATÒRIA.....</b>	<b>188</b>
Transitòria primera. Volums i usos fora d'ordenació.....	188
Transitòria segona. Volums i usos disconformes.....	188
Transitòria tercera. Parcel·les fora d'ordenació.....	189
Transitòria quarta. Planejament vigent.....	190
Disposició addicional. Modificació dels preceptes del POUM i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors.....	190
Disposició final	190
Disposició derogatòria única.....	195
<b>ANNEX NORMATIU 1: FITXES ÀMBITS PLANEJAMENT.....</b>	<b>198</b>
<b>ANNEX NORMATIU 2: FITXES CATÀLEG PATRIMONI.....</b>	<b>200</b>



# **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

## **CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM**

### **Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM**

L'objecte del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és la ordenació urbanística integral del municipi de Fornells de la Selva.

### **Article 2. Marc legal**

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta en aquest article com en les preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistents en les lleis i els reglaments i disposicions que les desenvolupen o posteriors que els modifiquin, així com la legislació urbanística de l'estat en allò que sigui d'aplicació bàsica, i amb caràcter supletòria en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

3. La utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals:

#### **a) Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:**

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 5/08/2010) (TRLLU)
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 6077, de 29/02/2012) (MTRLLU)
- Modificacions introduïdes al text refós de la Llei d'urbanisme a través de la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic. (DOGC del 31 de desembre de 2021)(Llei d'Acompanyament)
- Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLLU), Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24/07/06).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623 de 15/05/2014) (RPLU)

#### **b) Legislació urbanística estatal:**

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'aprovació del text refós de la Llei del Sòl (BOE núm. 261 de 31/10/2015) (TRLS).
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (BOE núm. 270, de 9/09/2011) (RLS).
- Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (BOE núm. 153, de 27/06/2013)

**4.** La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

### **Article 3. Contingut i interpretació**

**1.** Aquest POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa, amb els estudis complementaris.
- Memòria social.
- Plànols d'informació i d'ordenació.
- Normes urbanístiques.
- Catàleg de béns a protegir.
- Agenda de les actuacions, avaluació econòmica i financera, i Informe de sostenibilitat econòmica.
- Documentació mediambiental corresponent al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària: Estudi ambiental estratègic i document ambiental estratègic.
- Estudi de inundabilitat.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

**2.** Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Fornells de la Selva i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

**3.** En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions és més acurada.

**4.** En casos de conflicte entre les dades gràfiques/numèriques dels plànols i l'escrita de les normes urbanístiques preval el que estableixi la documentació escrita, excepte si el conflicte es refereix a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

**5.** Els documents d'aquest Pla s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre

el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

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

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+/-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

#### **Article 4. Vigència**

Aquest POUM entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

#### **Article 5. Modificació, revisió i seguiment del POUM**

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

**2.** Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del TRLLU.

**3.** Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos anteriorment establerts, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats a l'article 100 del TRLLU. Així mateix resta subjecte a les condicions i particularitats de l'article 99 del TRLLU.

**4.** Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla general 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 Pla s'han consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé substancialment la classificació del sòl.

- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

**5.** D'acord amb el que disposa la legislació ambiental, als tres anys de l'aprovació definitiva i vigència del POUM i successivament amb aquesta freqüència, s'elaborarà un informe de seguiment on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament del Pla en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, i on s'aportarà el càlcul actualitzat dels indicadors de seguiment ambiental. D'aquests informes es trametrà còpia als serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat als efectes de seguiment del POUM.

## **CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA**

### **Article 6. Iniciativa i Competències**

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

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

3. L'Ajuntament de Fornells de la Selva, en virtut del que disposa l'article 81 del TRLLU, explicita que és el propi Ajuntament l'administració competent per a l'aprovació definitiva del PPU, PMU i PEU que afecten el seu terme municipal, en els termes assenyalats en els punts 1 i 2 de l'esmentat article.

### **Article 7. Planejament urbanístic derivat**

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana i Projectes d'urbanització.

2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant els criteris de sostenibilitat del territori que determini l'Ajuntament.

3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris legals establerts a la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, i en els corresponents reglaments.

4. D'acord amb les directrius del Departament competent en matèria de medi ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de

sòl, si s'escau, per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials.

**b)** Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.

**5.** Els documents de planejament derivat que desenvolupin el POUM hauran d'incloure un annex on es justifiqui la incorporació de les mesures preventives, correctores o compensatòries determinades a l'informe ambiental del planejament general i derivat.

**6.** Els documents de planejament derivat que confrontin o incloguin cursos fluvials, hauran d'incloure l'avaluació de risc hidrològic respecte a les crescudes extraordinàries dels cursos fluvials per tal de confirmar les propostes del planejament derivat i determinar, si calen, modificacions i/o actuacions d'infraestructura hidràulica i/o mesures de protecció passiva necessàries segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA en 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables i les determinacions de la directiva de l'article 6 del RLU.

**7.** El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes de urbanització, hauran d'incloure la obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de Protecció contra la contaminació acústica, de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i del Decret 190/2015, de 25 d'agost de desplegament d'aquesta Llei. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en zones adjacents a les carreteres.

**8.** S'haurà de sol·licitar informe a la Direcció General de Carreteres del Ministeri competent respecte a les figures de planejament derivat i els projectes que desenvolupin el POUM, que incorporin sòls inclosos en les zones de protecció de les carreteres estatals. En el cas de projectes d'urbanització que impliquin la realització d'obres caldrà sol·licitar la corresponent autorització.

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

**1.** Les determinacions del POUM són d'aplicació directa en sòl urbà, llevat dels àmbits on es preveu la redacció de Plans de millora urbana, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació.

**2.** Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, en els termes de l'article 42.2 del TRLLU.

**3.** En sòl urbà on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de part de la vialitat i/o de terrenys per espais lliures que afecta a una finca en concret, no caldrà la delimitació prèvia d'un polígon d'actuació, podent realitzar-se la cessió esmentada prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen les obligacions previstes als articles 43 i 44 del TRLLU.

5. Aquest Pla es desenvoluparà mitjançant Plans de millora urbana referits a sòl urbà consolidat o no consolidat, quan les necessitats del planejament ho aconsellin, d'acord amb les determinacions i objectius previstos a l'article 70 del TRLLU i 90 del RLLU. La documentació dels Plans de millora urbana s'ajustaran a la establerta a l'article 66 del TRLLU i 91 del RLLU.

6. Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en l'article 67 del TRLLU. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un Pla especial sense que calgui modificar prèvia o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que les inspiren. En cap cas podran donar lloc a augments d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

7. En el desplegament dels polígons d'actuació urbanística l'àrea de la reparcel·lació abasta les finques compreses en el seu àmbit. No obstant, es podran excloure determinats bens de la comunitat de reparcel·lació d'acord amb les regles establertes en l'article 134 del RLLU.

## **Article 9. Desplegament del pla en sòl urbanitzable delimitat**

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.

2. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els articles 65 del TRLLU i 79 a 83 del RLLU i contindran els documents previstos al article 66 del TRLLU i 84 a 89 del RLLU. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, als índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, i als usos principals i compatibles

3. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 93 del TRLLU.

4. D'acord amb els annexes dels estudis de la xarxa de sanejament i la xarxa d'abastament d'aigua que acompanyen el present document, els corresponents plans parcials urbanístics incorporaran la previsió dels costos resultants de les possibles modificacions de la xarxa en alta, pel que fa al sanejament o per l'execució del dipòsit necessari per la xarxa d'abastament, mitjançant la signatura dels corresponents convenis amb l'ACA.

## **Article 10. Desplegament del pla general en sòl urbanitzable no delimitat.**

1. En el sòl urbanitzable no delimitat el Pla es desplega obligatòriament mitjançant la formulació, tramitació, aprovació definitiva i publicació d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.
2. El Pla parcial urbanístic de delimitació ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM i d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 del TRLLU.
3. Mentre no es desenvolupin els corresponents plans parcials urbanístics de delimitació els terrenys que constitueixen el sòl urbanitzable no delimitat s'ajustaran al règim d'utilització, gaudi i disposició establert pel sòl no urbanitzable que l'envolta.

## **Article 11. Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable**

Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. Es podran formular Plans especials urbanístics amb les finalitats previstes a l'article 67 del TRLLU.

## **Article 12. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals**

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals, es desenvoluparan mitjançant l'expropiació dels terrenys afectats i la seva execució directa, o bé, si els terrenys estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès a sistema de reparcel·lació passaran a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, a través de qualsevol de les modalitats de l'article 121 del TRLLU, o per cessió anticipada, o per la modalitat d'ocupació directa de l'article 156 del TRLLU.



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

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

En el desenvolupament del POUM de Fornells de la Selva en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, en la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit de l'art. 119) del TRLLU, s'ha de determinar el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què es compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.

L'execució o gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol del sistemes d'actuació urbanística següents:

#### **1. Reparcel·lació amb les següents modalitats:**

- Compensació bàsica
- Compensació per concertació
- Cooperació
- Sectors d'urbanització prioritària

#### **2. Expropiació.**

### **Article 14. Polígons d'actuació urbanística**

1. El repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de la ordenació urbanística i l'execució de les obres i serveis urbanístics necessaris es durà a terme per polígons d'actuació complerts.

2. Quan no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de la ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual i aïllada, especialment en sòl urbà. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials als propietaris beneficiats.

### **Article 15. Sistema d'actuació en sòl urbà**

Per a l'execució del planejament en sòl urbà, el POUM i el PAUM poden delimitar polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes a plans de millora urbana. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en el POUM o en un Pla de millora urbana.

### **Article 16. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable**

La delimitació de polígons d'actuació per a l'execució del planejament d'un sector de sòl urbanitzable delimitat la definirà el POUM. En canvi, en aquells àmbits no delimitats prèviament com a sectors de planejament urbanístic general, la delimitació la farà un Pla parcial de delimitació.

Cada sector de Pla parcial urbanístic podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des de que l'administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita administració podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar el sistema d'actuació.

### **Article 17. Execució i gestió de sistemes**

Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries i gratuïtes imposades per la legislació urbanística vigent, ocupació directa, cessió anticipada o expropiació forçosa.

El cost dels terrenys podrà repercutir-se, segons sigui procedent, entre els propietaris beneficiats per l'actuació, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

### **Article 18. Projectes d'urbanització**

En l'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa caldrà redactar projectes d'urbanització, que poden fer referència al conjunt de les obres d'urbanització o únicament a les obres bàsiques relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament dels terrenys destinats a vials, i a les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest últim cas s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

Quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència. En aquest sentit, s'entén per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

### **Article 19. Convenis urbanístics**

D'acord amb el que disposa la legislació urbanística:

1. L'Ajuntament de Fornells de la Selva podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats en empreses urbanitzadores.
2. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions del POUM, el marc d'actuació per a la ordenació, el desenvolupament i

l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també d'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts considerin convenients.

**3.** Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per al interès públic.

**4.** En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

**5.** Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple municipal per tal de tenir plena validesa. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

**6.** Els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídic-administrativa i les qüestions relatives a llur acompliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

## **Article 20. Reserves per habitatges de protecció pública**

D'acord amb l'article 57.3 del TRLLU, aquest POUM reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, del qual un 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública no incloses en sectors de planejament, s'han d'iniciar en un termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsiques i acabar-se en el termini de dos anys.

Els Plans de millora urbana i els Plans parcials urbanístics han de contenir expressament la reserva per habitatges de protecció que es determini per a cadascun d'ells en el present POUM, tot qualificant el sòl que ha de tenir aquest ús i fixar el termini obligatori pel inici i per l'acabament de la seva construcció, no major al indicat en el punt anterior.

## CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS DEL SÒL, I DEL SUBSÒL

### Article 21. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència municipal o comunicació prèvia, tots els actes relacionats a l'article 187 del TRLLU.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, o comunicació prèvia.
3. En cas d'urgència o d'interès públic excepcional es tindrà en compte el que disposa l'art. 190.2. del TRLLU.
4. No estan subjectes a llicència municipal les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en projecte de reparcel·lació. Igualment, no estan subjectes a llicència les obres de conservació i construcció de carreteres de titularitat estatal d'acord amb el que disposa la Llei 37/2015, de 29 de setembre de carreteres.

En general no estan subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia els actes descrits en l'article 187.4 del TRLLU.

5. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no suposen autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.
6. Els actes als quals fa referència l'apartat primer d'aquest articles promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o entitats de dret públic estan igualment subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia.

### Article 22. Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord amb el procediment previst en el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), i en el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, decret 64/2014 de 13 de maig.

### Article 23. Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions

1. Es considerarà com a **obres majors** la realització de les obres d'edificació, de reforma, de reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions, d'acord amb la Llei d'ordenació de l'edificació. Requeriran projecte tècnic totes les actuacions a les que fa referència la Llei d'ordenació de l'edificació i el decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
2. La resta d'obres es consideraran **obres menors**.

## **Article 24. Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.**

Les sol·licituds de llicència s'han de documentar d'acord amb el que estableix la normativa aplicable i les ordenances municipals. Han de precisar l'objecte i les condicions de l'obra o de l'actuació projectada, amb el detall suficient per a la deguda verificació amb la normativa i les ordenances esmentades.

## **Article 25. Comunicació prèvia**

Resta subjecta al règim de comunicació prèvia a l'Ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, els actes urbanístics indicats en l'article 187.5 del TRLLU. La comunicació s'ha de tramitar d'acord amb la legislació vigent i les ordenances municipals.

## **Article 26. Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la**

1. Els tancaments no es podran executar ni acabar per mitjà de qualsevol mena de materials que constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns com filferro, vidres en el coronament i altres anàlegs.
2. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada i la normativa d'aplicació en el sector o zona.
3. Les finques afectades de sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable, metre no tinguin pla parcial, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunci a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que es puguin aprovar, d'acord amb el procediment previst en l'article 53 i 54 del TRLLU, i 65 i 69 del RPLU.

## **Article 27. Condicions d'atorgament de llicències.**

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en les Normes del POUM, respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i de costejar de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 41 del TRLLU.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen les Normes Urbanístiques i les disposicions reglamentàries en la matèria.

## **Article 28. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències**

**1.** Totes les llicències per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Excepte que les ordenances municipals indiquin el contrari, el termini per començar les obres majors és dotze mesos (12 mesos), i el de les d'obres menors sis mesos (6 mesos), respecte al termini per finalitzar les obres majors és de trenta-sis mesos (36 mesos) i el de les obres menors és de dotze mesos (12 mesos), comptats a partir de la notificació de la llicència.

**2.** Les persones titulars de una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini de acabament de les obres i l'obtenen en virtut de la llei per la mitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir els terminis establerts. L'obtenció de la pròrroga s'ajustarà a l'establert a la legislació urbanística vigent i pel termini que l'esmentada normativa disposi.

**3.** Si transcorreguts aquests termini de pròrroga les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ, i per començar-les o acabar-les caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a la ordenació en vigor, llevat dels casos que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències. La llicència ha d'incorporar l'advertiment de caducitat corresponent.

**4.** Les llicències es tramitaran segons allò que disposa el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, el decret 64/2014 RPLU i les ordenances municipals.

**5.** La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. Un cop transcorregut el termini màxim sense que s'hagi notificat l'atorgament de la llicència sol·licitada, les persones interessades estan legitimades per a entendre-la atorgada per silenci administratiu, llevat que es tracti dels actes següents:

a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys en sòl no urbanitzable.

b) Les obres de construcció, d'edificació i d'instal·lació de nova planta en sòl no urbanitzable o, en qualsevol classe de sòl, si són obres d'edificació de nova planta que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.

c) La instal·lació provisional o permanent de cases prefabricades o instal·lacions similars en sòl no urbanitzable.

d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

e) Els que contravinguin a la legalitat urbanística.

### **Article 29. Establiment de terminis per a edificar**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 175 al 186 del TRLLU, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars sense edificar, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

### **Article 30. Llicències per a usos i obres de caràcter provisional**

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a l'establert als articles 53 i 54 de la TRLLU, i 65 a 69 del RPLU.

### **Article 31. Infraccions urbanístiques**

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament que la desplega Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, les ordenances municipals i altra normativa vigent d'aplicació.

### **Article 32. Actes que requereixen projecte tècnic**

Requereixen projecte tècnic els actes d'edificació compresos en el àmbit d'aplicació de la legislació sobre ordenació de l'edificació i el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Així mateix requeriran projecte tècnic aquelles obres que exigeixin garantir la estabilitat estructural de les mateixes. .

## **TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **Article 33. Regulació paramètrica general.**

1. La ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació urbana: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

- Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
- Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i l'edificació.
- Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals en les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquest POUM estableix en el Capítol Cinquè del Títol III, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions i els usos permesos en aquesta classe de sòl.

### **CAPÍTOL II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.**

#### **Article 34. Parcel·la i Parcel·lació.**

1. Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona. Quan els terrenys públics als que dona front aquesta partió estan urbanitzats d'acord amb les normes mínimes establertes per la llei i aquest POUM, té la qualificació de solar.



2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, segregació, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, o de més d'una en una.

**Article 35. Parcel·la mínima.**

1. És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca. També resultaran indivisibles les parcel·les amb superfície inferior al doble de la mínima, excepte que la part a segregar, mantenint la parcel·la mínima de la resta, s'agregi a una altra.

2. Les dimensions i mida de la parcel·la mínimes, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons la zona, l'edificació.

3. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.

**Article 36. Front de parcel·la.**

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

**Article 37. Fondària de parcel·la.**

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

**Article 38. Condició de solar.**

1. És la parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície, dimensions, i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, és apta per a ésser edificada immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:

a) Que doni façana a vial públic i aquest estigui obert en tota l'amplada prevista.

b) Que compti com a mínim amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i pavimentació del vial, encintat i pavimentació de voreres, enllumenat públic i subministrament d'energia elèctrica.

3. Els terrenys que reuneixin les condicions de l'apartat anterior però que els manqui la pavimentació i/o l'enllumenat públic podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 41 del TRLLU i la resta de normativa urbanística concordant. Si el terreny dona a més d'una via s'aplicarà el mateix tractament per a totes.

4. Les fiances que es constitueixin per garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran ser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.

5. Quan en compliment d'aquest article es concedeixi una llicència condicionada a la urbanització simultània, l'eficàcia de la llicència quedarà suspesa en tant no es constitueixi la garantia establerta amb un import del 100% dels costos d'urbanització.

### **CAPÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.**

#### **SECCIÓ 1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT**

##### **Article 39. Coeficient d'edificabilitat bruta.**

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

##### **Article 40. Densitat màxima d'habitatges bruta.**

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

#### **SECCIÓ 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.**

##### **Article 41. Tipus d'ordenació de l'edificació**

El tipus d'ordenació de l'edificació establert per aquestes Normes Urbanístiques són les següents:

1. Edificació alineada a vial: Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per alçada reguladora màxima, i per la profunditat edificable, que s'estableix bàsicament per l'amplada del carrer o per unes situacions històricament consolidades i de gran valor tradicional.

2. Edificació aïllada: establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament en els següents factors: alçada màxima, edificabilitat màxima, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

3. Volumetria específica: tipus d'ordenació en què l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la. La concreció per a cada unitat de l'edificació serà precisada en el Pla parcial urbanístic, en el Pla especial urbanístic o, quan sigui el cas, a través de la composició de volums.

## **Article 42. Edificabilitat i sostre màxim de parcel·la.**

1. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la: factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
2. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la: És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
3. S'entén per sostre màxim de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st)
4. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensacions de volum, no comptabilitzant el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints.
5. En aquelles parcel·les en les que el sostre màxim s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i el 50% dels semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 metres.
6. En les parcel·les en pendent, el sostre màxim a assolir no superarà mai el que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

## **Article 43. Densitat neta d'habitatges.**

1. La densitat màxima d'habitatges és la relació entre la superfície construïda i el nombre màxim d'habitatges que s'admet en cada qualificació.
2. A l'efecte del càlcul del nombre màxim d'habitatges, la superfície construïda exclourà:
  - a) La superfície construïda de la planta baixa no prevista per l'ús d'habitatge.
  - b) La superfície construïda situada sota rasant.
  - c) La planta sotacoberta.
  - d) Les superfícies construïdes dels cossos sortints i cossos auxiliars.
  - e) La superfície construïda, en els volums disconformes, que superi l'edificabilitat màxima permesa pel planejament vigent.

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

1. L'ocupació màxima de parcel·la és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la

superfície resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació sobre i sota de la rasant, inclòs els soterranis.

2. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti, ni les piscines.

#### **Article 45. Planta baixa**

1. Planta baixa de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d'accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresol.

3. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,70 m entre forjats, en el cas d'habitatges i aparcament vinculat a l'habitatge. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació. La planta baixa en el pati d'illa no excedirà de 3,50 m.

4. Per altell s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa alçària divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

5. Solament es permet la construcció d'altells de planta baixa, si es compleixen les següents condicions:

a) Només es permetrà si formen part del local situat en planta baixa i que no tingui accés independent des de l'exterior.

b) S'haurà de separar com a mínim 3,00 metres de les façanes a carrer de l'edifici, i la seva alçada lliure mínima per sobre i per sota haurà de ser 2,50 metres.

c) Únicament es podrà dedicar, si ho permet la legislació sectorial d'aplicació, a magatzems, comerç i oficines.

#### **Article 46. Plantes soterranis.**

1. Són les situades sota de la planta baixa.

2. No s'hi permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari en les plantes soterranis. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars; únicament podran autoritzar-se d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, ventilació, desallotjament de les persones amb seguretat en aquests casos, salubritat i higiene, etc..

3. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin evacuar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,50 metres.

#### **Article 47. Plantes pis.**

1. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
2. Les plantes tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació.

#### **Article 48. Espais sotacoberta.**

1. És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.
2. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, que li donarà accés, conformant una unitat registral inseparable. En aquest cas no podrà constituir mai un habitatge independent i la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que ampliïn.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

#### **Article 49. Planta coberta**

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. La coberta dels edificis serà amb coberta inclinada i/o terrat pla. En la tipologia d'alineació a vial només es permetrà la coberta inclinada o el terrat pla.
3. Els materials d'acabat, tan de les cobertes planes com inclinades no podran desentonar amb l'entorn, pel seu material o pel seu color.
4. Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec o del pla inferior del forjat inclinat que la formi. El cantell del ràfec o del forjat inclinat no podrà ser superior a 30cm. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès.
  - a) El pendent de la coberta no podrà ser superior del 30%, excepte que la normativa específica de la zona indiqui un altre pendent màxim.

Els espais que en resultin podran ser utilitzats d'acord amb les següents determinacions:

**1-** S'hauran d'adjudicar al propietari de l'habitatge amb el que afronti per sota, havent de formar part inseparable d'aquest en la corresponent escriptura de divisió de l'edifici en propietat horitzontal.

**2-** Aquest espai podrà ser tancat (a modus de "golfa"), o podrà ser en part obert, en forma de terrassa, una sola per golfa. Aquestes terrasses podran tenir una superfície màxima de quinze metres quadrats (15 m<sup>2</sup>), estaran situades al costat de la façana principal o posterior (però una de sola), i hauran d'estar envoltades com a mínim per un metre de teulat per cadascun dels seus costats.

**3-** Aquestes golfes només podran tenir accés a través de l'habitatge situat a la part inferior, del que formaran annex inseparable. A la terrassa només es podrà accedir des de la seva golfa.

**b)** Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir:

- elements de ventilació i xemeneies.
- antenes i altres instal·lacions radio elèctriques.
- claraboies dels celoberts, aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.
- les caixes d'escala i la sala de màquines de l'ascensor. En els quatre primers metres a partir de la façana a carrer i a pati d'illa hauran de quedar per sota dels pendents de la coberta.

**c)** Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 2,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

**5.** Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.

**a)** Per sobre d'aquest pla es podrà situar:

- les terrasses ventilades amb una alçada màxima de 60 cm.
- les baranes i altres elements de coronament de façana de caràcter exclusivament decoratiu, que tindran una alçada màxima d'1,30 metres per sobre de la terrassa.
- els elements de separació entre terrats, que tindran una alçada màxima per sobre de la terrassa d'1,80 m si són massissos, i de 2,20 m si són transparents, reixes o similars, i en tot cas no hauran d'excedir d'un pendent del 20%, comptats a partir de les baranes admeses a la façana.

**b)** En la tipologia d'alineació a vial, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats amb el pendent màxim permès a la zona per cobertes inclinades, aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar:

- cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor
- les claraboies dels celoberts
- la caixa d'escala.

Aquests cossos es separaran com a mínim 4 metres de la façana al carrer o al pati d'illa, la seva coberta serà plana i l'alçada des de l'alçada reguladora (pla superior de l'últim forjat) no serà superior a 2,80 metres.

Per sobre del gàlib definit al paràgraf, anterior només es permet que sobresurtin:

- els elements de ventilació i xemeneies,
- antenes i altres instal·lacions radio elèctriques.

**c)** En la tipologia aïllada els cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, caixa d'escaleres i claraboies, es separaran com a mínim 3 metres de les façanes, la seva coberta serà plana i l'alçada no podrà ser superior a 2,80 metres.

**d)** En les zones industrials, per sobre l'alçada reguladora màxima, que serà la que coincideix amb l'arrencada de l'estructura de coberta, s'autoritzaran les cobertes amb un pendent màxim del 20%.

En els supòsits que per necessitats funcionals o d'altres tipus, degudament justificats, calgui una alçada superior a la reguladora, aquesta serà acceptada sempre que compleixi les següents condicions:

- 1- Que les parts d'edificació en que l'alçada reguladora sigui superada, quedi inclòs dins el volum delimitat pel 30% del pendent, traçat des de la màxima alçada, en la intersecció del pla vertical de la façana.
- 2- Que les construccions auxiliars necessàries per al bon funcionament de les indústries, com són xemeneies, dipòsits, etc., siguin justificades i responguin a un disseny acurat.

## **Article 50. Façanes i mitgeres.**

**a)** Les façanes, mitgeres o parets laterals vistes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.

**b)** Es prohibeixen expressament els remolinats, revocats o arrebossats sense pintar en façanes exteriors.

**c)** No es permeten tractament de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.

**d)** A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent de carrer.

**e)** Les arestes de les obertures i finestres practicables en planta pis es separaran com a mínim un metre del pla de la paret mitgera, sens perjudici del què disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds.

**f)** Totes les parets laterals i mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana.

**g)** En la creació d'una mitgera o paret lateral, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació del parament vist estarà obligat a donar-li tractament de façana, a tots els casos i a càrrec seu.

**h)** En aquells casos en què la mitgera o paret lateral s'edifiqués de manera immediata, sigui perquè s'ha sol·licitat el corresponent permís d'obres o es vagin a iniciar les obres de la finca veïna, s'exonerà de donar acabat de façana a la mitgera que no quedi vista.

**i)** Les façanes, parets laterals i mitgeres vistes es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

#### **Article 51. Cossos sortints .**

**1.** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alienació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

**2.** Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

**3.** La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

**4.** La superfície en planta del cossos sortints semitancats computarà el 50 per cent com a superfície de sostre edificable, en el cas que solament un dels seus costats tinguin tancaments rígids o indesmuntables.

**5.** Els cossos sortints oberts no computaran com a superfície de sostre edificable.

**6.** En tot cas els cossos sortints tenen la consideració d'edificació i mantindran les separacions als límits de propietat fixats per a cada zona.

#### **Article 52. Elements sortints .**

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres i marquesines. Els elements no permanents (anuncis, rètols, elements de senyalització, tendals, etc.) no tenen la consideració d'elements sortints.

#### **Article 53. Ventilació i il·luminació**

**1.** En els edificis d'habitatges, en tots els casos, les sales d'estar i els menjadors-estar hauran de ventilar directament a espai lliure, carrer o pati d'illa, sempre que en aquest últim cas tinguin paraments enfrontats a una distància mínima de 10 metres. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà al menys de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.



**2.** La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals, autonòmiques i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

**3.** La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

**4.** Per a la ventilació i il·luminació de les estances interiors, les dimensions preceptives seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat vigents i del Codi tècnic de l'edificació, a més de les dels articles següents.

#### **Article 54. Celoberts.**

Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

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

**2.** La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celobert interior serà de forma que permeti inscriure en el seu interior un cilindre de diàmetre igual a una sisena part de la seva alçada, amb un mínim de 3 m, i que no es produeixi en cap punt de la seva planta una reducció de menys de 2 m. En tot cas, les superfícies mínimes seran de 10 m<sup>2</sup>.

**3.** Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes. Solament s'admeten a la façana del pati d'illa.

**4.** El celoberts serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

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

**1.** Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

**2.** L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que necessiti ser servida pel celobert, fins a la més elevada.

**3.** El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

**4.** Es podran cobrir amb elements translúcids i paral·lels a la coberta, sempre que es doni compliment a la legislació d'habitabilitat.

## **Article 55. Patis de ventilació.**

Espais no edificats d'igual significació que els celoberts però destinats a il·luminar i ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances. S'entén per estança sala o habitació on s'habita normalment i que no es destinat a dormitori,

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació interior serà de forma que permeti inscriure en el seu interior un cilindre de diàmetre mínim a una setena part de la seva alçada amb un mínim de 2,50 m. I que no es produeixi en cap punt de la seva planta una reducció de menys de 2 m. En tot cas, les superfícies mínimes seran de 6 m<sup>2</sup>.
3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
  - 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
  - 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta.
  - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
5. Es podran cobrir amb elements translúcids i paral·lels a la coberta, sempre que es doni compliment a la legislació d'habitabilitat.

## **Article 56. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.**

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable,...). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació construïda a la parcel·la, piscines, pistes de joc, etc.

## **Article 57. Adaptació topogràfica i moviment de terres.**

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.
2. En cas que el moviment de terres requereixin l'aportació de material de rebliment, aquests han de consistir en productes obtinguts de l'excavació del sòl. No resulta admissible l'aportació, com a materials de rebliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, ja que tenen la consideració de residu.

## **Article 58. Piscines.**

1. La superfície ocupada per les piscines no computarà a efectes d'ocupació de parcel·la si no sobresurten del terreny definitiu en edificacions aïllades i de volumetria específica, i del terreny natural en edificacions segons alineació a vial. En cas que sobresurtin computaran dins el percentatge establert per la zona concreta.
2. Aquestes construccions s'hauran de retirar dels límits de la parcel·la 1,00 metres, mesurats des de la paret exterior del vas.
3. Les casetes de bombes seran soterrades i també hauran de separar-se 1,00 metres dels límits de parcel·la.

## **SECCIÓ 3. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL**

### **Article 59. Alineacions.**

1. Alineació del carrer o vial: És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
2. Rasant del carrer o vial: Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
3. Amplada de carrer o vial: És la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
  - a) En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.
  - b) Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estranyaments o altres irregularitats, es prendrà com ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals.

### **Article 60. Alineació de l'edificació.**

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació, admetent-se reajustaments d'alineacions i rasants en els termes establerts per l'article 188.4 del TRLLU.
3. Només es permeten reculades en dues modalitats.
  - Tot un front d'illa, l'espai que quedi lliure haurà de destinar-se gratuïtament a vial de propietat municipal. El projecte i les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari. La reculada serà uniforme en tota l'alineació, comprendrà tot el front d'un tram d'illa entre dos carrers transversals. La profunditat edificable quedarà reduïda en la profunditat de la reculada, sempre i quan no afecti a tercers.

- A la planta baixa es permeten façanes porticades d'ús públic sempre que la llum entre els pilars i la façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana com a mínim d'1,80 metres i l'alçada lliure de 3,60 metres. L'espai porticat ocuparà com a mínim el front d'un tram d'illa entre dos carrers transversals.
4. En cap cas les reculades podran produir un augment de l'edificabilitat, de la fondària edificable màxima permesa, ni del nombre de plantes, o de l'alçada reguladora màxima.

#### **Article 61. Planta baixa d'un edifici referida al carrer**

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 1 metre per sobre i 1 metre per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

#### **Article 62. Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer**

1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. En les plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 (B)	4,50 m
2 (B + 1P)	7,00 m
3 (B + 2P)	10,30 m

5. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%), els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Els falders de coberta seran sempre, com a mínim a dues aigües, i el carener es situarà a la meitat de la fondària i paral·lel al carrer.
- b) Les golfes que en resultin estaran comunicades i adscrites a l'habitatge immediatament inferior i mai es podran considerar com a unitats registrals independents.
- c) Les baranes que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podran excedir els 1,80 m. d'alçada.
- d) Els elements tècnics, de les instal·lacions.
- e) Els coronaments decoratius de les façanes.

**Article 63. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.**

1. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles es seguiran les següents:

2. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre les cotes dels extrems i el seu centre, menor o igual de 0,60 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,60 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

3. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:

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

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa

cantonada. Sobre aquesta determinació prevaldrà el que es grafii expressament en els plànols.

4. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

5. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

#### **Article 64. Nombre de plantes referit al carrer.**

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació o en la normativa específica de cada zona.

3. Quan per algun nou planejament derivat s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer.

#### **Article 65. Profunditat edificable.**

1. Profunditat edificable és la distància perpendicular a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació.

2. La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa.

3. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació i/o en la normativa específica de cada zona.

4. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa, lliures d'edificació, encara que estiguin compreses dins de la fondària edificable que correspon a un altre front d'illa.

#### **Article 66. Pati d'illa.**

1. És l'espai lliure d'edificació possible.

2. En els patis d'illa, que la normativa assenyala com a espai lliure, no es permet cap tipus d'edificació, excepte les piscines que no sobresurti més de 80 cm de la cota del terreny natural. Les construccions auxiliars hauran d'estar incloses en la fondària edificable o ocupació màxima permesa, excepte que la zonificació determini una altra cosa.

#### **Article 67. Cossos sortints**

1. Els cossos sortints es regularan en les edificacions segons alineació a vial, d'acord amb les condicions següents:

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

**b)** Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de façana; la suma dels tancats i semitancats no es podran ocupar més d'un terç. En tots els casos els cossos hauran de respectar la separació mínima i obligatòria a la mitgera indicada en el punt c).

**c)** El límit lateral del vol dels cossos sortints s'haurà de separar de la paret mitgera o partió una distància igual o superior al sortint màxim, amb un mínim d'1,00 metres.

**d)** El vol màxim dels cossos sortints, amidat normalment des del pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial, amb un màxim d'1,50 metres. Si l'edificació afronta a dos carrers diferents, s'aplicarà a cada front la volada corresponent. En cap cas aquest vol màxim podrà ocupar la franja de vorera de seixanta centímetres (60 cm) d'amplada, comptada a partir del límit exterior de la vorera.

**e)** L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,00 metres.

**f)** Els cossos sortints tancats i semitancats que donin a l'espai lliure de l'interior d'illa, hauran d'estar inclosos en la fondària edificable màxima permesa. Només es permeten cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa que sobrepassin la fondària edificable màxima amb un vol com a màxim de la dècima part de l'ample de l'espai lliure del pati d'illa, sempre que no superi un vol d'1,50 metres. S'haurà de mantenir una separació mínima lateral a la mitgera o partió d'1,00 metres.

#### **Article 68. Elements sortints**

**1.** S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 metres d'ample, i sempre que no sobresurtin més de 7 cm. de l'alineació.

**2.** S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3,00 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de 0,40 m i no ocupi l'espai de 0,60 m immediat de la voravia.

**3.** Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m sense ocupar l'espai de 0,60 m immediat a la voravia.

**4.** Els elements sortints no permanents, com son les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats per aquestes Normes. Seran regits per allò que estableixin les Ordenances Municipals.

**5.** Els tendals no podran sobresortir mes enllà de l'ample de la vorera menys 0,60 m i hauran de permetre un pas lliure de 2,50m d'alçada.

#### **Article 69. Ocupació de la planta soterrani.**

Si la normativa de la zona no diu el contrari, es permet l'ocupació de la planta soterrani limitada a l'ocupació permesa a la planta baixa. En els casos que s'admeti sobrepassar aquesta ocupació la coberta que sobresurti de la planta baixa, serà enjardinada.

## **Article 70. Adaptació topogràfica del pati d'illa**

En les zones edificables amb tipologia d'alineació a carrer, les transformacions topogràfiques dels patis d'illa, procuraran que, en general, quedin situades a la cota del paviment de la planta que tingui consideració de baixa, dins dels marges establerts en aquestes Normes.

## **Article 71. Tanques.**

1. Les tanques s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants del carrer.
2. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.
3. Les tanques a nivell de planta baixa entre veïns i al carrer, tindran en la seva part massissa, una alçada màxima d'1,80 metres mesurats des de la base de la tanca, admetent-se fins a 2,10 metres en terrenys amb desnivell, amb la finalitat d'adaptar-se a la topografia, que s'haurà de dividir en trams per evitar en cap cas, sobrepassi aquesta alçada.
4. Les tanques a nivell de planta pis entre predis veïns només podrà tenir una part massissa d'un metre, la resta fins a 1,80 metres serà amb reixes opaques, elements vegetals, vidre opac, o similar.
5. En els projectes arquitectònics unitaris d'edificis plurifamiliars o habitatges en filera, les tanques seran unitàries per tot el conjunt, que s'hauran de mantenir durant tot el període de vida dels habitatges.
6. Es prohibeixen les tanques amb recobriments plàstics.

## **SECCIÓ 4. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

### **Article 72. Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la planta coberta.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre plantes	màxim	de Alçada màxima	reguladora
1 (B)		4,50 m	
2 (B + 1P)		7,00 m	



4. En les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.

**Article 73. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la**

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant natural del terreny.

**Article 74. Nombre de plantes referit a la parcel·la.**

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

**Article 75. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.**

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

**Article 76. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.**

Tindrà la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviment de terres admesos pel present POUM.

La part de planta semisoterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

**Article 77. Separacions mínimes**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com

els seus cossos sortints i també els soterranis, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquests.

2. Els ràfecs podran envair les franges de separació mínimes obligatòries fins a una distància màxima de 45 cm.

### **Article 78. Adaptació topogràfica del terreny**

En les zones edificables amb la tipologia aïllada, les plataformes d'anivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

1. El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,00 metres per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, als límits.

3. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 2,00 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,00 m per sobre ni per sota de la cota natural del terreny.

### **Article 79. Tanques.**

1. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.

2. Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 2,50 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,60 metres per damunt de la vorera o del terreny. La resta de tanca s'acabarà amb elements calats, metàl·lics, ceràmics, de fusta o vegetals. En aquest últim cas la plantació es fera a 70 cm de façana.

3. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada 1,60 metres, la tanca per sobre del mur de contenció, solament es podrà projectar amb elements calats, metàl·lics, ceràmics, de fusta o vegetals. En aquest últim cas la plantació es fera a 70 cm de façana.

4. En els projectes arquitectònics unitaris d'edificis plurifamiliars o habitatges en filera, les tanques seran unitàries per tot el conjunt, que s'hauran de mantenir durant tot el període de vida dels habitatges.

5. Es prohibeixen les tanques amb recobriments plàstics.

### **Article 80. Construccions auxiliars**

1. En les zones on sigui permesa les construccions auxiliars al servei dels edificis principals, aquestes es destinaran a garatge particular, locals per guardar material de jardineria, vestuaris, rebost, i altres per l'estil.

- 2.** La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.
- 3.** Les barbacoes i altres construccions auxiliars no podran ocupar les franges mínimes de separació obligatòries a límits i computaran a efectes d'ocupació i edificabilitat.
- 4.** Les pèrgoles, elements formats per una estructura lleugera, sense cap tipus de tancament lateral ni de coberta, amb una alçada màxima de 2'50m, no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, i es podran situar ocupant les franges de separacions a partions, a excepció de les de façana a vial, no superaran la superfície màxima de 30 m., i no computaran als efectes d'ocupació ni edificabilitat.
- 5.** Les construccions auxiliars en cas de no adossar-se a l'edificació principal es separaran d'ella un mínim de 3 metres.
- 6.** No podran ser de fibrociment o planxa. Els paraments rebran tractament de façana.

## **CAPÍTOL IV. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### **SECCIÓ 1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS**

#### **Article 81. Definicions generals**

**1.** Definició d'activitat. Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 2009 (CCAIE - 2009 ). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent: Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

**2.** Definició d'instal·lació. Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

#### **Article 82. Classificació dels usos**

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

**a)** Segons la seva funció urbanística. El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics

**b)** Segons la permissibilitat: El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, incompatibles i complementaris.

**c)** Segons el domini. El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.

#### **Article 83. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals**

**1.** Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.

**2.** Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:

a. Ús residencial

b. Ús terciari

c. Ús d'allotjament turístic

- d. Ús industrial
- e. Comunicacions
- f. Equipaments comunitaris
- g. Serveis tècnics
- h. Espais lliures
- i. Ús rural

**3.** El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:

**a. Ús residencial:** És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

Les presents normes urbanístiques inclouen dins l'ús global residencial els següents: habitatge dotacional públic i de protecció pública o assequible, i els allotjaments comunitaris, com poden ser residències, de gent gran o de jovent.

**b. Ús terciari:** Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics següents: comerç, oficines i serveis, restauració, recreatiu i aparcament.

**c. Ús d'allotjament turístic:** Comprèn els establiments que d'una manera habitual i en caràcter professional ofereixin als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i característiques que siguin establertes per reglament.

Les presents normes urbanístiques inclouen dins l'ús global d'allotjament turístic els usos específics següents: establiments hotelers, apartaments turístics, càmpings, establiments de turisme rural i habitatges d'ús turístic.

**d. Ús industrial:** Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics següents: magatzem, industrial i logístic.

**e. Ús de comunicacions:** Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari, etc.) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic següent: serveis viaris.

**f. Ús d'equipaments comunitaris:** Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religió i cementiri.

**g. Ús de serveis tècnics:** Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i mediambientals, i serveis urbans.

**h. Ús d'espais lliures:** comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic següent: lleure.

**i. Ús rural:** Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc., incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos específics següents: agrícola, ramader, forestal, ecològic-paisatgístic i activitats extractives.

#### **Article 84. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics**

1. Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.

2. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina en els usos generals els usos específics següents:

## **A. Ús residencial**

### **a.1 Habitatge**

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrencat), amb accés exclusiu i independent.

Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

### **a.2 Residencial**

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

## **B. Ús terciari**

### **b.1 Comerç**

Comprèn els establiments comercials, els locals i les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes es fan de forma continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdica o ocasional degudament autoritzats per l'Ajuntament corresponent. Poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, connectats o no entre si, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent.

Són establiments de caràcter col·lectiu:

- a) el centre comercial, quan els establiments es troben en un mateix edifici o en dos o més que estan comunicats.
- b) la galeria comercial, com a conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis.
- c) el recinte comercial, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai.

No són recintes comercials els conjunts d'establiments situats en locals dels baixos dels edificis destinats a habitatge o oficines, sempre que estiguin

situats dins de la trama urbana consolidada; i el mercat municipal, entès com a establiment comercial col·lectiu de titularitat pública que disposa de serveis comuns i requereix també una gestió comuna.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials:

- Grans establiments comercials territorials, (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials, (GEC) individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Mitjans establiments comercials, (MEC) individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- Petits establiments comercials, (PEC) individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda inferior als 800 m<sup>2</sup>

Tanmateix, per raó de la singularitat de l'establiment es diferencia entre establiments comercials singulars (ECS) i no singulars (ECNS). Són establiments singulars els establiments de venda a l'engròs, els dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, pirotècnia i els centres de jardineria i vivers. Aquests establiments singulars també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT.

En el municipi de Fornells de la Selva, d'acord amb la legislació vigent i la població actual del municipi, inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, només es permeten els petits establiments comercials sempre i quan l'ús residencial sigui dominant, així com els establiments comercials singulars on el planejament urbanístic admeti l'ús comercial.

Fornells de la Selva té identificada i delimitada una concentració comercial anomenada "Pla de la Seva Vell" sotmesa al tractament de TUC en quant a la regulació comercial.

Els establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la TUC, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m<sup>2</sup> com a servei complementari de la gasolinera.

El municipi de Fornells de la Selva forma part del perímetre corresponent a la TUC supramunicipal formada també pels municipis de Girona, Salt, Sarrià de Ter i Vilablareix, que fou aprovada mitjançant Edicte de 14-07-2015 pel Departament de Territori i Sostenibilitat (DOG núm. 7.170 de 26-07-2016)

Dins els límits d'aquesta TUC supramunicipal s'hi poden implantar, PEC, MEC, GEC i GECT singulars i no singulars, d'acord amb l'article 8.1 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre.

La variació dels paràmetres i definicions que regulen l'ús comercial comportarà l'automàtica regulació d'aquesta normativa.



## **b.2 Oficines i serveis**

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

## **b.3 Restauració**

Comprèn els locals i establiments on l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes. El sector de la restauració inclou restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wisqueries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

## **b.4 Recreatiu**

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

S'inclouen els següents usos: bars musicals, cafè teatre i cafè concert, discoteques, sales de ball, sales de festes, bingos, i altres activitats recreatives similars.

## **b.5 Aparcament**

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció tercera d'aquest mateix Capítol.

## **C. Ús d'allotjament turístic**

Els establiments d'allotjament turístic s'han d'ajustar al fixat per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre d'Establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i altres regulacions que els modifiquin. Es contempen les següents modalitats:

### **c.1 Establiments hotelers**

Són establiments que presten serveis d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Es classifiquen en dos grups: el grup hotelier i el grup d'hostals i pensions. Dins el primer es classifiquen, alhora, hotels i hotels apartament.

## **c.2 Apartaments turístics**

Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació amb els serveis turístics corresponents.

## **c.3 Càmpings**

Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que s'estableixin per reglament.

## **c.4 Establiment de turisme rural**

Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. En el municipi de Fornells de la Selva estan situats en el sòl no urbanitzable. Alhora, els establiments rurals es classifiquen, d'acord amb el que disposa el Decret 159/2012, en cases de pagès i en allotjaments rurals.

## **c.5 Habitatges d'ús turístic**

Són habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada igual o inferior a 31 dies, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

## **D. Ús industrial**

### **d.1 Magatzem**

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari dins la parcel·la per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

### **d.2 Industrial**

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva

condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

**a) Indústria- taller**

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues d'acord amb la legislació vigent. S'exclouen els tallers de reparació de vehicles i les fusteries.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

- Superfície útil màxima: 100m<sup>2</sup>
- Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m<sup>2</sup>
- Horari de treball: diürn

**b) Indústria tipus I**

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

**c) Indústria tipus II**

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura s'inclouen en aquest grup.

**d) Indústria tipus III**

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories (Secció Segona d'aquest Capítol) que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, les possibles afectacions al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones i per l'entorn on són situades.

Les indústries o activitats hauran de preveure dins la parcel·la l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit, tot satisfent l'aparcament que per normativa se l'hi exigeix.

### **d.3 Logístic**

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paquets)

## **E. Ús de comunicacions**

### **e.1 Serveis viaris**

Comprèn tota activitat permanentment afecta a la conservació de les carreteres o a l'explotació del servei públic viari, tals com: centres operatius per la conservació i explotació de la carretera, estacions de servei, zones de descans o d'estacionament, àrees de frenada, estacions de pesatge, parades d'autobús, o altres finalitats auxiliars o complementàries.

### **e.2 Estació de servei**

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis, comerç fins a 200 m<sup>2</sup> de superfície, restauració, i aparcament relacionat amb la pròpia instal·lació.

## **F. Ús d'equipaments complementaris**

### **f.1 Educatiu**

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats ( escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars ) i nivells oficials ( preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari ) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

## **f.2 Sanitari**

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

## **f.3 Assistencial**

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així, com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

## **f.4 Esportiu**

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

## **f.5 Cultural**

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

## **f.6 Associatiu**

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu, esportiu o terapèutic.

## **f.7 Administratiu**

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

## **f.8 Religios**

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

## **f.9 Cementiri**

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

## **G. Ús de serveis tècnics**

### **g.1 Serveis tècnics i mediambientals**

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telecomunicacions, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

### **g.2 Serveis urbans**

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

## **H. Ús d'espai lliure**

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais destinats específicament a aquests usos.

## **I. Ús rural**

### **i.1 Agrícola**

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

### **i.2 Ramader**

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

### **i.3 Forestal**

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

### **i.4 Ecològic - paisatgístic**

Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

### **i.5 Activitats extractives**

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

## **Article 85. Classificació d'usos segons la permissibilitat**

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

**a)** Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-se.

**b)** Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona, per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Poden coexistir amb el dominant en la mateixa zona o bé poden ser exclusius.

**c)** Usos incompatible: S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

**d)** Usos complementaris: S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.

**e)** Usos prohibits: s'entén per us prohibit els establiments regulats en el decret 217/2002 d'1 d'agost pel qual es regulen els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució o el que el substitueixi.

2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús compatible de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hotel, recreatiu, indústria i estació de serveis.

## **Article 86. Classificació d'usos segons el domini.**

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius

2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

## **Article 87. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.**

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

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

## **SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS**

### **Article 88. Definició d'activitat.**

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord la Llei 20 / 2009, del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats, i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals
2. A tal efecte, s'entén per activitat l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

### **Article 89. Regulació específica dels usos i les activitats**

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions de dos nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos dominants, compatibles, incompatibles i complementaris i prohibits).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.

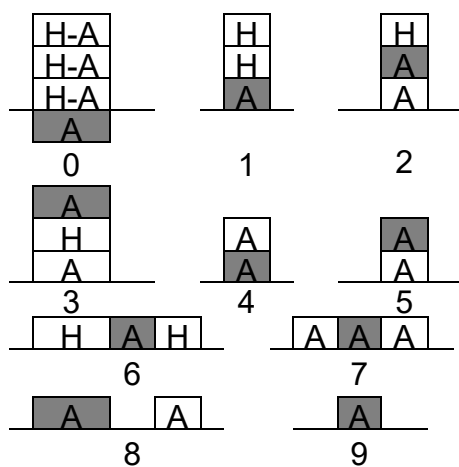
### **Article 90. Situacions relatives de les activitats**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions (veure els gràfics d'aquest article)



Situació	Ubicació de l'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge  
 situació de l'activitat

## Article 91. Usos específics en relació a les actuacions relatives

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

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerc			■								
Comerc gran	(>1300m <sup>2</sup> )		■								
Oficines i Serveis			■								
Hoteler			■								
Restauració			■								
Recreatiu	<100 persones		■								
	>100 persones		■								
Indústria taller			■								
Indústria tipus I			■								
Indústria tipus II											
Indústria tipus III											
Magatzems			■								
Tallers reparacions Vehicles (sense pintura			■								
Aparcament			■								
Estació de Serveis			■								
Educatiu	<120m <sup>2</sup>		■								
	>120m <sup>2</sup>		■								
Sanitari	<120m <sup>2</sup>		■								
	>120m <sup>2</sup>		■								
Esportiu			■								
Associatiu	<120m <sup>2</sup>		■								
	>120m <sup>2</sup>		■								
Cultural			■								
Religiós			■								

Ús no permès
  Ús permès

## Article 92. Regulació supletòria

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

## Article 93. Simultaneïtat d'usos

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

## Article 94. Càrrega i descàrrega

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.
- b) Indústria.
- c) Magatzem.

2. Condicions de la càrrega i descàrrega són:

a) La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

b) La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

c) L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.

d) En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

### **SECCIÓ 3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT**

#### **Article 95. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.**

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, sempre que aquest sigui superior a 3, i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent, situades dins del propi edifici o en parcel·les localitzades a un radi menor de 200 metres del propi edifici, en el cas d'edificis per us d'habitatge. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'hauran de vincular registralment.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

3. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per la corresponent ordenança municipal i allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

#### **Article 96. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona:

1. Habitatges: 1,5 places per cada habitatge de menys de 4 dormitoris i 2 places per cada habitatge de 4 o més dormitoris; excepte que la normativa de la zona indiqui el contrari.

2. Ús d'allotjament turístic: El nombre de places d'aparcament és el següent:

a) Per a hotels i hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions que es correspon amb el 50%, 40%, 30%, 25% o 20% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 15% o el 20% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.

d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hotel·ler.

3. Comercial: La dotació d'aparcament es regularà per la normativa sectorial, amb un mínim d'una plaça cada 50 m<sup>2</sup> construïts.

4. Oficines i serveis: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100m<sup>2</sup> construïts, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.

5. Industrial i magatzem: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 150m<sup>2</sup> construïts.

6. Sanitari: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 8 llits.

7. Recreatiu o restauració : Les sales recreatives han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 localitats d'aforament.

8. Docent: Els equipament docents hauran de preveure dins del seu àmbit la superfície suficient per satisfer l'aparcament de vehicles de transport col·lectiu per l'alumnat i privat del personal administratiu i docent que generi el centre obviant l'aparcament exterior, al objecte de no afectar la circulació perimetral. Aquesta determinació també serà exigible als centres existents que proposin noves ampliacions , sempre referides a la totalitat del centre, excepte en aquelles que l'ampliació no suposi un major número d'alumnes del centre, sempre que aquest tingui satisfet aquells requeriments.

9. Esportiu: Han de preveure una plaça d'aparcament cada 20 localitats, excepte en aquelles dotacions complementàries a altres usos dominants en els que l'ús esportiu resulti exclusiu per l'ús dominant.

## **Article 97. Dimensió i ordenació de les places d'aparcament.**

1. Dimensió i ordenació de les places d'aparcaments. S'entén per plaça d'aparcament un espai mínim de 2,30 x 4,80 m. L'espai mínim per les places situades als extrems, o confrontants amb una plaça tancada, serà de 2,70 x 4,80 metres, i per les tancades o confrontants amb places tancades serà de

3 x 4,80 m. S'admetrà que com a màxim un 10% del total de les places situades en un local tinguin una dimensió mínima de 2,20 x 4,50 m.

2. No es podrà procedir al tancament individual dels aparcaments si no es disposen mides mínimes de 3 x 4,80 m. Per sol·licitar el tancament d'una plaça d'aparcament caldrà aportar el projecte global de tota la planta d'aparcaments on s'incloguin les divisòries per tal de garantir la ventilació i evacuació, així com la resta de determinacions exigibles en matèria de prevenció d'incendis. En tot cas s'haurà de garantir que les places confrontants donen compliment al assenyalat en l'apartat 1.

3. Tanmateix, el número de cotxes en l'interior dels aparcaments no podrà excedir del corresponent a 20 metres quadrats per cotxe. S'assenyalaran en el paviment els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, senyalització que figurarà en els plànols dels projectes que presentin al sol·licitar la concessió de les llicències de construcció, instal·lació, funcionament i obertura.

4. Les vies d'accés i maniobra als aparcaments tindran una mida mínima de 5 m d'amplada en el cas d'aparcaments transversals, que es podrà reduir a una amplada mínima de 4,50 m, si les places d'aparcament que dona accés tenen una amplada mínima de 2,80 m. L'amplada mínima de les vies d'accés i maniobra en els aparcaments en semi-bateria serà de 3,50 m, sempre i quan siguin d'una sola direcció.

5. En el cas d'aparcaments en paral·lel i semi-bateria, no es permeten "culs de sac" superiors a 15 metres lineals a no ser que es garanteixi el gir amb un màxim de tres maniobres.

6. Les rampes d'accés hauran de quedar a l'interior de l'edifici o la parcel·la, i tindran una amplada mínima de 3 metres, un pendent màxim del 18% i deixaran una plataforma d'espera amb longitud mínima de 4,5 metres, i pendent màxima del 6%.

## **Article 98. Causa d'exempció de les previsions d'aparcament.**

Causas de mida o tècniques:

1. Front de parcel·la inferior a 5 metres

2. Edificis catalogats

3. Forma del solar que impossibiliti la ubicació de les places d'aparcament obligatòries.

4. Habitatges socials de lloguer amb qualificació provisional atorgada per Habitatge, que en el cas que es destinin a venda hauran de dotar de les places d'aparcament corresponents. Aquesta condició s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat en el moment de concessió de la llicència municipal d'obres.

## **TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 99. Classificació i Qualificació del sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 58 del TRLLU, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable delimitat i no delimitat, i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol segon del TRLLU.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl

#### **Article 100. Els sistemes**

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
2. En els plànols d'ordenació a escala 1:5.000 i 1:1.000 es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori del municipi de Fornells de la Selva i que són:
  - El sistema de comunicacions, que a la vegada comprèn els sistemes viari, ferroviari i aeronàutic.
  - El sistema d'espais lliures, que a la vegada comprèn els sistemes d'espais lliures i zones verdes i el sistema hidrogràfic.
  - El sistema d'equipaments, que a la vegada comprèn els sistemes d'equipaments i de serveis tècnics i ambientals, i el sistema d'allotjaments dotacionals.

#### **Article 101. Les zones**

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

- En sòl urbà: Nucli antic, Urbà tradicional, Illa tancada, Illa oberta, Cases agrupades, Cases aïllades, Industrial-terciari i Serveis-terciari.
- En sòl no urbanitzable: Protecció especial, Protecció territorial i Protecció preventiva.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 102. Definició dels sistemes

1. S'entén per sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'àmbit municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. S'entén per sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable o el conjunt del sòl urbà del municipi.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 109 del TRLLU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris i els serveis tècnics poden ser de titularitat pública o privada, en aquest cas no implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys.

4. Els sòls que el Pla de Fornells de la Selva destina a sistemes s'ordenen de la següent forma:

#### Sistema de comunicacions

- Sistema viari (codi SX)
- Sistema ferroviari (codi SF)
- Sistema aeronàutic (codi SA)

#### Sistema d'espais lliures

- Sistema d'espais lliures (codi SV)
- Sistema hidrogràfic (codi SH)

#### Sistema d'equipaments

- Sistema d'equipaments (codi SE)
- Sistema d'equipaments de serveis tècnics i ambientals (codi ST)
- Sistema d'equipament d'allotjament dotacional (codi SD)

#### Article 103. Execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34 i 35 del TRLLU.

2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat la cessió de terrenys qualificats de sistemes urbanístics generals o locals és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials



sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament.

3. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtidran mitjançant el sistema d'expropiació, excepte els equipaments i serveis tècnics que el Pla determini que siguin de titularitat privada.

#### **Article 104. Titularitat i afectació del sòl**

Els sòls que el planejament urbanístic afecta com a sistemes urbanístics generals o locals, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

### **SECCIÓ 2. SISTEMA DE COMUNICACIONS**

#### **Article 105. Sistema de comunicacions: definició i regulació**

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

2. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:

- Sistema viari (codi SX)
- Sistema ferroviari (codi SF)
- Sistema aeroportuari (codi SA)

3. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponent a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

#### **Article 106. Sistema viari (Codi SX)**

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

D'acord amb l'article 189 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de las Administracions Públiques, l'aprovació inicial, la provisional i la definitiva d'instruments de planejament urbanístic que afectin bens de titularitat pública hauran de notificar-se a l'administració titular dels mateixos.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

- Xarxa viària territorial bàsica, constituïda pels vials estructurals del municipi, diferenciant entre l'existent (codi X1) i la projectada (codi X1p).
- Xarxa viària bàsica local, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable, destinats a comunicar les

diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns (codi X2).

- Xarxa complementària urbana, comprèn la resta de carrers de sòl urbà no principals que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent (codi X3).
- Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal preservar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió.
- Àrees d'aparcament (codi Xa).
- Xarxa de trànsit restringit o de prioritats invertida, formada per les vies on resulten preferents el pas de vianants respecte la circulació rodada (codi Xr).
- Els terrenys expropiats per les carreteres formen part també del Sistema Viari (codi SX), així com els elements funcionals d'aquelles, segons la definició de l'article 3 de la Llei 37/2015, de carreteres.

**3.** Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció queden subjectes a les limitacions que s'estableixen en l'article 107.1 d'aquesta normativa.

En els plànols d'ordenació es grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

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

**5.** A la xarxa viària urbana (codis X2 i X3) i camins rurals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

**6.** La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent, a les ordenances municipals i a la prèvia llicència municipal. En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi de Fornells de la Selva. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural. En concret queda prohibit qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de l'autopista, si s'escau.

Queda expressament prohibida la instal·lació de qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic en tota la xarxa de carreteres del municipi, incloses les zones de sòl urbà.

**7.** El Pla de Fornells de la Selva assenyala la Xarxa de carrils bici d'àmbit local en el plànol d'infraestructures de comunicació. El desplegament dels diferents trams s'efectuarà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització, si s'escau.

**8.** El planejament derivat que desenvolupi el present Pla haurà de tenir en compte els paràmetres establerts al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

**9.** Si cal obrir nous vials, les zones que presentin algun tipus de risc geològic i en trams encara sense urbanitzar, serà necessari redactar un estudi geològic que certifiqui quina tipologia de camí o pendents màximes poden tenir per evitar fenòmens d'erosió i arrossegaments.

**10.** Qualsevol instal·lació u obra que s'hagi de realitzar en compliment de la IRP/971/2010 de 31 de març, per al control de la implantació de nous elements vulnerables, compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil, com a conseqüència del risc químic derivat del transport de mercaderies perilloses en trànsit per les carreteres estatals, hauran de ser incloses en les previsions del pla o projecte urbanístic, i aniran a càrrec del desenvolupament urbanístic, quedant tant l'Administració com la societat concessionària, lliure i rellevada de qualsevol responsabilitat al respecte.

**11.** En les façanes que s'identifiquen en els plànols de la sèrie 4 "Façanes d'especial atenció paisatgística" la nova edificació es retirarà 5 metres de l'alineació viària, a excepció dels sectors amb planejament derivat, on caldrà la redacció d'un estudi paisatgístic. Els espais resultants restaran lliures d'edificació, prioritant el seu enjardinament amb espècies vegetals autòctones i la creació de microrelleus enjardinats amb espècies i patrons similars als existents en la zona, com a elements d'apantallament. Les edificacions s'hauran de projectar en base als següents condicionants:

a) Es compondran mitjançant volums nets resultants de la traducció del procés intern.

b) Els materials d'acabat de façana incorporaran el color i textura en el procés de fabricació. No s'admetrà la utilització de tractament de pell que puguin patir un procés de degradació en el temps, ni suports per anar pintats o remolinats.

c) Les cobertes de les edificacions industrials tindran una pendent màxima del 10% i en cap cas resultaran vistes des de l'espai públic, a excepció que conformin un element específic de la composició volumètrica projectada. En aquest cas, en que es podran assolir pendents superiors al 10% el volum que es projecti haurà de quedar dins del gàlib que en resulti de l'aplicació del paràmetre d'alçada i ocupació màxima i una coberta a dues aigües amb un pendent del 30%.

Aquests condicionants seran d'aplicació als polígons PAU 8.1, 8.2 i 9, així com en les parcel·les que afronten a les façanes d'especial atenció assenyalades i que correspon a la zona industrial-terciària, clau 7 i la zona de serveis-terciària, clau 8, essent necessari l'aprovació del referit estudi paisatgístic previ a la concessió de les corresponents llicències d'edificació.

## **Article 107. Xarxa viària bàsica**

1. Les carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa territorial bàsica del municipi (codi X1), i local (codi X2) hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent, el règim de protecció consistent en:

- La zona de domini públic, on només es poden realitzar les obres i les actuacions directament relacionades amb la construcció i l'explotació de la via i dels elements funcionals.
- La zona de servitud, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.
- La zona d'afecció, on l'execució de qualsevol activitat, la realització d'activitats o instal·lacions requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres. Pel que fa a la variant del a NII aquesta zona d'afecció es de 50 metres.
- La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de la calçada on no s'admetrà cap tipus d'obra nova.

El sòl comprès en els zones de protecció de les carreteres estatals, per la realització de qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, moviment de terres, o canvi d'ús o de destí de les mateixes, queda subjecta al que s'assenyalen als articles 28 a 37 de la Llei 27/2015, de 30 de setembre, de carreteres, i les articles 16 a 20 de la Llei 8/1972, de 10 de maig, de construcció conservació i explotació d'autopistes en règim de concessió, ambdues estatals.

Les distàncies de les diferents zones de protecció són:

- Autopista AP-7, autovia A-2 i ramals d'enllaç entre elles:
  - . Domini públic (1) : 8 m de l'aresta exterior de l'explanació.
  - . Servitud (2) : de (1) fins a 25 m de l'aresta exterior de l'explanació.
  - . Línia límit d'edificació: 50 m de l'aresta exterior de la calçada.
  - . Afecció: de (2) fins a 100 m des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Carretera NII i ramals d'enllaç amb altres carreteres (Fornells i C-65)
  - . Domini públic (1) : 3 m de l'aresta exterior de l'explanació:
  - . Servitud (2) : de (1) fins a 8 m de l'aresta exterior de l'explanació.
  - . Línia límit d'edificació: 50 m de l'aresta exterior de la calçada.
  - . Afecció: de (2) fins a 50 m des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Altres carreteres:
  - . Domini públic (1) : 3 m de l'aresta exterior de l'explanació.
  - . Servitud (2) : de (1) fins a 8 m de l'aresta exterior de l'explanació.
  - . Línia límit d'edificació: 25 m de l'aresta exterior de la calçada.
  - . Afecció: de (2) fins a 30 m des de l'aresta exterior de l'explanació.

La precisió d'aquestes distàncies i zones es concretaran en els corresponents projectes d'obres i actuacions sobre una base topogràfica detallada. Aquesta documentació haurà de ser informada prèviament a l'obtenció de la llicència municipal per l'organisme de qui depengui la carretera.

2. En concret per a la xarxa viària bàsica, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres: Llei 37/2015, de 29 de setembre de carreteres, el Real decret 1812/1994, de 2 de setembre pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres i el decret legislatiu

2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Carreteres i el seu Reglament, aprovat pel Decret 293/2003, de 18 de novembre, a nivell català. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

En la zona d'afectació de carreteres estatals s'estarà a allò que disposa la legislació de carreteres. Així, en sòl no urbanitzable prevaldran les condicions per l'atorgament d'autoritzacions establertes en l'article 94 del Reglament de Carreteres (RD 1812/1994).

Les actuacions que es plantegin en les zones de protecció de carretera, incloses les infraestructures de subministrament de electricitat, aigua, gas, clavegueram, telefonia i qualsevol altre servei, s'ajustaran als requeriments establerts al Reglament general de carreteres, Decret 293/2003, i a les normatives tècniques aplicables.

La determinació exacte i la comprovació d'aquelles zones de protecció es concretaran en la tramitació de la preceptiva autorització dels projectes d'obres que estiguin afectats.

**3.** Les diferents figures de planejament derivat (plans parcials, plans especials, etc.) i els projectes que es desenvolupen al POUM, quan incloguin sòls que quedin dins les zones de protecció de les carreteres estatals, hauran de sol·licitar autorització a l'òrgan del que depenen i preveure aquells aspectes relacionats amb el disseny de la xarxa d'il·luminació pública i/o les mesures correctores dels impactes visual i acústic, ajustant-se a les millors prescripcions tècniques, de manera que en res afectin al normal funcionament de les carreteres ni a cap dels elements o serveis que els hi són propis

**4.** Sobre l'activitat a desenvolupar en l'entorn de les carreteres, s'han de tenir en compte les limitacions que generen, a la zona d'afectació de carreteres, l'aplicació de la Llei 37/2015, de carreteres o el seu Reglament general, així com la necessitat d'obtenció d'autorització de l'òrgan titular de la mateixa.

Les activitats a desenvolupar en l'àmbit del POUM, hauran de complir amb l'establert a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, de manera que no s'afecti al normal funcionament del viari.

**5.** La xarxa viària local bàsica preveurà la dotació d'un vial segregat, paral·lel, de 3 m d'amplada, per carril bici i vianants, inclosa la necessària protecció.

Entre el límit de la zona de domini públic i la línia d'edificació no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que impliquin augment de volum de l'edificació existent.

**6.** La il·luminació en els zones vora l'AP-7 s'haurà de disposar amb projectors direccionals amb orientació perpendicularment oposada a les calçades de la mateixa.

Les estacions transformadores i les bàculs d'il·luminació s'hauran de situar fora de les zones de domini públic i servitud de l'autopista.

7. L'objectiu de qualitat acústica per fressa en les noves urbanitzacions i en els sòls urbans no consolidats, motiva la limitació dels índex de fressa que s'assenyalen en el següent quadre::

Tipus d'àrea acústica		Índexs de fressa		
		Ld (mati)	Le (tarda)	Ln (nit)
e	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús sanitari, docent i cultural que requereixi una especial protecció contra la contaminació acústica.	60	60	50
a	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús residencial	65	65	55
d	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús terciari diferent del contemplat al c	70	70	65
c	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús recreatiu i d'espectacles.	73	73	63
b	Sectors del territori amb predomini de sòl d'ús industrial	75	75	65
f	Sectors del territori afectats a sistemes generals d'infraestructures de transport, o altres equipaments públics que ho reclamin.	Sense determinar	Sense determinar	Sense determinar

Per la resta d'àrees urbanitzables, s'establirà com a objectiu de qualitat acústica per fressa, la no superació del valor que li sigui d'aplicació en el quadre anterior, disminuïts en 5 decibels..

En aquest sentit, totes les instal·lacions que s'hagin de realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per eliminar o minimitzar al màxim l'impacte visual i acústic que pugués ocasionar el tràfic de les carreteres en els nous sòls urbanitzables i sòls urbans no consolidats, aniran a càrrec del promotor de l'actuació i/o subsidiàriament de l'Ajuntament, prèvia autorització del Ministeri de Fomento i afectessin les zones de protecció del viari estatal, podent situar-se a la zona de domini públic. S'adjunten al POUM els mapes de nivell sonor de les infraestructures viaries de titularitat estatal.

**8.** El planejament urbanístic que desenvolupi el present POUM haurà de tenir en compte els paràmetres següents que estableix el decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada:

- L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 11 metres. L'amplada mínima de les voreres serà de 2 metres, per possibilitar la plantació d'arbrat.
- L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'12 metres.
- L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.
- Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.
- Els xamfrans seran de 5 metres en carrers de fins a 10 metres i de 7,5 metres en mes grans, mesurats perpendicularment a la bisectriu de l'angle. S'admetrà el manteniment de la geometria dels confrontants amb els xamfrans existents.
- El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 10 %, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12 %.
- En qualsevol cas, el pendent del 10 % no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2 % que continguin, com a mínim, un cercle d'1'8 metres de radi.
- La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.
- El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5 %. Només es supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8 %.
- La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 del referit Decret, respectivament.
- En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de tenir en compte, a fi de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, que els locals comercials han de destinar per a magatzem un

mínim d'un 10 % del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

- Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

## **Article 108. Camins rurals**

**1.** Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics, ja siguin de titularitat pública o privada. S'estableix una zona de servitud a cada banda dels camins, de 5 metres, amidats respecte l'eix del camí.

**2.** Son usos ordinaris dels camins i vies rurals la circulació de persones, ramats, animals de càrrega, vehicles de turisme i qualsevol altre vehicle de transport destinat a l'ús normal de les finques que hi tenen accés. Tots els altres usos s'entenen excepcionals i, més en concret el pas de maquinària de construcció, curses i proves esportives, maquinària destinada a prospeccions i instal·lacions mineres, circulació de materials qualificats de perillosos, molestos o insalubres.

**3.** En la zona de servitud no es permet cap tipus d'obra que no sigui la pròpiament del camí. Les tanques i murs de contenció se situaran fora de la zona de servitud.

Excepcionalment, quan la prestació d'un servei públic d'interès general així ho exigeixi i quedi suficientment demostrada la inexistència de solucions alternatives que no impliquin l'ocupació de la zona de servitud, l'Ajuntament podrà autoritzar la realització d'obres o instal·lacions, l'execució de les quals haurà d'adequar-se a les prescripcions que en cada cas s'assenyalin en la llicència municipal corresponent.

**4.** Sempre que sigui possible, les instal·lacions, obres i serveis que s'instal·lin en la zona de servitud, aniran soterrats, i sempre es procurarà que no impedeixin el pas de maquinària agrícola, instal·lant-se en la part més allunyada possible de l'eix del camí.

**5.** Per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació en la zona de servitud, ja sigui fixa o provisional, serà necessària l'obtenció de la prèvia llicència municipal.

**6.** Els usos excepcionals dels camins i vies rurals municipals requerirà la prèvia autorització municipal. Per a l'emissió de l'esmentada autorització, serà d'aplicació la normativa de procediment administratiu i de règim local aplicable, amb les següents especificitats:

- L'autorització l'haurà de sol·licitar qui pretengui fer l'ús excepcional.
- A la sol·licitud s'haurà d'especificar clarament els camins afectats i els seus trams, el tipus d'ús que se'n farà, la maquinària que hi transcorrerà i els dies previstos d'utilització. Aquesta sol·licitud s'haurà de presentar amb una antelació prèvia de 15 dies a la data prevista d'ús excepcional.



7. Les persones físiques o jurídiques sol·licitants de les autoritzacions, o subsidiàriament les que realitzin els usos excepcionals, respondran dels danys ocasionats en els camins i vies públiques.

8. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

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

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

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

#### **Article 109. Àrees d'aparcaments (Codi Xa)**

1. El sistema d'aparcaments comprèn els terrenys reservats pel Pla a aquesta finalitat, amb l'objecte de resoldre i completar les necessitats d'aquestes superfícies de suport a l'activitat, cultural i turística i de servei de la població.

2. Aquestes àrees seran de titularitat pública.

3. En aquestes àrees no s'admet cap tipus d'edificació, llevat de les petites instal·lacions que fossin necessàries pel seu funcionament. Tanmateix, les seves superfícies es pavimentaran, ordenaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat per tal de millorar la seva integració en l'entorn, resolent adequadament els seus accessos.

4. La ordenació d'aquestes àrees s'adequarà a les condicions establertes en els annexes que conté el present Pla.

#### **Article 110. Sistema ferroviari (Codi SF)**

1. El sistema ferroviari comprèn els terrenys reservats i ocupats, per l'establiment d'aquesta infraestructura, així com les seves zones de serveis. Aquest sistema es designa en els plànols del municipi amb el codi SF. El sòl comprés en el seu àmbit ha de ser de titularitat pública.

La planificació de les noves infraestructures ferroviàries integrades en la Xarxa Ferroviària d'Interès General es competència del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

**2.** Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixin dins els espais de protecció del sistema ferroviari així com les àrees de protecció s'ajustaran a les limitacions i al règim de protecció establerts en la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari i la Llei 26/2022 de 19 de desembre per la qual es modifica l'anterior (MLSF), que li són d'aplicació per tractar-se d'una xarxa inclosa en la "Red de Interés General del Estado", i en el Decret 2387/2004, de 30 de desembre, del qual s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari.

**3.** D'acord amb aquesta legislació s'estableixen en les línies ferroviàries del municipi les següents limitacions:

- La zona de domini públic, que compren els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat, mesurada horitzontalment i perpendicularment al eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació.

En sòl classificat pel planejament urbanístic com a urbà o urbanitzable delimitat, sectoritzat, programat o categoria equivalent, la distància establerta a l'apartat anterior per a la zona de domini públic serà de cinc metres.

- La zona de protecció, constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per les línies paral·leles al eix de la línia que la delimita i situades a 70 metres de l'aresta exterior de l'explanació.

Al sòl classificat pel planejament urbanístic com a urbà o urbanitzable delimitat, sectoritzat, programat o categoria equivalent, la distància establerta a l'apartat anterior per a la protecció de la infraestructura ferroviària serà de vint metres, comptats en tots els casos des de les arestes exteriors de l'explanació.

- La línia límit d'edificació, que es situa a 50 metres de l'aresta exterior més propera de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa.

A les línies ferroviàries que formen part de la xarxa ferroviària d'interès general i que passen per zones urbanes, la línia del límit de l'edifici es troba a vint metres de la vora més propera a la plataforma. A aquests efectes, es consideren àrees urbanes classificades com a sòls urbans o urbanitzables delimitats, programades o sectoritzades o equivalents

**4.** La determinació exacta i la comprovació de les Zones de domini públic ferroviari, Zones de protecció i línia límit d'edificació es concretaran en la tramitació de la preceptiva autorització als projectes d'obres que afectin les zones d'influència del ferrocarril, segons determina en els articles 16.1 L.S.F. i del 28 al 33 del R.S.F.

**5.** Per executar, a les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne la destinació o el tipus d'activitat que s'hi pot realitzar i plantar-hi o talar-ne arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, adoptant les mesures de control del risc necessàries per tal que aquest resulti acceptable d'acord amb el mètode comú de seguretat per a l'avaluació i valoració del risc. El que

disposa aquest apartat s'entén sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques

**6.** Pel que fa a zonificació i immissió acústica d'acord amb la legislació vigent en matèria de soroll, tota edificació estarà sotmesa, amb independència de la seva distància de separació respecte a la línia ferroviària, a les restriccions o limitacions que resultin de l'establiment de les zones de servitud acústica que es defineixin com a conseqüència dels mapes o estudis específics de soroll aprovats pel Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana

Pel que fa a la situació acústica, fresses i vibracions, qualsevol obra que es digui a terme a la Zona de domini públic, i a la Zona de protecció, i que tinguin la finalitat de salvaguardar paisatges o construccions, o limitar la fressa que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, seran costejades pels promotors de les mateixes. Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes en els àmbits adjacents amb el Sistema general ferroviari, en els que alguna part de les mateixes estigui a menys de 20 m de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma ferroviària, o, a les zones cobertes, des de l'intradós de l'estructura que serveix de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per fresses i vibracions produïdes pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, per tal que els nivells acústics de vibracions estiguin dins els nivells admissibles per la normativa sectorial vigent.

**7.** Determinacions segons la legislació ferroviària:

**7.1** En la zona de protecció no s'hi podran realitzar obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'administrador de infraestructures ferroviàries. Aquest podrà utilitzar o autoritzar la utilització de la zona de protecció per a raons de interès general o quan ho requereixi el millor servei de la línia ferroviària.

**7.2** En les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi pot realitzar i plantar o talar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries. Qualsevulla obra que es dugui a terme a la zona de domini públic i a la zona de protecció i que tingui per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, seran costejades pels promotors de les mateixes. No obstant el que s'ha dit, només podran realitzar-se obres o instal·lacions a la zona de domini públic, prèvia autorització de l'administrador de infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per a la prestació del servei ferroviari o be quan la prestació d'un servei d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per causes degudament justificades, podrà autoritzar-se el creuament de la zona de domini públic, tant aeri com subterrani, per obres i instal·lacions d'interès privat.

**7.3** A ambdós costats de les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa ferroviària d'Interès General s'hi estableix la línia límit d'edificació, des de la qual i fins a la línia ferroviària queda prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin

imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents en el moment de la entrada en vigor de la Llei.

Amb caràcter excepcional, es pot permetre l'execució d'obres de nova construcció, en parcel·les o solars classificats com a sòl urbà consolidat, sempre que respectin, en tot cas, les condicions d'alineació dels edificis confrontants. Tot això, amb la tramitació prèvia del corresponent procediment administratiu de reducció de la línia límit de l'edificació, i respectant, en tot cas, les condicions imposades per la legislació en matèria de soroll i vibracions que li sigui aplicable, que haurà de ser justificada davant l'esmentat administrador, i el promotor ha d'acceptar i corregir del seu compte els efectes que en matèria de soroll i vibracions puguin suposar futures ampliacions o modificacions del servei ferroviari, incloent-hi el canvi de la seva tipologia.

**7.4** Les àrees d'interès arqueològic que es troben afectades sectorialment per a la legislació ferroviària per la seva proximitat als traçats ferroviaris de la RFIG han de sol·licitar autorització per a la realització d'excavacions o activitats relacionades amb aquestes, en les àrees que es trobin en la zona de Protecció Ferroviària.

**7.5** Les obres de construcció, reparació o conservació de línies ferroviàries, de tramades d'aquestes o d'altres elements de la infraestructura, tindran la consideració d'obres d'interès general i no estaran subjectes al control preventiu municipal a que es refereix l'article 84.1.b de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de Regim Local.

**7.6** En els successius instruments de desenvolupament (Plans parcials urbanístics), projectes i obres es tindran en compte les limitacions a la propietat i proteccions respecte el ferrocarril indicades, i en el seu cas s'haurà de sol·licitar les autoritzacions precises al administrador d'Infraestructures Ferroviàries.

## **Article 111. Sistema Aeronàutic (Codi SA)**

**1.** Normativa aplicable i criteris de referència:

- Servituds aeronàutiques establertes conforme a la Llei 48/60, de 21 de juliol (B.O.E. núm. 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, i Decret 584/72, de 24 de febrer (B.O.E. núm. 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques, en la seva actual redacció.

- Reial Decret 378/1988, de 8 d'abril, per el que es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes en l'aeroport de Girona-Costa Brava (B.O.E. núm. 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errates al B.O.E. núm. 129, de 30 de maig de 1988)

- Proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Fomento de 13 de juliol de 2006 (B.O.E. núm. 189, de 9 d'agost), definides en base al Decret de servituds aeronàutiques i als criteris vigents de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)

**2.** Disposicions generals en matèria de servituds aeronàutiques:

**2.1** Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempli a les zones i espais afectats pel Reial Decret 378/1988 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona i/o el Pla Director de l'Aeroport de Girona, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els medis mecànics necessaris per a la construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fixe (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona corresponents al Reial Decret 378/1988 ni les corresponents a la Proposta del Pla Director de l'esmentat aeroport, que venen representades en els plànols de la sèrie O.5, de servituds aeronàutiques, excepte que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada significativament la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva redacció.

**2.2** En el cas de que les limitacions i requisits imposades per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Fomento, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

**2.3** A les zones i espais afectats pel Reial Decret 378/1988 de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, medis necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació en aquesta part afectada, requerirà acord favorable de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció, pel que l'ajuntament haurà de tramitar la sol·licitud corresponent, excepte que la signatura amb AENA estableixi un altre règim.

**2.4** En aquelles zones que no es trobin situades sota les Servituds Aeronàutiques del Reial Decret 378/1988, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels medis necessaris per la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars)), que s'elevin a una alçada superior als 100 metres sobre el terreny, requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relació a la incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al disposat a l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

**2.5** Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, que es trobin afectades per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona, hauran de ser informades per la Direcció General de Aviación Civil, conforme a la Disposició Addicional Segona del Reial Decret 2591/1998 en la seva actual redacció, de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el cas de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament al que afecti a l'exercici de les competències estatals. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la

legislació urbanística, una vegada que s'apliquin al mateix les condicions que, en el seu cas, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

**2.6** En quant a la possible instal·lació d'aerogeneradors, degut a la seva gran alçada, a la que s'ha d'incloure la longitud de les seves pales, s'ha d'assegurar que en cap cas incompleixin la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona. El mateix s'ha d'aplicar per les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, tals com antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament precisin ser situades sobre plataformes elevades.

**2.7** Segons l'article 10 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la seva actual redacció, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, on l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que es situïn dins de la mateixa i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici de les esmentades activitats, i abraçarà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
- b) l'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernaments.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que comportin la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el en funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- f) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fums, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
- g) L'ús de medis de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre índole.

**2.8** Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguridad Aérea, conforme al previst a l'article 16 de Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Donat que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de

propietat a raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

### **SECCIÓ 3. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES**

#### **Article 112. Sistema d'espais lliures**

1. El sistema d'espais oberts inclou el sistema d'espais lliures d'edificació com els parcs i jardins urbans, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic, han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat amb el paisatge.

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

3. Els sòls destinats a sistema d'espais oberts s'inclouen en una de les següents categories:

- Sistema d'espais lliures i zona verda (codi SV)
- Sistema hidrogràfic (codi SH)

#### **Article 113. Sistema d'espais lliures i zones verdes (codi SV)**

1. Formen aquest sistema tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure i verd públic de Fornells de la Selva, situat en sòl urbà o urbanitzable.

Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població i per tant el seu pendent mitjà serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb el codi SX. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 98 de la del TRLLU.

2. En funció de les seves característiques i usos el POUM diferencia:

V.1 Parcs que corresponen als espais lliures de major superfície, en contacte generalment amb el sòl no urbanitzable. En aquests espais s'ha de mantenir el caràcter natural de l'espai, evitant la seva artificialització.

V.2 Places que correspon als espais lliures de caràcter més urbà i que, per tant, admeten tractaments més durs.

V.5 Espais de jocs infantils, que correspon als espais lliures destinats a l'ús de jocs infantils.

V-6 Jardins urbans, que correspon als espais lliures més propers a la xarxa de vialitat i, per tant, amb un caràcter de protecció d'aquesta.

3. Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 25% de la superfície del parc. Únicament s'admeten construccions que no ocupin més del 8 % de la superfície total de l'espai lliure, no superin els 100 m2 de superfície, i estigui relacionada amb l'activitat de la zona verda. L'alçada

màxima d'aquestes edificacions serà de 3 metres. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsol, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsol d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aquífers.

És permesa la instal·lació d'activitats temporals i provisionals relacionades amb l'ús del lleure, com fires, circs, atraccions, etc.

L'estacionament de superfície i el pas per a cotxes no representarà més del deu per cent (10%) de la seva superfície.

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

#### **Article 114. Sistema hidrogràfic (Codi SH)**

**1.** El sistema hidrogràfic inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermament estimat. Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals. Les lleres públiques més destacades del municipi de Fornells de la Selva són el riu Onyar i els principals afluents d'aquets que són per la dreta la riera Bugantó i la riera de la Barceloneta, mentre que per l'esquerra la riera de la Torre, el rec de la Font d'en Massot i la riera de can Busquets.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons el que disposa l'article 97.a del mateix text legal.

D'acord amb l'article 6 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH) els marges de les lleres públiques estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal a:

- a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a l'ús públic. Aquesta zona ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació i ser apta i practicable en tot moment.
- b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. En aquesta zona resten sotmeses al disposat en el Reglament les següents activitats i usos:
  - les alteracions substancials del relleu del terreny,
  - les extraccions d'àrids,



- les construccions de qualsevol tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional,
- qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

**2. Afectacions del sistema hidrogràfic:** D'acord amb el Reial decret 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986) el POUM de Fornells de la Selva recull les dues afectacions de sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat i rural: zona inundable i flux preferent.

Així doncs es consideren en aquest sistema les següents zones:

**- Zona de Flux preferent (clau ZF)**

Inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'evolvent d'ambdues zones, d'acord amb allò establert a l'article 9 del RD 638/2016 de 9 de setembre, que modifica el RDPH (RD 849/1986).

Els plànols d'ordenació identifiquen el límit del flux preferent tant en sòl urbà i urbanitzable com en sòl no urbanitzable.

L'àmbit delimitat com de flux preferent restarà subjecte a les limitacions als usos, obres i construccions que estableixen els articles 9, 9bis, 9ter del esmentat Reglament de Domini Públic Hidràulic, de les que destaquen les següents:

- En els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 no seran compatibles els usos següents:
  - a. Instal·lacions de productes perillosos per a la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residències d'avis o de persones amb discapacitats, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, o parc de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions de serveis de protecció civil.
  - b. Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment del volum i canvis d'ús que augmenten la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
  - c. Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats.
  - d. Depuradores
  - e. Hivernacles i tanques que no siguin permeables.
  - f. Granges

g. Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs

h. Acopis de materials,

i. Infraestructures lineals paral·leles a la llera.

- En els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que suposin un increment de la ocupació en planta o del volum, canvi d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sota rasant si:

a. No representin un augment de la vulnerabilitat.

b. Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn

c. Que no siguin instal·lacions de productes peril·losos per a la salut

d. Que no siguin centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius, o grans superfícies comercials

e. Que no siguin parc de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de protecció civil.

f. Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació i els nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn

#### **- Zona inundable (clau ZI)**

Compren els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes associades a 500 anys de període de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de series d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres d'acord amb l'establert a l'article 14 bis del ERD 638/2016 que modifica el RDPH (RD 849/1986).

Els plànols d'ordenació identifiquen el límit de la zona inundable tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable.

En aquesta zona es limiten els usos a l'àmbit territorial afectat atenent a les condicions d'inundació, segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el RD 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis del RDPH, de les quals es destaquen les següents.

- En els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible.

a. Excepcionalment es permetran edificacions dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i usos residencials col·locat a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període retorn dimensionats segons les sol·licituds derivada d'una riuada d'aquestes característiques.

b. S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles a infraestructures com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a acampada i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores i instal·lacions de serveis de protecció civil.

- En els terrenys en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions tenint en compte les condicions establertes en els apartats a) i b) de l'apartat anterior.

### **3. Aigües subterrànies i hidrogeologia.**

Els terrenys del municipi de Fornells de la Selva ocupen la part superficial de les masses d'aigua de la Selva (codi ES100MSBT14) formada pels següents aqüífers: l'al·luvial de l'Onyar (codi 302A12) i l'aqüífer detrític neogen de la Selva (codi 302I01), situats ambdós en zona vulnerable per la contaminació de nitrats d'origen agrari, designades mitjançant el Decret 476/2004, de 28 de desembre, l'acord de Govern 128/2009, de 28 de juliol de revisió i posteriorment ampliat amb l'acord de Govern 13/2015, de 3 de febrer. En aquestes zones es d'aplicació el Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de dejeccions ramaderes.

**4.** Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües; al Reial decret 849/1986 d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, modificat pel Reial decret 638/2016 de 9 de desembre; al Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el RDPH aprovat pel Reial decret 849/1986 d'11 d'abril; o la normativa substitutòria.

**5.** Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

**6.** Per a les noves edificacions i l'ampliació de les existents que ocupen terrenys inundables el promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la que s'expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementaries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres haurà de disposar d'un certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti l'anotació registral indicant que la construcció està en zona inundable.

**7.** Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació de les edificacions incloses en el catàleg de masies i cases rurals aprovat ubicades dins la franja de 100 metres d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, es

redactaran estudis d'inundabilitat adaptats a les Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local (ACA, març 2003) i a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

**8.** Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge, obres en camins rural i les seves modificacions, guals, etc.) i creuaments de conduccions o serveis sota lleures cal aplicar l'establert a l'article 70 de les determinacions normatives del Pla de gestió del districte de la conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici del establert a l'article 126 ter "Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas" del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en l'esmentada normativa es consideraran els criteris establerts al document tècnic "Guia tècnica recomanacions per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.

**9.** L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al RDPH aprovat per RD 849/1986, d'11 d'abril.

**10.** D'acord amb l'article 259ter a) del RDPH, aprovat pel RD.1290/20120 de 7 de setembre, en els sectors residencials caldrà justificar l'adopció de xarxes de sanejament unitàries o separatives, essent preferents les separatives en els sectors industrials. En aquest cas, la xarxa de pluvials incorporarà els dispositius necessaris per a la retenció de residus o productes contaminants que pugui arrossegar l'aigua abans del seu abocament al medi.

En tot cas només quedaran justificades les xarxes de sanejament unitàries sempre i quan no es pugui dissenyar una solució tècnica alternativa d'acord amb el que estableix l'article 8 del Reglament de serveis públics de sanejament (Decret130/2003 de 13 de maig).

**11.** Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que es desenvolupi haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al Pla de Gestió del districte de la Conca Fluvial de Catalunya (Decret 171/2014 de 23 de desembre).

**12.** Els documents de planejament derivat que desenvolupin els diferents sectors de planejament derivat es redactaran d'acord amb les prescripcions anteriors i remetraran per informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

**13.** L'atorgament de la concessió i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits d'abocament d'aigües residuals al medi, si procedeixen, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al RDPH aprovat pel RD. 849/1986 d'11 d'abril.

## SECCIÓ 4. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

### Article 115. Sistema d'equipaments (codi SE): Definició i tipus

1. El sistema d'equipaments està constituït pels espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. El sòl serà de domini públic o privat, admetent-se, en el primer cas, la gestió privada de l'equipament.

2. El POUM de Fornells de la Selva destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb la codi SE. Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació.

La implantació d'equipaments, de caràcter general o local no previst en el POUM, es farà mitjançant la modificació d'aquest o bé mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic autònom d'acord amb el que disposa l'article 68.1 del TRLU.

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

- E.1 Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria, com a guarderies, centres escolars, preescolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.
- E.2 Sanitari-assistencial: hospitals, ambulatoris, centres extra-hospitalaris, residències socials, llars de vells i residències de persones grans.
- E.3 Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
- E.4 Cultural, social i recreatiu: cases de cultura, biblioteques, centres socials i centres d'esplai.
- E.5 Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
- E.6 Funerari i cementiri.
- E.7 Religios: temples i centres religiosos.
- E.8 Reserva sense ús assignat: correspon als equipaments que encara no tenen un us assignat.
- E.P Equipaments privats, que diferencia la titularitat de l'equipament sense perjudici d'incloure l'ús.

### Article 116. Equipaments actuals

Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest Pla quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant acord raonat de l'Ajuntament. Els equipaments sense ús destinat se'ls assignarà un ús concret també mitjançant acord raonat de l'Ajuntament. Els canvis d'ús tramitaran a través de l'aprovació d'un Pla especial urbanístic, d'acord amb el que disposa l'article 67.1.d del TRLU.

## **Article 117. Paràmetres edificatoris generals.**

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
2. En sòl urbà les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui confrontant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.
3. En sòl urbanitzable el tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran la mitjana resultant dels permisos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cap sector amb aprofitament, el que resulti de la mitjana de les illes confrontants.
4. En sòl no urbanitzable les edificacions, s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i les de nova implantació es regularan mitjançant projecte d'actuació específica. En l'ampliació de la zona esportiva es preservaran els elements naturals existents, i en especial la vegetació forestal adjacent l'Onyar.
5. En els supòsits dels equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació i s'estarà en allò que determina l'article 8.6 d'aquestes Normes.
6. En general els paràmetres d'edificació dels equipaments són: 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl d'edificabilitat neta, 60% d'ocupació, 7 metres d'alçada, corresponents a planta baixa mes una planta pis i 3 metres de separació a tots els límits, podent-se admetre alçades majors incrementant les separacions en un mínim d'un 50% del excés respecta d'aquella. Específicament, l'ampliació de l'equipament escolar del sector Fornells Parc, en l'illa envoltada pel carrer Josep Pla, mantindrà les condicions d'edificació pròpies de la zona 6g.
7. Els equipaments esportius existents en sol no urbanitzable admetran una edificabilitat de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una ocupació del 17%.
8. D'acord amb l'estudi de inundabilitat que acompanya el present POUM, l'àrea d'equipaments esportius situada al sud est del nucli urbà de Fornells presenta un risc d'inundació per una avinguda de 500 anys de període retorn variable. En aquest cas caldrà gestionar el risc mitjançant el Pla d'emergència de Fornells de la Selva, així com a través d'un Pla d'autoprotecció que reculli les mesures a implantar en aquest àmbit destinades a preveure, prevenir i controlar-ne el risc.
9. En l'àmbit de la zona esportiva classificada com a sòl no urbanitzable, no s'admet la construcció de noves edificacions, de cap tipus, ni tancaments opacs de les pistes poliesportives. S'admet no obstant la implantació de pistes esportives cobertes sense tancaments opacs, amb la corresponent autorització de l'ACA.

## **Article 118. Sistema d'equipaments de serveis tècnics i ambientals (Codi ST)**

**1.** El sistema d'equipaments de serveis tècnics i ambientals amb codi ST, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, xarxes d'abastament, centrals de comunicació i de telecomunicació, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també les plantes de reciclatge, incineradores i abocadors de deixalles i altres serveis de caràcter ambiental vinculades al estalvi energètic, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades.

**2.** En funció del seu ús es diferencien els següents:

T.1 Aigua: abastament d'aigües

T.2 Energia: centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica

T.3 Depuració: servei d'evacuació d'aigües residuals

T.4 Residus: incineradores, abocadors de deixalles

T.5 Comunicacions: centrals de comunicació i telecomunicació

T.6 Estació de bombament

T.P Servei privat

**3.** Condicions particulars:

**3.1.** El nou traçat de línies o la substitució de les existents en sòl urbà serà preferentment soterrat.

**3.2.** En sòl urbanitzable, totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o del polígon d'actuació urbanística on estigui inclòs.

**3.3.** En sòl no urbanitzable, les noves línies de transport elèctric, s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient preferentment corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla especial urbanístic, i una avaluació d'impacte ambiental.

**3.4.** En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salva ocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).

**3.5.** Els nous emissors o receptors de senyal de telecomunicacions o telefonia mòbil s'ubicaran preferentment en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies. En el cas que es vulguin ubicar en nous emplaçaments no qualificats com a Sistema General de Serveis Tècnics, s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental, fomentant sempre la concentració en instal·lacions compartides, obertes a tots els operadors i amb un disseny de compartició

que permeti la instal·lació dels serveis sol·licitats inicialment així com possibles serveis de futur. Totes les instal·lacions hauran d'ajustar-se a la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, al Decret 148/2001, de 20 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, i al Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.

**4.** L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, procurant minimitzar l'impacte visual. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

**5.** Normativa aplicable en l'àmbit d'instal·lacions elèctriques:

1- Per a la implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable:

- Llei 21/2013 del 9 de desembre d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de 11/12/2013)

- Decret 328/1992, de 14 de setembre, pel que s'aprova el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) (DOGC núm. 1714 de 01/03/1993)

- Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió (BOE núm. 68 de 19/03/2008)

- Articles 153 i 154 del Reial decret 1955/2000, d'1 de setembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions elèctriques (BOE núm. 310 de 27/12/2000)

- En zona urbana la ITG-LAT-07

2- Noves línies elèctriques d'Alta Tensió:

- Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les seves instruccions tècniques complementàries (BOE núm. 68 de 19/12/2008)

- On la xarxa elèctrica correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les normes tècniques particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007)

3- Noves línies elèctriques de Baixa tensió i Instal·lacions d'Enllumenat Públic:

- Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic de baixa tensió (BOE núm. 224 de 18/9/2002).

- La ITC-BT-10 "Previsió de càrregues per a subministraments en baixa tensió" de l'esmentat Reglament.

- La ITC-BT-09 "Instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.



- En la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les normes tècniques particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007)

#### 4- Afectació a la xarxa de Distribució elèctrica:

- La ITC-LAT-06 del reial decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOFC del 12/06/1992 i 25/09/1991)

- Prèviament a l'obertura de rases, les prescripcions tècniques de l'ordre TIC7341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el procediment de control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada (DOGC núm. 3937 de 31/07/2003)

- La Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30/11/1988), pel qual s'estableix un certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

#### **6. Normes aplicables a les instal·lacions per hidrocarburs.**

Per ampliacions futures les xarxes, s'haurà de respectar la reglamentació vigent i en especial les següents:

- Reial decret 1434/2002 de 27 de desembre, el qual regula les activitats de transport, distribució, subministrament i procediment d'autorització d'instal·lacions de gas natural.

- Reial decret 919/2008, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11.

- Decret 120/1992 de 28 d'abril, pel qual es regulen les característiques que han d'acomplir les proteccions a instal·lar entre les xarxes dels diferents subministraments públics que discorren pel subsol. (DOGC núm. 1606 de 12/6/1992) i Decret 196/1992 de 4 d'agost que modifica parcialment el decret anterior (DOGC núm. 1649 de 25/09/1992)

- Ordre de 18 de novembre de 1974 pel qual s'aprova el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos (BOE de 06/12/1974) i Ordres que el modifiquen de 26/10/1983 (BOE de 8/11/83) i 6/7/1984 /BOE 23/07/1984) correcció d'errades (BOE 23/07/1984)

- Ordre de 5 de juliol de 1993, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que discorren pel subsol (DOGC núm. 1782 d'11/08/1993).

### **Article 119. Sistema d'equipament d'allotjament dotacional (codi SD)**

**1.** El sistema d'equipament d'allotjament dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials especificades en la memòria social.

**2.** El sòl qualificat de sistema d'allotjament dotacional ha de ser de titularitat pública. El tipus d'ordenació correspon, en caràcter general, al d'edificació aïllada amb una edificabilitat màxima d'1,50 m2 sostre/m2 sòl, una ocupació del 50 %, una alçada corresponent a PB+2 i unes separacions mínimes de 3 metres a totes les partions. Tanmateix, l'edificació s'ajustaria al paisatge i al teixit urbà on es situa, havent-se d'adaptar els paràmetres anteriors a les condicions de les edificacions properes al nou equipament.

**3.** La reserva per la construcció d'habitatges dotacionals es pot preveure en els sectors de planejament derivat, sempre i quan s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics i que no siguin superiors al 5 % de la reserva global del municipi per equipaments, d'acord amb el que disposa l'article 58 del TRLLU.

## **CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 120. Definició**

1. El Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Fornells de la Selva classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització o edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació o dotats de tots els serveis urbanístics.

2. En el cas de sòl que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial Urbanístic, la classificació com a urbà no deslliura als propietats afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial Urbanístic.

#### **Article 121. Determinació i ordenació en sòl urbà**

1. Els límits de SU, zones, sistemes, així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix la ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

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

4. Per al desenvolupament de la ordenació del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar Plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix la ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

#### **Article 122. Les cessions**

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'article 44 del TRLLU.

#### **Article 123. Ordenació de volums i reajustament d'alineacions i rasants.**

1. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els aprofitaments urbanístics d'aquestes. Aquest

reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietaris afectades, d'acord amb el que disposa l'article 188.4 del TRLLU.

2. La ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determina l'article 45 del RPLU, en virtut de la regulació continguda a l'article 188.5 del TRLLU.

## **SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ**

### **Article 124. Definició de zones**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Fornells de la Selva estableix les zones següents:

- 1 Nucli antic (codi 1)
- 2 Urbà tradicional (codi 2)
- 3 Illa tancada (codi 3)
- 4 Illa oberta (codi 4)
- 5 Cases agrupades (codi 5a, 5b, 5c i 5d)
- 6 Cases aïllades (codi 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f i 6g)
- 7 Industrial-terciari (codi 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g i 7h)
- 8 Serveis-terciari (codi 8a i 8b)

### **Article 125. Zona de nucli antic, Codi 1**

#### **1. Definició**

Comprèn l'àrea que conforma el nucli original de Fornells de la Selva, estructurada fonamentalment al llarg del carrer Sant Cugat, del passeig d'en Pep Ventura i carrer del Riu.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades pel codi 1.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

A les anteriors NNSS corresponia en part a la zona anomenada Casc antic (1).

El POUM proposa conservar l'estructura urbana i les característiques tipològiques de les edificacions i, a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats actuals.

#### **2. Densitat d'habitatges**

Es podran construir edificis plurifamiliars sempre que la façana de l'edifici amb la via pública sigui superior o igual a 6,50 metres, en cas de no superar aquesta amplada únicament s'admetrà un habitatge per parcel·la. El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 100 m<sup>2</sup> del sostre residencial (prevaldrà el número sencer per defecte) excepte aquells terrenys inclosos

en un àmbit de gestió o de planejament on s'indiqui un altra densitat. Pel càlcul de la densitat neta s'aplicarà l'article 42 de les presents normes.

### 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	L'existent. En el cas d'agrupacions de parcel·les la composició de les façanes procurarà mantenir el reconeixement de la parcel·lació original.
Front mínim de parcel·la	Article 36	6,5 m.
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condicció de solar	Article 38	

### 4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42.	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent
Ocupació màxima	Article 44	Segons profunditat edificable grafiada en els plànols d'ordenació del sòl urbà
Planta baixa	Article 45	Fins a 20 m.
Planta soterrani	Article 46	
Planta pis	Article 47	
Planta sota coberta	Article 48	
Planta coberta	Article 49	<p>Únicament es permet la coberta inclinada de teula àrab ceràmica de color naturals amb un pendent màxim del 30%. La coberta serà a dues vessants amb el carener, i ràfecs, horitzontal, i situat a la meitat de la fondària edificable, excepte en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicionals que podran conservar el tipus de coberta. La teula serà vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar, es permet teula nova en canaleres i recs.</p> <p>No es permet mansardes ni retalls de coberta.</p> <p>Els cossos d'escalas, ascensors, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc. s'hauran d'incloure dintre dels plans definits per la</p>

		<p>teulada.</p> <p>Serà obligatori l'acabament de la coberta amb ràfecs i cornises iguals que la tipologia tradicional existent.</p> <p>Les canals seran de ferro galvanitzat o zenc. Els baixants es situaran preferentment contigus a la mitgera, i el seu tram inferior serà de ferro (2 metres).</p>
Façanes i mitgeres	Article 50	
Ventilació i il·luminació	Article 53	
Celoberts	Article 54	
Patis de ventilació	Article 55	
Composició de façana		<p>Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents amb la tipologia tradicional. En el cas de rehabilitacions o noves construccions prevaldran els eixos verticals de composició, mantenint una dimensió constant dels massissos entre obertures per tota l'actuació. Es permet conservar els badius existents.</p> <p>Prevaldrà la proporció de massís sobre buit</p> <p>No es permeten els forats de façana en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical. Les dimensions dels forats mantindran la proporció, en balcons, d'alçada com a mínim dos vegades l'amplada, i en finestres l'alçada serà com a mínim 1,4 vegades l'amplada.</p> <p>Les separacions horitzontals mínimes entre dos obertures en una mateixa planta serà de 70 cm.</p> <p>Les portes d'entrada als aparcaments en planta baixa no podran superar l'amplada de 2,80 metres, excepte si es necessita major amplada per poder girar si l'amplada del carrer ho requereix. L'alçada màxima es fixa en 2,40 metres.</p> <p>Les façanes s'acabaran amb estucs o arrebossats pintats, excepte els elements de pedra naturals existents que podran quedar vistos si originàriament ho eren. Es pintaran amb colors tradicionals existents al nucli</p>

		<p>antic, o a la carta de colors que aprovi l'Ajuntament. El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com en el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, i no s'admetrà un tractament diferenciat de la planta baixa, excepte un sòcol de fins a 0,70 cm d'alçada, que podrà ésser de pedra natural.</p> <p>S'admet el tractament diferenciat de faixes i motllures.</p> <p>Es prohibeix fixar cartells sobre banderes o perpendiculars al pla de façana. Es conservaran i es restauraran els elements com les llindes o inscripcions històriques, o fornícules, que apareguin a les façanes</p>
Adaptació topogràfica	Article 57	
Piscines	Article 58	
Alineació de l'edificació	Article 59	Es prohibeix les reculades respecte a l'alineació de vial excepte les grafiades en els plànols d'ordenació.
Planta baixa referida a carrer	Article 61	
Alçada reguladora referida a carrer	Article 62	Es determina en funció del nombre de plantes fixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà: B:4,50m, B+1: 7m, B+2: 9,50 m
Punt d'aplicació de l'AR	Article 63	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Article 64	Segons nombre de plantes grafiat en els plànols d'ordenació.
Profunditat edificable	Article 65	La profunditat edificable serà la grafiada en els plànols d'ordenació.
Pati d'illa	Article 66	Els espais interiors d'illa que per aplicació de la normativa hagin de ser lliures d'edificació, hauran ser objecte de preservació, enjardinant-los, cultivant-los com a horts o be ordenant-los pel lleure dels ocupants.
Cossos sortints	Article 67	<p>Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats.</p> <p>El vol màxim serà de 45 cm. En projecció horitzontal no ocuparan més de la meitat de l'amplada total de la façana, ni cadascuna superarà els 3,60 metres de longitud, havent-</p>

		<p>se de separar un mínim de 1 metre de les mitgeres o partions.</p> <p>En la rehabilitació d'edificis existents amb la tipologia tradicional de nucli antic es permet conservar els cossos sortints originals.</p> <p>Les lloses dels balcons es realitzaran amb pedra o formigó buixardat, paral·leles al plànol de façana i els laterals perpendiculars.</p> <p>Les baranes seran de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona. Es permet conservar o reutilitzar baranes antigues.</p>
Elements sortints	<i>Article 68</i>	
Ocupació planta soterrani	<i>Article 69</i>	
Adaptació topogràfica	<i>Article 70</i>	
Tanques	<i>Article 71</i>	

### 5. Condicions de l'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant
Habitatge plurifamiliar	Dominant
Residencial	Compatible
Allotjament turístic	Compatible
Comerç	Compatible (1) (3)
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Compatible
Recreatiu	Incompatible
Magatzem	Compatible (2)
Indústria	Incompatible
Logístic	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible
Aparcament	Compatible (2)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Taller de vehicles	Incompatible
Serveis Tècnics	Incompatible
Educatiu	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Esportiu	Incompatible (4)
Cultural	Compatible
Associatiu	Compatible
Administratiu	Compatible
Religiós	Incompatible
Cementiri	Incompatible
Serveis Urbans	Incompatible
Lleure	Incompatible



Observacions:

- (1) S'admet únicament en locals de planta baixa
- (2) S'admet únicament en locals de planta baixa i de planta soterrani
- (3) D'acord amb la llei 1/2009 de 22 de desembre
- (4) Amb l'excepció del d'ús privat

## 6. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98
--------------------------------------	-------------------------

### Article 126. Zona d'urbà tradicional, Codi 2

#### 1. Definició

Comprèn l'àrea que va conformar els primers creixements propers del nucli antic de Fornells de la Selva. Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades pel codi 2. El tipus d'ordenació és d'alineació a vial. A les anteriors NNSS corresponia principalment a la zona de casc antic (1).

#### 2. Densitat d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial (prevaldrà el número sencer per defecte) excepte en aquells terrenys inclosos dintre d'un àmbit de gestió o planejament on es determini una altra densitat. Pel càlcul de la densitat neta s'aplicarà l'Article 43 de les presents normes.

#### 3. Condicions de parcel·lació.

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	150 m <sup>2</sup> (1)
Front mínim de parcel·la	Article 36	6,00 metres (1)
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condició de solar	Article 38	

Observacions:

- (1) S'admet la consolidació amb noves edificacions amb superfície mínima i façana de longitud inferiors, sempre i quan provinguin de parcel·lacions o segregacions anteriors a l'aprovació definitiva del present POUM.

#### 4. Condicions de l'edificació.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent.
Ocupació màxima	Article 44	Segons profunditats edificables assenyalades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	
Planta pis	Article 47	
Planta sota coberta	Article 48	
Planta coberta	Article 49	<p>Únicament es permet la coberta inclinada de teula àrab ceràmica de color naturals amb un pendent màxim del 30%. La coberta serà a dues vessants amb el carener, i ràfecs, horitzontal, i situat a la meitat de la fondària edificable, excepte en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicionals que podran conservar el tipus de coberta. La teula serà vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar, es permet teula nova en canaleres i recs.</p> <p>S'admeten els sortints als terrats, de superfície màxima 15 m<sup>2</sup> envoltada com a mínim per 1 metre de teulada per tots els costats. Els accessos a aquests terrats hauran de quedar integrats en la teulada inclinada . S'admet un terrat per golfa.</p> <p>Els cossos d'escalas, ascensors, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc. s'hauran d'incloure dintre dels plans definits per la teulada.</p> <p>Serà obligatori l'acabament de la coberta amb ràfecs i cornises iguals que la tipologia tradicional existent.</p> <p>Les canals seran de ferro galvanitza o zenc. Els baixants es situaran preferentment contigus a la mitgera, i el seu tram inferior serà de ferro (2 metres).</p>
Façanes i mitgeres	Article 50	
Ventilació i il·luminació	Article 53	

Celoberts	Article 54	
Patis de ventilació	Article 55	
Piscines	Article 58	
Composició façanes		<p>La façana serà plana.</p> <p>Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents. En el cas de rehabilitacions o noves construccions prevaldran els eixos verticals de composició, mantenint una dimensió constant dels massissos entre obertures per tota l'actuació. Es permet conservar els badius existents.</p> <p>Prevaldrà la proporció de massís sobre buit</p> <p>No es permeten els forats de façana en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical. Les dimensions dels forats mantindran la proporció, en balcons, d'alçada com a mínim dos vegades l'amplada, i en finestres l'alçada serà com a mínim 1,4 vegades l'amplada.</p> <p>Les portes d'entrada als aparcaments en planta baixa no podran superar l'amplada de 2,80 metres, excepte si es necessita major amplada per poder girar si l'amplada del carrer ho requereix.</p> <p>Les façanes s'acabaran amb estucs o arrebossats pintats, excepte els elements de pedra naturals existents que podran quedar vistos si originàriament ho eren. Es pintaran amb colors tradicionals existents al nucli antic, o a la carta de colors que aprovi l'Ajuntament. El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com en el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, i no s'admetrà un tractament diferenciat de la planta baixa, excepte un sòcol de fins a 0,70 m. d'alçada, que podrà ésser de pedra natural.</p> <p>S'admet el tractament diferenciat de faixes i motllures.</p>
Alineació de l'edificació	Article 59	Es prohibeix les reculades respecte a l'alineació de vial excepte les grafiades en els plànols d'ordenació

Planta baixa referida a carrer	<i>Article 61</i>	
Alçada reguladora referida a carrer	<i>Article 62</i>	Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació de sòl urbà PB+1: 7 m, PB+2: 9'50 m.
Alçada mínima		PB+1 equivalent a 7 m.
Punt d'aplicació de l'AR	<i>Article 63</i>	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	<i>Article 64</i>	Segons nombre de plantes fixades en els plànols d'ordenació.
Profunditat edificable	<i>Article 65</i>	L'assenyalada en els plànols d'ordenació
Pati d'illa	<i>Article 66</i>	Es mantindrà lliure d'edificació i preferentment enjardinat
Cossos sortints	<i>Article 67</i>	Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats.  El vol màxim serà de 60 cm. En projecció horitzontal no ocuparan més de la meitat de l'amplada total de la façana, ni cadascuna superarà els 3,60 metres de longitud, havent-se de separar un mínim de 1 metre de les mitgeres o partions.  En la rehabilitació d'edificis existents amb la tipologia tradicional de nucli antic es permet conservar els cossos sortints originals.  Les lloses dels balcons es realitzaran amb pedra o formigó buixardat, paral·leles al plànol de façana i els laterals perpendiculars.
Elements sortints	<i>Article 68</i>	
Ocupació planta soterrani	<i>Article 69</i>	Es permet l'ocupació en planta soterrani sense superar la de la planta baixa permesa
Adaptació topogràfica	<i>Article 70</i>	
Tanques	<i>Article 71</i>	

## 5. Condicions de l'ús.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Taller de vehicles	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant	Serveis Tècnics	Compatible (2)
Residencial	Compatible	Educatiu	Compatible
Allotjament turístic	Compatible	Sanitari	Compatible
Comerç petit	Compatible (1) (3)	Assistencial	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Esportiu	Compatible (1)
Restauració	Compatible	Cultural	Compatible
Recreatiu	Compatible (1)	Associatiu	Compatible
Magatzem	Compatible (2)	Administratiu	Compatible
Indústria	Incompatible	Religiós	Incompatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Compatible
Aparcament	Compatible (2)	Lleure	Incompatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament en locals de planta baixa.
- (2) S'admet únicament en locals de planta baixa i de planta soterranis.
- (3) D'acord amb la llei 1/2009 de 22 de desembre.

## 6. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98
--------------------------------------	-------------------------

### Article 127. Zona d'illa tancada, Codi 3

#### 1. Definició

Comprèn l'àrea a on s'ha produït l'expansió més recent del nucli antic.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per el codi 3.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

A les anteriors NNSS corresponia en part a la zona de casc antic (1).

## 2. Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial (prevaldrà el número sencer per defecte). Pel cas de l'habitatge de protecció pública la densitat es podrà reduir fins a 60 m<sup>2</sup>.

Pel càlcul de la densitat neta s'aplicarà l'Article 43 de les presents normes.

## 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	200 m <sup>2</sup> (1)
Front mínim de parcel·la	Article 36	6,50 metres (1)
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condicció de solar	Article 38	

Observacions:

- (1) S'admet la consolidació amb noves edificacions amb superfície mínima i façana de longitud inferiors, sempre i quan provinguin de parcel·lacions o segregacions anteriors a l'aprovació definitiva del present POUM.

## 4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent
Ocupació màxima	Article 43	Segons profunditat edificable assenyalada en els plànols d'ordenació urbana
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	
Planta pis	Article 47	
Planta sota coberta	Article 48	

Planta coberta	Article 49	<p>Únicament es permet la coberta inclinada de teula àrab ceràmica de color naturals amb un pendent màxim del 30%. La coberta serà a dues vessants amb el carener, i ràfecs, horitzontal, i situat a la meitat de la fondària edificable, excepte en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicionals que podran conservar el tipus de coberta. La teula serà vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar, es permet teula nova en canaleres i recs.</p> <p>S'admeten els sortints als terrats, de superfície màxima 15 m<sup>2</sup> envoltada com a mínim per 1 metre de teulada per tots els costats. Els accessos a aquests terrats hauran de quedar integrats en la teulada inclinada . S'admet un terrat per golfa.</p> <p>Les plantes que presentin reculades respecte l'alineació de via, podran utilitzar com a terrassa descoberta aquelles reculades.</p> <p>Els cossos d'escalas, ascensors, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc. s'hauran d'incloure dintre dels plans definits per la teulada.</p> <p>Serà obligatori l'acabament de la coberta amb ràfecs i cornises iguals a les existents a l'entorn.</p> <p>Les canals seran de ferro galvanitzat o zenc. Els baixants es situaran preferentment a la mitgera, i el seu tram inferior serà de ferro (2m)</p>
Façanes i mitgeres	Article 50	
Ventilació i il·luminació	Article 53	
Celoberts	Article 54	
Patis de ventilació	Article 55	
Adaptació topogràfica	Article 57	
Piscines	Article 58	
Composició façana		Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents a l'entorn. En el cas de rehabilitacions o noves

		<p>construccions prevaldran els eixos verticals de composició, mantenint una dimensió constant dels massissos entre obertures per tota l'actuació. Es permet conservar els badius existent.</p> <p>Les façanes s'acabaran amb estucs o arrebossats pintats. Es pintaran amb colors tradicionals existents a l'entorn. El tractament de la façana serà uniforme tant en el color com en el material d'acabat de tota la seva extensió i alçada, i no s'admetrà un tractament diferenciat de la planta baixa, excepte un sòcol de fins a 0,70 m. d'alçada, que podrà ésser de pedra natural.</p> <p>S'admet el tractament diferenciat de faixes i motllures.</p>
Alineació de l'edificació	Article 59	Es prohibeix les reculades respecte a l'alineació de vial excepte les grafiades en els plànols d'ordenació
Planta baixa referida a carrer	Article 61	
Alçada reguladora referida a carrer	Article 62	Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació
Alçada mínima		PB+1, equivalent a 7 m
Punt d'aplicació de l'AR	Article 63	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Article 64	B+2 : 9,50 m.
Profunditat edificable	Article 65	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 66	No es permet l'ocupació en planta baixa en les illes assenyalades amb el subíndex "0"



Cossos sortints	<i>Article 67</i>	Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats.  El vol màxim serà de 60 cm. En projecció horitzontal no ocuparan més de la meitat de l'amplada total de la façana, ni cadascuna superarà els 3,60 metres de longitud, havent-se de separar un mínim de 1 metre de les mitgeres i partions.  Les lloses dels balcons es realitzaran amb pedra o formigó buixardat, paral·leles al plànol de façana i els laterals perpendiculars.
Elements sortints	<i>Article 68</i>	
Ocupació planta soterrani	<i>Article 69</i>	
Adaptació topogràfica	<i>Article 70</i>	
Tanques	<i>Article 71</i>	

### 5. Condicions de l'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant
Residencial	Compatible
Allotjament turístic	Compatible
Comerç petit	Compatible (1) (3)
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Compatible
Recreatiu	Compatible (2)
Magatzem	Compatible (2)
Indústria	Incompatible
Logístic	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible
Aparcament	Compatible (2)

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Taller de vehicles	Incompatible
Serveis Tècnics	Compatible (2)
Educatiu	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Esportiu	Compatible (1)
Cultural	Compatible
Associatiu	Compatible
Administratiu	Compatible
Religiós	Incompatible
Cementiri	Incompatible
Serveis Urbans	Compatible
Lleure	Incompatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament en locals tancats.
- (2) S'admet únicament en locals tancats de planta baixa i de planta soterrani.
- (3) D'acord amb la llei 1/2009 de 22 de desembre.

## 6. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98
--------------------------------------	-------------------------

### Article 128. Zona d'illa oberta, Codi 4

#### 1. Definició i subzones

Comprèn les àrees de creixement més recents que responen a la tipologia de bloc plurifamiliar, generalment aïllat, formant illes obertes amb espais lliures privats de caràcter comunitari. La volumetria permesa es troba definida unívocament en els plànols d'ordenació.

Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades pel codi 4.

El tipus d'ordenació és preferentment d'alineació a vial.

#### 2. Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial (prevaldrà el número sencer per defecte). Pel cas d'habitatge de protecció pública la densitat es podrà reduir fins a 60 m<sup>2</sup>.

Pel càlcul de la densitat neta s'aplicarà l'Article 43 de les presents normes.

#### 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	1.000 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	Article 36	32 metres
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condició de solar	Article 38	

#### 4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponents
-------------------------------------	------------	---

Ocupació màxima	Article 44	Segons profunditat edificable assenyalada en els plànols
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	
Planta pis	Article 47	
Planta sota coberta	Article 48	
Planta coberta	Article 49	<p>Únicament es permet la coberta inclinada de teula àrab ceràmica de color naturals amb un pendent màxim del 30%. La coberta serà a dues vessants amb el carener paral·lel a les façanes, excepte en obres de rehabilitació d'edificis existents de tipologia tradicionals que podran conservar el tipus de coberta. La teula serà vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar, es permet teula nova en canaleres i recs.</p> <p>S'admeten els sortints als terrats, de superfície màxima 15 m<sup>2</sup> envoltada com a mínim per 1 metre de teulada per tots els costats. Els accessos a aquests terrats hauran de quedar integrats en la teulada inclinada . S'admet un terrat per golfa.</p> <p>Els cossos d'escalas, ascensors, dipòsits, aparells d'aire condicionat, etc. s'hauran d'incloure dintre dels plans definits per la teulada.</p> <p>Serà obligatori l'acabament de la coberta amb ràfecs i cornises iguals que la tipologia tradicional existent.</p> <p>Les canals seran de ferro galvanitza o zenc. Els baixants es situaran preferentment contigus a la mitgera, i el seu tram inferior serà de ferro (2 metres).</p>
Façanes i mitgeres	Article 50	
Ventilació i il·luminació	Article 53	
Celoberts	Article 54	
Patis de ventilació	Article 55	
Piscines	Article 58	

Alineació edificació	Article 59	
Planta baixa referida a carrer	Article 61	
Alçada reguladora referida a carrer	Article 62	Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació de sòl urbà PB+1: 7'00 m, PB+2: 9'50 m.
Alçada mínima		PB+1 equivalent a 7m
Punt d'aplicació de l'AR	Article 63	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Article 64	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Profunditat edificable	Article 65	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Pati d'illa	Article 66	
Cossos sortints	Article 67	Només s'admeten cossos sortints oberts.
Elements sortints	Article 68	
Ocupació planta soterrani	Article 69	
Adaptació topogràfica	Article 70	
Tanques	Article 71	

## 5. Condicions de l'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant
Allotjament turístic	Compatible
Residencial	Compatible
Comerç	Compatible (1) (3)
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Taller de vehicles	Incompatible
Serveis Tècnics	Compatible (2)
Educatiu	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Esportiu	Compatible (1) (4)
Cultural	Compatible

Recreatiu	Incompatible	Associatiu	Compatible
Magatzem	Incompatible	Administratiu	Compatible
Indústria	Incompatible	Religiós	Incompatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Compatible
Aparcament	Compatible (2)	Lleure	Incompatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament en planta baixa.
- (2) S'admet únicament en locals de planta baixa i de planta soterrani.
- (3) D'acord amb la llei 1/2009 de 22 de desembre.
- (4) Per a ús privat, també en les superfícies lliures d'edificació

## 6. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98
--------------------------------------	-------------------------

### Article 129. Zona de cases agrupades, Codi 5

#### 1. Definició i subzones

Correspon a les àrees de creixement més recents, que respon a la tipologia edificatòria de cases unifamiliars aïllades, adossades o en filera, en què l'edificació es disposa generalment separada del vial possibilitant un jardí privat davant i/o darrera. El tipus d'ordenació és preferentment d'edificació aïllada, respectant, no obstant, l'alienació a vial en certs casos.

S'identifiquen les següents subzones: 5a, 5b, 5c, 5d i 5dh

La subzona 5hp correspon a l'àrea destinada a la construcció d'habitatge de protecció pública.

En aquesta zona, per l'obtenció de la llicència d'obres és obligatori presentar un projecte bàsic únic dels dos o mes habitatges, en el qual es pugui apreciar el tractament unitari de materials i acabats.

L'execució haurà de ser conjunta, llevat de les llicències demandades per auto-promotors particulars que pretenguin construir un sol habitatge per ús propi. Les parets laterals resultants, com a conseqüència de la construcció d'un habitatge s'hauran d'acabar amb materials de façana, sense admetre els materials propis de la construcció d'envans pluvials.

La parcel·la serà indivisible en règim de copropietat.

#### 2. Densitat d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges correspon a:

En la subzona 5a: 1 habitatge en parcel·les de 400 m<sup>2</sup>, dos habitatges en parcel·les de 440 m<sup>2</sup> i 5 habitatges en parcel·les de 1.100 m<sup>2</sup> amb una façana màxima de l'edificació de 35 m.

En la subzona 5b: 2 habitatges per parcel·la mínima.

En la subzona 5c: 1 habitatge cada 130 m<sup>2</sup> de sostre.

En la subzona 5d: 1 habitatge cada 180 m<sup>2</sup> de parcel·la. En la subzona 5dh s'admeten fins a 10 habitatges amb tipologia plurifamiliar.

### 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	5a: 400 m <sup>2</sup> i 1.100 m <sup>2</sup> 5b, 5c i 5d: 600 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	Article 36	5a: 16 m i 30 m 5b i 5c: 20 m 5d: 22 m
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condicció de solar	Article 38	

### 4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42	5a i 5c: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 5b: 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 5d: 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	Article 44	5a i 5c: 50% + 4% auxiliar 5b i 5d: 40%
Agrupacions màximes		5a: fins a 10 habitatges, amb 5 parcel·les de 440 m <sup>2</sup> , per habitatges aparellades, o 2 parcel·les de 1.100 m <sup>2</sup> , amb 5 habitatges cada una, mantenint entre elles les separacions individualitzades. 5b: 2 habitatges aparellats 5c: 10 habitatges en filera 5d: 5 habitatges en filera, amb una façana mínima de 5,5 m per cadascun d'ells, i una façana total màxima de l'edificació de 35 m.
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	

Planta pis	Article 47	
Planta sota coberta	Article 48	
Planta coberta	Article 49	
Façanes i mitgeres	Article 50	
Ventilació i il·luminació	Article 53	
Celoberts	Article 54	
Patis de ventilació	Article 55	
Piscines	Article 58	
Alineació de l'edificació	Article 59	
Planta baixa referida a carrer	Article 61	
Alçada reguladora referida a carrer	Article 62,	PB+1: 7 m
Punt d'aplicació de l'AR	Article 63 i 73	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Article 67	PB+1

Separacions mínimes	Article 77	<p>Caldrà mantenir les següents distàncies mínimes a carrer a lateral i a fons de parcel·la:</p> <p>5a i 5c: 0m, 3m, 3m</p> <p>5b: 3m, 3m, 4m</p> <p>5d: 5m, 3m, 3m</p> <p>S'admetrà l'edificació adossada a la mitgera quan la parcel·la veïna hagi estat edificada amb aquell règim, tot mantenint l'agrupació màxima d'habitatges en filera</p> <p>En el cas d'agrupacions en una mateixa parcel·la, la separació mínima entre elles serà de 5 m</p> <p>En el cas d'agrupacions en la zona 5a les separacions mínimes seran de 3 m a carrer, 5 m a partió de menor assolellament, 10 m a l'altre, si no fan façana a carrer, en la que es podrà mantenir els 3 m, i 3 m a fons</p>
Cossos sortints	Article 67	
Elements sortints	Article 70	
Ocupació planta soterrani	Article 69	Es permet l'ocupació en planta soterrani
Adaptació topogràfica	Article 80	
Tanques	Article 79	
Construccions auxiliars	Article 80	<p>Les construccions auxiliars tindran una alçada màxima total de 3,30 metres. En general aquestes edificacions hauran de mantenir les mateixes separacions a límits i tractament que l'edificació principal definides en el present article.</p> <p>Es prohibeixen els coberts i teulades de fibrociment.</p> <p>S'admeten exclusivament en les subzones 5a i 5c</p>

## 5. Condicions d'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Taller de vehicles	Incompatible



Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Compatible
Allotjament turístic	Incompatible
Comerç petit	Compatible (1)
Comerç mitjà	Incompatible
Comerç gran	Incompatible
Oficines i serveis	Compatible
Restauració	Incompatible
Recreatiu	Incompatible
Magatzem	Incompatible
Indústria	Incompatible
Logístic	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible
Aparcament	Compatible (2)

Serveis Tècnics	Incompatible
Educatiu	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Esportiu	Incompatible (3)
Cultural	Compatible
Associatiu	Incompatible
Administratiu	Incompatible
Religiós	Incompatible
Cementiri	Incompatible
Serveis Urbans	Incompatible
Lleure	Incompatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament en locals de planta baixa i superfície de venda inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- (2) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis.
- (3) Amb l'excepció dels de ús privat.

## 6. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98
--------------------------------------	-------------------------

### Article 130. Zona de cases aïllades, Codi 6

#### 1. Definició i subzones

Compren els sòls en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzat majoritàriament amb habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

Es correspon amb les anteriors zones 2a, 3a, 3b i 3c de les NNSS i a les resultants dels sectors urbanitzables desenvolupats (Pep Ventura-via tren, Can Busquets i Camí Vell de Palau)

S'identifiquen les següents subzones: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f i 6g

## 2. Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà 1 habitatge per parcel·la, admetent-se l'agrupació de 2 parcel·les en les zones 6a, 6b, 6c i 6d, i previ conveni amb el veí. En aquestes agrupacions s'exigirà un tractament unitari de materials, acabats i colors.

Totes les edificacions que per manca d'ordenances reguladores, els hi ha esdevingut parets laterals i/o mitgeres al descobert, vindran obligades a donar-hi tractament de façana.

## 3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	6a: 200 m <sup>2</sup> 6b, 6c i 6d: 400 m <sup>2</sup> 6e i 6f: 600 m <sup>2</sup> 6g: 800 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	Article 36	6a: 12 m 6b, 6c, 6d i 6e: 14 m 6f i 6g: 20 m
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condicció de solar	Article 38	

## 4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 33	6a: 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl 6b: 0'8 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl 6c i 6e: 0'6 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl 6d: 0,5 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl 6f: 0,45 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl 6g: 0,40 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl  Les superfícies amb aquesta qualificació identificades amb un 0 no generen cap tipus d'aprofitament.
-------------------------------------	------------	---

Ocupació màxima	Article 44	6a: 55% 6c i 6d: 45% 6b: 50% 6e i 6f: 40% 6g: 30%
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	
Planta pis	Article 47	
Planta sota coberta	Article 48	
Planta coberta	Article 49	
Façanes i mitgeres	Article 50	
Cossos sortints	Article 51	
Elements sortints	Article 68	
Ventilació i il·luminació	Article 53	
Celoberts	Article 54	
Patis de ventilació	Article 55	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 56	Enjardinat amb espècies autòctones. Només podran talar-se l'arbrat necessari per a l'edificació.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 57	
Piscines	Article 58	
Alçada reguladora màxima	Article 72	7 metres
Punt d'aplicació de l'AR	Article 73	
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Article 74	Planta baixa + 1 planta pis

Planta soterrani referida a la cota del terreny	Article 75	
Planta baixa referida a la cota del terreny	Article 76	
Separacions mínimes	Article 77	<p>Caldrà mantenir les següents distàncies mínimes a carrer, a laterals i al fons de parcel·la.</p> <p>6a: 0m o 3m, 1,5m, 3m  6b, 6e i 6f: 3m, 3m, 3m  6c i 6d: 3m, 3m, 4m  6g: 5m, 5m, 5m</p> <p>En el cas d'agrupació de parcel·les la separació al lateral lliure s'incrementarà en 1,5 m</p>
Tanques	Article 79	
Construccions auxiliars	Article 80	<p>Les construccions auxiliars tindran una alçada màxima total de 3,30 metres. En general aquestes edificacions hauran de mantenir les mateixes separacions a límits i tractament que l'edificació principal definides en el present article.</p> <p>Es prohibeixen els coberts i teulades de fibrociment.</p>
Condicions estètiques		

## 5. Condicions de l'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Residencial	Compatible
Allotjament turístic	Incompatible
Comerç petit	Compatible (1)(5)
Comerç mitjà	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Taller de vehicles	Incompatible
Serveis Tècnics	Incompatible
Educatiu	Compatible (2)
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Esportiu	Incompatible (6)

Comerç gran	Incompatible	Cultural	Incompatible
Oficines i serveis	Compatible (3)	Associatiu	Incompatible
Restauració	Incompatible	Administratiu	Incompatible
Recreatiu	Incompatible	Religiós	Incompatible
Magatzem	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Indústria	Incompatible	Serveis Urbans	Incompatible
Logístic	Incompatible	Lleure	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Lleure	Incompatible
Aparcament	Compatible (4)		

Observacions:

- (1) S'admet establiments comercials destinats a cobrir les necessitats quotidianes amb una superfície màxima de venda de 200 m<sup>2</sup>, en locals de planta baixa.
- (2) S'admet únicament en el cas d'ampliació de centres existents.
- (3) S'admet únicament despatxos de professions liberals
- (4) S'admet únicament en plantes baixes i soterranis
- (5) Resulta incompatible en la zona de Fornells Parc
- (6) Amb l'excepció dels d'ús privat

## 6. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98.
--------------------------------------	--------------------------

### Article 131. Zona industrial- terciari, Codi 7

#### 1. Definició i subzones

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats, d'acord amb l'assenyalat en el PDUSU Girona, majoritàriament per usos industrials i terciàries, principalment en edificacions entre mitgeres alineades o no a vial o aïllades, admetent-se reculades i separacions a vials i partions per adequar-se al procés productiu i a les condicions de les edificacions veïnes. Tanmateix tenen per objecte facilitar sòl per a l'activitat econòmica, industrial i terciària a integrar en la trama general del sistema urbà (articles 3.3 i 3.7 del PDUSUG).

A les anteriors NNSS corresponia a la zona industrial (6), incorporant ara els sectors urbanitzables aprovats i desenvolupats (Pla de la Seva) i demés àrees aprovades (Can Macarelo i Can Lladó)

S'identifiquen les següents subzones: 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f , 7g i 7h

## 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	7a i 7h: 800 m <sup>2</sup> 7b i 7d: 1.000 m <sup>2</sup> 7c: 2.000 m <sup>2</sup> 7e: 20.000 m <sup>2</sup> 7f i 7g: parcel·la mínima indivisible En la zona 7b s'admet l'agrupació de 2 parcel·les condicionada a previ conveni amb el veí que contempli el manteniment del pla de façana en evitació de reculades, i el tractament unitari pel que fa als acabats de façanes, coronació i coberta.
Front mínim de parcel·la	Article 36	7a i 7h: 18 m 7b i 7d: 20 m 7c: 36 m 7e: 144 m
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condicció de solar	Article 38	

## 3. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42	7a i 7h: 1,30 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl 7b: 1,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl (2) 7c i 7e: 1 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl 7d: 1,047 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl 7f: 0,74 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl (1) 7g: 1.320 m <sup>2</sup> (Torre d'en Rodés) i 1.214 m <sup>2</sup> (Torre d'en Bach) (1) Les plantes amb una alçada neta inferior o igual a 2,40 m, no comptabilitzaran a nivell de càlcul de sostre, i es consideraran necessàries per la implantació de serveis. (2) En els habitatges existents en el PAU-8.1, i el PMU.1 s'admeten les obres de reforma i ampliació que no superin el 20% del volum actual.
-------------------------------------	------------	--

Ocupació màxima	Article 44	7a: 80% 7b: 75% 7c, 7d, 7e i 7f: 60% 7g: increment del 20% sobre l'existent 7h: 100%
Volum màxim edificable	Article 42	
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	
Planta pis	Article 47	
Planta coberta	Article 49	
Façanes i mitgeres	Article 50	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 56	
Alineació de l'edificació	Article 60	
Planta baixa referida a carrer	Article 61	
Alçada reguladora	Article 62 i 72	7a , 7b i 7h: 10m 7c, 7d, 7f i 7i: 15m 7e: entre 15 i 21m 7g: l'existent de les edificacions protegides Només podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i altres instal·lacions especials annexes, com a grues i sitges
Punt d'aplicació de l'AR	Article 63	
Cossos sortints	Article 68	No es permeten cossos sortints a vial.
Elements sortints	Article 69	
Ocupació planta soterrani	Article 70	Dintre de l'ocupació màxima permesa
Adaptació topogràfica del pati	Article 70	

Separacions mínimes	Article 79	7a, 7h i 7f: 0m (2) 7b: 4, 4 i 4m 7c: 5, 5 i 5m 7d: 6, 6 i 6m 7e: 5, 5 i 5/20m 7g: 5, 5 i 5m  (2) En la zona 7a del Pla de la Seva, es respectarà la separació de 10 m al fons, inclòs un dels laterals de les parcel·les cantoneres, amb l'objecte de donar continuïtat al pas per emergències que es conforma. Els 6 m immediats a l'edificació es podran destinar a aparcament.
Tanques	Article 79	

#### 4. Condicions de l'ús

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Incompatible (7)	Taller de vehicles	Compatible (4)
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Serveis Tècnics	Compatible (4)
Residencial	Incompatible	Educatiu	Incompatible
Allotjament turístic	Compatible (1)	Sanitari	Incompatible
Comerç	Dominant (2) (6)	Assistencial	Incompatible
Oficines i serveis	Compatible	Esportiu	Compatible (4)
Restauració	Compatible (3)	Cultural	Incompatible (5)
Recreatiu	Compatible (4)	Associatiu	Incompatible (5)
Magatzem	Dominant (4)	Administratiu	Compatible
Indústria	Dominant (4)	Religiós	Incompatible
Logístic	Dominant (4)	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Compatible (4)	Serveis Urbans	Compatible (4)
Aparcament	Compatible (4)	Lleure	Incompatible (5)

Observacions:

- (1) Solament establiments hotelers



- (2) D'acord amb la Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials.
- (3) Només s'admeten per ús intern del sector.
- (4) Exclòs a la subzona 7g
- (5) Excepte a la subzona 7g
- (6) En la subzona 7g solament el derivat del ús rural i artesanal
- (7) Compatible exclusivament en els habitatges existents del PMU 8.1 i PMU 1, i en la subzona 7g

## 5. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98.
--------------------------------------	--------------------------

### Article 132. Zona de serveis-terciari, Codi 8

#### 1. Definició i subzones

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per activitats privades complementàries a les activitats industrials i residencials. Correspon al tipus d'ordenació de l'edificació aïllada.

S'identifiquen les següents subzones: 8a i 8b.

#### 2. Condicions parcel·lació

Parcel·la i parcel·lació	Article 34	
Parcel·la mínima	Article 35	8a: 2.000 m <sup>2</sup> 8b: 4.500 m <sup>2</sup>
Front de parcel·la mínim	Article 36	8a: 25 m 8b: 40 m
Fondària mínima de la parcel·la	Article 37	
Condicció de solar	Article 38	

#### 3. Condicions de l'edificació

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Article 42	8a: 1,15 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl 8b: 1 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima	Article 44	8a: 65 % per a usos comercials i 45 % per a usos hotelers, d'oficines i serveis 8b: 60 %
Planta baixa	Article 45	
Planta soterrani	Article 46	

Planta pis	Article 47	
Planta coberta	Article 49	
Façanes i mitgeres	Article 50	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 56	
Alçada reguladora	Article 62	8a: B+1 (8m) per a usos comercials B+2 (12m) per a altres usos 8b: B+2 (12m)
Punt d'aplicació de l'AR	Article 73	
Cossos sortints	Article 67	No es permeten cossos sortints oberts.
Elements sortints	Article 68	
Ocupació planta soterrani	Article 69	Dintre de l'ocupació màxima permesa
Adaptació topogràfica del pati	Article 70	
Planta soterrani referida a la cota del terreny	Article 75	
Planta baixa referida a la cota del terreny	Article 76	
Separacions mínimes	Article 77	Es de 5 metres a façana, 6 metres a fons i 3 metres a laterals de parcel·la.
Tanques	Article 79	

#### 4. Condicions d'us

Els usos admesos en aquesta zona són:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Incompatible	Taller de vehicles	Incompatible
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Serveis Tècnics	Incompatible
Allotjament turístic	Dominant (1)	Educatiu	Compatible
Residencial	Compatible (3)	Sanitari	Compatible
Comerç	Dominant (2)	Assistencial	Compatible (3)

Oficines i serveis	Dominant	Esportiu	Incompatible
Restauració	Compatible	Cultural	Compatible
Recreatiu	Incompatible	Associatiu	Compatible
Magatzem	Incompatible	Administratiu	Compatible
Indústria	Incompatible	Religiós	Incompatible
Logístic	Incompatible	Cementiri	Incompatible
Estació de Servei	Incompatible	Serveis Urbans	Incompatible
Aparcament	Compatible	Lleure	Incompatible
Indústria	Incompatible		

- (1) Solament establiments hotelers
- (2) Subjecte a la legislació vigent en matèria d'equipaments comercials.
- (3) Només en la subzona 8b.

## 5. Condicions d'aparcament

Regulació particular de l'aparcament	Article 95 a Article 98.
--------------------------------------	--------------------------

## SECCIÓ 2. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT DE SÒL URBÀ

### Article 133. Definició d'àmbits

En sòl urbà el POUM de Fornells de la Selva estableix els següents àmbits:

1. Polígons d'actuació urbanística (PAU), per tal d'executar directament la ordenació prevista pel Pla:

- PAU-1
- PAU-2
- PAU-3
- PAU-4
- PAU-5
- PAU-6
- PAU-7
- PAU-8.1
- PAU-8.2
- PAU-9
- PAU-10
- PAU-11

- PAU-12
- PAU 13

2. Sectors objectes d'un pla de millora urbana (PMU), que concretin la ordenació dels terrenys que hi estan compresos dintre de les determinacions del Pla:

- PMU-1

#### **Article 134. Polígons d'actuació**

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

2. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir-se en un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. En aquests casos el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. Els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus.

4. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals es delimiten polígons d'actuació o plans de millora urbana, les obres d'urbanització i les rasants s'han d'obtenir mitjançant un projecte d'urbanització. Aquets projectes incorporaran un increment del 5% del pressupost de les obres d'urbanització, amb destinació al manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua potable, al objecte de contribuir a millorar el seu rendiment fins al 85%, d'acord amb els estudis de la xarxa, necessaris per assolir el desenvolupament sostenible dels nous creixements. La quantia resultant serà gestionada per l'administració municipal.

5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector quan tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2a del TRLLU, es a dir, operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

6. En les fitxes detallades dels polígons d'actuació urbanística grafiades i escrites, previstes pel Pla de Fornells de la Selva, prevalen els coeficients d'edificabilitat bruta i densitat bruta respecte el valor numèric del sostre, que té caràcter indicatiu.

#### **Article 135. Polígon d'actuació urbanística núm. 1 (PAU-1)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, confrontant amb el de Girona, amb accés des de la rotonda de la carretera N-11a. Es tracta d'un sòl urbà consolidat donat que els sistemes són públics i l'edificació està consolidada.

b) Objecte

Finalització de la urbanització segons ordenació detallada del sòl urbà.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 13.446 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7h
- Sostre màxim: 8.395 m<sup>2</sup> x 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 10.913,50 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema viari 30,19 %, espais lliures 3,84 %, serveis tècnics 3,53 %.

Ordenació: segons plànols ordenació detallada sòl urbà.

Obligacions: finalització de la urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar únicament el projecte d'urbanització.

**Article 136. Polígon d'actuació urbanística núm. 2 (PAU-2)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, entre la línia ferroviària, la carretera N-lla i el carrer de la Canya. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

b) Objecte

Desenvolupament del polígon sud segons condicions del PEMU La Selva del 2008 i desenvolupament de la vialitat prevista.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 29.493 m<sup>2</sup>.

- Qualificació: Zona de serveis, codi 8a
- Sostre màxim: 25.753 m<sup>2</sup> x 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 29.616 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema viari 12,68 %
- Aparcament 5% de la superfície privada: es situarà, sobre terrenys de cada parcel·la, amb façana directa a carrer, i es destinarà a us públic, i no computarà als efectes de satisfer el nombre de places exigibles com a conseqüència de l'aplicació de la normativa.

Ordenació: segons condicions i paràmetres d'edificació de la zona 8a, segons les següents alternatives:

- Ús comercial: 65 % d'ocupació, PB+1 i 8 m d'alçada,
- Ús hotelier, oficines i serveis: 45 % d'ocupació, PB+2 i 12 m d'alçada.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes.

El sector resulta afectat per les limitacions a la propietat que es deriven de l'aplicació de la Llei sectorial ferroviària i article 110 NNUU, d'acord amb el grafat al plànol O.4.3. S'exclouen del PAU els sols de titularitat d'ADIF.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar el projecte de reparcel·lació i d'urbanització. Aquest últim estudiarà la conveniència de mantenir l'eix de drenatge existent o integrar-ho en la xarxa de pluvials que es dissenyi.

e) Aprofitament urbanístic.

El polígon es troba subjecte a la cessió obligatòria gratuïta del 10 % de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

### **Article 137. Polígon d'actuació urbanística núm. 3 (PAU-3)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, dins el sector industrial del Pla de la Seva, en front del carrer del Pla de la Seva i incorpora el conjunt arquitectònic protegit de la Torre de Bac. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

b) Objecte

Ordenació de la volumetria del polígon respectant l'edificació protegida de la Torre de Bac.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 6.889 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7a i 7g
- Sostre màxim: 3.776 m<sup>2</sup> per la zona 7a i 1.214 m<sup>2</sup> per la zona 7g, que inclouen els existents.

Ordenació: segons plànol ordenació detallada sòl urbà. L'edificació industrial de la zona 7a guardarà una separació mínima a l'edifici protegit de 20 metres.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació.

e) Aprofitament urbanístic.

El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic atorgat pel Pla parcial del Pla de la Seva de l'any

2002 que equival al 10 % de 1.624 m<sup>2</sup>. En resultar impossible individualitzar l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament, aquest serà substituït per l'equivalent del seu valor econòmic, d'acord amb el que disposa l'article 43.3 del TRLLU.

#### **Article 138. Polígon d'actuació urbanística núm.4 (PAU-4)**

##### a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, enfront la carretera N-IIa en el límit amb l'Avinguda de Vilablareix. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

##### b) Objecte

Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a espais lliures.

##### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 13.869 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: 10.955 m<sup>2</sup> x 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 12.598,25 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 18,60 %, i de vialitat: 2,41 %

Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

##### d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

##### e) Aprofitament urbanístic

El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte la superfície de 1.817,50 m<sup>2</sup>, que atesa la consolidació de l'edificació haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic

#### **Article 139. Polígon d'actuació urbanística núm. 5 (PAU-5)**

##### a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord del municipi, enfront la carretera N-IIa. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

##### b) Objecte

Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a espais lliures.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 7.271 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: 6.069 m<sup>2</sup> x 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 6.979,35 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema d'espais lliures públics: 15,06 % i de vialitat: 1,47 %

Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

e) Aprofitament urbanístic.

El polígon no es troba subjecte a la cessió de l'aprofitament urbanístic per quant no hi ha increment de sostre respecte el planejament anterior.

**Article 140. Polígon d'actuació urbanística núm. 6 (PAU-6)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat a l'oest del municipi, dins el sector industrial del Pla de la Seva, amb accés des del carrer riu de Galligans i inclou el conjunt arquitectònic del Mas Rodés. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

b) Objecte

Ordenació de la volumetria del polígon respectant l'edificació protegida del Mas Rodés, tot ampliant el cul de sac del carrer riu Galligans.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 6.478 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7a i 7g
- Sostre màxim: 4.347 m<sup>2</sup> per la zona 7a i 1.320 m<sup>2</sup> per la zona 7g, que inclouen els edificis existents.
- Cessions: Sistema viari, equivalent a 639 m<sup>2</sup>



Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà, l'edificació industrial de la zona 7a guardarà una separació mínima al Mas Rodés de 20 metres, deixant lliure l'àrea entre el vial i la zona verda adjacent.

Obligacions: Cessió i urbanització de la superfície destinada a vialitat inclosa en el polígon.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació.

e) Aprofitament urbanístic.

El polígon es troba subjecte a la cessió gratuïta del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic atorgat pel Pla parcial del Pla de la Seva de l'any 2002 que equival al 10 % de 2.081 m<sup>2</sup>. En resultar impossible individualitzar l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament, aquest serà substituït per l'equivalent del seu valor econòmic, d'acord amb el que disposa l'article 43.3 del TRLLU.

#### **Article 141. Polígon d'actuació urbanística núm.7 (PAU-7)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial en front de la carretera N-lla. Es tracta d'un sòl urbà consolidat donat que els sistemes ja són públics.

b) Objecte

Finalització de la urbanització amb la prolongació del carrer de Canyet, segons la ordenació detallada del sòl urbà.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 8.394 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim:  $6.692 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.695,80 \text{ m}^2$
- Sistemes: 10,66 % destinat a sistema viari i 9,62 % a espais lliures públics.

Ordenació: Segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar el corresponent projecte d'urbanització.

#### **Article 142. Polígon d'actuació urbanística núm.8.1 (PAU-8.1)**

##### a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial en front de la carretera N-IIa, Limita al sud-oest amb el polígon 8.2 a través del vial a urbanitzar conjuntament. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

##### b) Objecte

Urbanització del vial i espai lliure resultants de la ordenació detallada del sòl urbà.

##### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 5.206 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim:  $4.413 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.074,95 \text{ m}^2$
- Densitat màxima d'habitatges: s'admet el manteniment dels 3 habitatges existents
- Cessions: 12,23 % destinat a sistema viari.

Ordenació: Segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa.

##### d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

##### e) Aprofitament urbanístic

L'ordenació del polígon suposa un canvi de qualificació respecte l'anterior planejament, passant d'habitatge unifamiliar a zona industrial. El valor del sòl es considera equivalent i per tant no hi ha increment de l'aprofitament urbanístic.

#### **Article 143. Polígon d'actuació urbanística núm. 8.2 (PAU-8.2)**

##### a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial en front de la carretera N-lla. Limita al nord-est amb el polígon 8.1 a través del vial a urbanitzar conjuntament .

Es tracta d'un sòl urbà no consolidat

b) Objecte

Cessió i urbanització del vial i espai lliure resultants de la ordenació detallada del sòl urbà.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 7.286 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7b
- Sostre màxim: 6.057 m<sup>2</sup> x 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 6.965,55 m<sup>2</sup>
- Densitat màxima d'habitatges: s'admet el manteniment dels 3 habitatges existents
- Sistemes: 10,93 % destinat a viari i 5,94 % a espais lliures.

Ordenació: Segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

e) Aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic resulta consolidat, i per tant el polígon no es troba subjecte a la cessió de l'aprofitament urbanístic per quant no hi ha increment de sostre respecte el planejament anterior.

**Article 144. Polígon d'actuació urbanística núm.9 (PAU-9)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat al nord-oest del municipi, en el polígon industrial en front de la carretera N-lla, a l'alçada del carrer de Llevant. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

b) Objecte

Ordenació del polígon segons els plànols del sòl urbà i finalització de la urbanització del polígon industrial, garantint la corresponent cessió d'espais lliures i vialitat.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 8.232 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, codi 7a
- Sostre màxim: 5.950 m<sup>2</sup> x 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 7.735 m<sup>2</sup>
- Cessions: 17,20 % destinat a sistema viari i 10,52 % a sistema d'espais lliures.

Ordenació: Segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

f) Aprofitament urbanístic.

El polígon es troba subjecte a la cessió lliure i gratuïta del 10 % de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

**Article 145. Polígon d'actuació urbanística núm.10 (PAU-10)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat a l'oest del municipi, al sud del polígon industrial, entre la carretera N-lla, el passeig de Pep Ventura, que constitueix el límit nord i el carrer de Can Lladó, al sud. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat, que disposa dels corresponents projectes de reparcel·lació (aprovat definitivament per l'Ajuntament de Fornells de la Selva en data 6 de març de 2008, BOP Girona num.56 de 19-3-2008), inscrit en el registre de la propietat, i d'urbanització (aprovat definitivament per l'Ajuntament de Fornells de la Selva en data 8 de novembre de 2007, BOP Girona num.56 de 19-3-2008)..

b) Objecte

Desenvolupament de l'antiga unitat d'actuació núm. 14, Can Lladó I, segons la ordenació definida en la modificació puntual de Normes Subsidiàries aprovat definitivament pel Conseller en data 13 d'abril de 2007. Únicament contempla l'ajust de l'accés des de la Carretera N-lla.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 71.982 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona industrial, subzones 7b, 7c i 7d, que suposen un 60,25% de la superfície total.
- Edificabilitat bruta: 0,616 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Cessions: Sistema viari 26,70 %, sistema d'equipaments i serveis tècnics 4,25 % i sistema d'espais lliures 8,89 %, que suposen un 39,75 % de la superfície total.

Ordenació: Segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Urbanització de les superfícies destinades a espais lliures i a vials.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Disposa de projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 19 de juliol de 2007.

e) Aprofitament urbanístic

El polígon no es troba subjecte a la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament donat que disposa de projecte reparcel·lació aprovat definitivament.

**Article 146. Polígon d'actuació urbanística núm.11 (PAU-11)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon es troba situat a l'est del nucli urbà de Fornells, en el límit del sòl urbanitzable, dona façana al carrer Avellaners i a l'Església parroquial de Sant Cugat. Es tracta d'un sòl urbà consolidat.

b) Objecte

Completar la urbanització del carrer Avellaners, alternativa al pas pel carrer Sant Cugat.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 6.804 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona d'urbà tradicional, codi 2, equivalent a 61,99 % de la superfície total del polígon.
- Sostre màxim: 3.630 m<sup>2</sup>
- Densitat d'habitatges màxim: 20 habitatges

- Cessions: Sistema viari 38,01 %

Ordenació: Segons plànol ordenació detallada del sòl urbà, corresponent a habitatges unifamiliars en filera de B+1

Obligacions: Finalitzar la urbanització del carrer Avellaners.

d) Desenvolupament

El sistema d'actuació és la reparcel·lació per compensació bàsica.

**Article 147. Polígon d'actuació urbanística núm.12 (PAU-12)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon residencial es troba situat a l'entrada pel nord del nucli de Fornells, entre la carretera, el carrer Sant Cugat i la riera de Can Busquets, Es tracta d'un sòl urbà consolidat.

b) Objecte

Urbanització i cessió de totes les superfícies destinades a vialitat.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 7.863 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona de cases agrupades, codi 5a
- Sostre màxim: 7.095 m<sup>2</sup> x 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 7.095 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema viari: 7,06 % i 2,71 % a sistema hidrogràfic.

Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Està afectat per la zona de flux preferent corresponent a la riera de can Busquets.

El sector resulta afectat per les limitacions a la propietat que es deriven de l'aplicació de la Llei de Carreteres, d'acord amb el grafat als plànols O.3.1, O.4.5 i O.4.8

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació, que per afectar a terrenys d'un mateix titular pot ésser voluntària, i d'urbanització als efectes de completar els serveis urbanístics.

**Article 148. Polígon d'actuació urbanística núm.13 (PAU-13)**

a) Situació i règim del sòl

El polígon residencial es troba situat al nord del nucli de Fornells, entre el carrer d'Antoni Gaudi, el carrer Pompeu Fabra, el carrer Sant Cugat i la riera de Can Busquets, Es tracta d'un sòl urbà consolidat.

b) Objecte

Adequació de la riera de Can Busquets i cessió de totes les superfícies destinades a sistema viari i hidrogràfic.

c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del polígon és de 5.891 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Qualificació: Zona de cases agrupades, codi 5a
- Sostre màxim: 5.403 m<sup>2</sup> x 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 5.403 m<sup>2</sup>
- Cessions: Sistema viari: 3,94 % i sistema hidrogràfic 4,35 %.

Ordenació: segons plànol ordenació detallada del sòl urbà.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a sistemes públics.

Està afectat per la zona de flux preferent corresponent a la riera de Can Busquets.

d) Desenvolupament:

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació, que per afectar a terrenys d'un mateix titular pot ésser voluntària, i d'urbanització als efectes de completar els serveis urbanístics.

D'acord amb les conclusions de l'estudi de inundabilitat que acompanya el present POUM, el projecte d'urbanització previ haurà d'adequar i augmentar la secció de la llera de la riera de Can Busquets segons les condicions i mesures de protecció passiva allí definides.

### **Article 149. Plans de millora urbana**

1. Els plans de millora urbana tenen un doble objecte: en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformacions d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsol, o de sanejament de poblacions i altres similars.
2. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals aquest Pla delimita sectors subjectes a un pla de millora urbana, el POUM fixa els índex d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ser físicament discontinus.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector quan tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLLU, es a dir, operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
4. Els esquemes dels plànols d'ordenació i de les fitxes que s'adjunten a l'annex II d'aquesta Normativa Urbanística, són indicatius, llevat d'aquells elements que tinguin per objecte l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics.

#### **Article 150. Pla de Millora Urbana núm. 1 (PMU-1)**

##### a) Situació i règim del sòl

El sector està situat al nord del municipi de Fornells de la Selva, entre el polígon industrial i el sector de Can Faixedes. Es tracta d'un sòl urbà no consolidat.

##### b) Objecte

Ordenació dels terrenys que resolgui la connectivitat viària entre els dos polígons industrials. El sector haurà de solucionar adequadament l'encontre amb el sòl industrial veí i els usos residencials.

##### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total és de 12.236 m<sup>2</sup>

Paràmetres d'aplicació:

Qualificació: Zona industrial, subzona 7b

Sostre màxim: 9.715 m<sup>2</sup> x 1,15 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl = 11.168,80 m<sup>2</sup>

S'admet el manteniment dels 2 habitatges existents

Alçada màxima: 10 metres

Usos principals: industrial, corresponent a la clau 7b, admetent-se els 2 habitatges existents

Cessions mínimes: 18,60 % de la superfície total amb destí a vialitat.

Obligacions: Cessió i urbanització de les superfícies destinades a vials i aparcaments.

##### d) Condicions de desenvolupament

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica. Cal la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana i els corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació.

##### e) Aprofitament urbanístic



El sector es troba subjecte a la cessió obligatòria gratuïta del 10 % de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

## **CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 151. Definició i tipus**

1. El sòls urbanitzables són els què el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix la categoria de Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i de sòl urbanitzable no delimitat (SUND).
3. El sòl urbanitzable delimitat és aquell per a la transformació urbanística del qual cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
4. El sòl urbanitzable no delimitat és aquell per a la transformació urbanística del qual cal la formulació, la tramitació i l'aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic de delimitació. El seu desenvolupament requerirà la justificació de la delimitació d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de TRLLU.

#### **Article 152. Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable**

Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors de planejament derivat. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit d'actuació corresponent.

#### **Article 153. Determinacions del sòl urbanitzable**

El sòl urbanitzable per aquest POUM conté les següents determinacions:

- Delimitació de l'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial urbanístic, en cas de sòl urbanitzable delimitat i mitjançant Pla parcial urbanístic de delimitació en el cas de sòl urbanitzable no delimitat.
- Els objectius que caracteritzen cada sector
- Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes)
- L'índex d'edificabilitat bruta, densitat màxima i ús global del sector pel que fa a sòl urbanitzable delimitat.

- Les intensitats màximes en funció dels usos pel que fa al sòl urbanitzable no delimitat.

#### **Article 154. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable**

Els propietaris de sòl urbanitzable tenen els deures comuns següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- Costejar i, si s'escau, executar i cedir la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en el cas que s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el POUM o el PAUM.
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins del sector urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Costejar i, si s'escau, executar i cedir les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació.

#### **Article 155. Gestió del sòl urbanitzable**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic del sector o del Pla parcial urbanístic de delimitació que inclourà en un annex la justificació que s'incorporen les mesures preventives, correctores o compensatòries determinades a l'informe ambiental del planejament general i derivat.

2. Els sectors de sòl urbanitzable es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació més idoni.

3. Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

4. Els sectors objecte de planejament parcial poden desenvolupar-se per subsectors, amb les condicions previstes en l'art. 93 de la TRLLU.

**5.** Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl és indispensable el Pla parcial urbanístic i, en el seus cas, el projecte complementari d'urbanització.

**6.** Les propostes d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització en els sectors urbanitzables que ocupen parcialment zones on es donen condicions de risc hidrològic, s'establiran en concordança amb els resultats dels models de simulació hidràulica que inclouran l'avaluació de risc hidrològic respecte de les crescudes extraordinàries de les rieres que hi limiten.

**7.** Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

**8.** Els terrenys de pendent superior al 20%, d'acord amb les bases cartogràfiques "Mapa de sòls de pendent superior al 20% del Institut Cartogràfic de Catalunya" quedaran excloses de l'edificació tal com estableix l'article 7.1b) del RLU.

**9.** Es tindrà cura de la qualitat paisatgística dels espais urbans, tant pel que fa a aspectes de continuïtat, d'espais per a vianants i bicicletes, del tractament de la vegetació del patrimoni cultural, com pel que fa a la regulació dels elements d'urbanització, de façanes, de tanques, de mitgeres, etc.

**10.** Per tal de compatibilitzar els creixements industrials i residencials adjacents s'aconsella seguir les següents mesures: 1) Concentrar les cessions de serveis (a definir pel planejament derivat) a la zona de contacte entre els sectors d'usos industrials i els d'usos residencials perquè actuïn com a franja de protecció i amortegin els efectes d'uns sectors sobre els altres. 2) Aplicar estrictament l'ordenança de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, així com la resta de normatives aplicables especialment en aspectes com el soroll i les vibracions així com en el cas de la contaminació atmosfèrica.

**11.** Les determinacions addicionals a les assenyalades pel Reglament de la Llei d'urbanisme en els articles 68.4 i 68.5 que s'estableixen en les corresponents fitxes i plànols, així com les concretades pel planejament territorial, tenen caràcter indicatives, llevat que tinguin per objecte l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics i s'indiqui de forma expressa el seu caràcter vinculant.

**12.** Els corresponents projectes d'urbanització incorporaran un increment del 5% del pressupost de les obres d'urbanització, amb destinació al manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua potable, al objecte de contribuir a millorar el seu rendiment fins al 85%, d'acord amb els estudis de la xarxa, necessari per assolir el desenvolupament sostenible dels nous creixements. La quantia resultant serà gestionada per l'administració municipal.

Respecte del sanejament, els sectors delimitaran una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi,

en el sector. No obstant això, l'ACA avaluarà si pot ésser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.

Els projectes d'urbanització es remetran per informe a l'ACA en relació amb el sanejament.

**13.** El planejament derivat afectat per les zones d'especial atenció paisatgística hauran d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística d'acord amb el que disposa l'article 199 de la present normativa urbanística.

**14.** Els costos d'urbanització que se'n derivin de la gestió dels diferents sectors, resulten imputables als mateixos en la seva totalitat, incloent els derivats de les obres per ampliació, millora o adaptació de les xarxes municipals de sanejament i abastament necessàries per la consolidació del creixement previst. Aquestes obres es valoraran per conveni a signar entre el promotor, l'administració municipal i l'ACA.

## **SECCIÓ 2. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE**

### **Article 156. Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable.**

El POUM de Fornell de la Selva estableix els següents sectors urbanitzables:

- Sector urbanitzable delimitat 1 (SUD-1)
- Sector urbanitzable delimitat 2 (SUD-2)
- Sector urbanitzable delimitat 3 (SUD-3)
- Sector urbanitzable no delimitat 4 (SUND-4)
- Sector urbanitzable no delimitat 5 (SUND-5)
- Sector urbanitzable no delimitat 6 (SUND-6)

### **Article 157. Sector urbanitzable delimitat 1 (SUD-1)**

#### **a) Situació**

El sector es troba situat a l'est del nucli urbà de Fornells de la Selva, en el límit amb el sòl no urbanitzable, entre el carrer del riu, la carretera de Quart a Fornells i la zona esportiva del municipi.

#### **b) Objecte**

L'objecte del sector és la ordenació dels terrenys a llevant del nucli antic, de forma que es possibilita en part l'alternativa viària al pas obligat actual pels carrers de Sant Cugat i del Riu, alliberant de circulació rodada la façana de l'església parroquial. Es tracta d'un sector de tipus residencial.

#### **c) Superfícies i aprofitaments**

La superfície total del sector és de 27.810 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Edificabilitat bruta: 0,35 m2 sostre/m2 sòl per a usos residencials i 0,05 m2 sostre/m2 sòl per a usos complementaris.
- Densitat bruta: 25 habitatges/Ha.
- Usos principals: habitatge unifamiliar, en totes les seves modalitats.
- Alçada màxima: PB + 1PP
- Cessions: Les establertes per la legislació vigent amb destí a espais lliures, equipaments, serveis tècnics i vials d'aparcament. Amb destí a aparcament públic es reserva una superfície equivalent al 5% de la superfície total.

d) Condicions d'ordenació

La ordenació del sector comporta situar els espais lliures públics en el límit del sòl no urbanitzable i al costat de l'església, segons la disposició establerta en els plànols d'ordenació.

La vialitat prioritzarà en el vial límit amb el sòl no urbanitzable la correcta integració en el paisatge, acompanyant-lo d'un passeig arbrat, concebut com un itinerari paisatgístic obert al paratge del riu Onyar, i alhora amb una secció adequada a l'ús rodat d'estructura principal.

Preveure la dotació d'una superfície d'aparcament que permeti resoldre la demanda que genera el centre urbà immediat.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa

e) Desenvolupament i gestió

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Caldrà tramitar els corresponents Pla parcial urbanístic, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

Es preveu el seu desenvolupament en el primer i segon sexenni.

El sector es troba subjecte a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic. Tanmateix, es troba subjecte a l'obligació de destinar el 30 % del sostre del polígon a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual, com a mínim el 20 % s'ha de destinar a habitatges de protecció de règim general o especial.

## **Article 158. Sector urbanitzable delimitat 2 (SUD-2)**

a) Situació

El sector es troba situat a l'oest del municipi de Fornells de la Selva, al sud del polígon industrial del Pla de la Seva.

b) Objecte

L'objecte del sector és la ordenació dels terrenys destinats a usos d'activitat econòmica, com a final de l'estructura executada del sector industrial del Pla de la Seva.

#### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del sector és de 62.467 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Edificabilitat bruta: 0,64 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Usos principals: industrial, activitat econòmica i terciari inclòs l'hoteler (a excepció del sanitari).
- Cessions: 11.935 m<sup>2</sup> de superfície amb destí a espais lliures, clau V.1, 3.650 m<sup>2</sup> per equipaments públics, clau SE, 16.223 m<sup>2</sup> per a sistemes de protecció, clau PT, 9.035 m<sup>2</sup> de sòls per vialitat, exclosos de costos d'urbanització, clau X1p, 2137 m<sup>2</sup> per vialitat del sector, clau X2, i 5.064 m<sup>2</sup> per aparcament, clau Xa.
- Aprofitament privat: Zona de volumetria específica 14.369 m<sup>2</sup>

El sector resulta afectat per les limitacions a la propietat que es deriven de l'aplicació de la Llei sectorial ferroviària i article 110 NNUU, d'acord amb el grafiat al plànol O.3.1

#### d) Condicions d'ordenació

La ordenació del sector mantindrà la disposició dels espais lliures públics i del vial estructural ubicat en el límit sud-oest. Pel que fa a aquesta via, atenent al seu caràcter de sistema general i sense accés al sector, els propietaris del sector tenen el deure de cessió dels terrenys afectats però no els hi correspon la seva urbanització.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa.

#### e) Desenvolupament i gestió

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Pel seu desenvolupament cal tramitar prèviament el corresponent Pla parcial urbanístic i els corresponents Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

Es preveu el seu desenvolupament en el segon sexenni.

El sector es troba subjecte a la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Fornells de la Selva.

### **Article 159. Sector urbanitzable delimitat 3 (SUD-3)**

#### a) Situació

El sector es troba situat al nord-oest del municipi de Fornells de la Selva i al nord del polígon industrial al costat de la carretera N-II.

#### b) Objecte

L'objecte del sector és la ordenació dels terrenys destinats a usos industrials-terciaris, completant l'estructura urbana sobre la carretera N-IIa. Tanmateix, l'objectiu és el desenvolupament del Pla parcial de Can Faixedes, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 10 de desembre de 2008 i que resta actualment pendent de completar el text refós segons condicions allí exigides, i de l'aportació de la garantia del 12 % del total del cost d'implantació de serveis i d'execució de l'obra d'urbanització.

El POUM incorpora les determinacions exigides per l'acord de CUG.

#### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del sector és de 111.466 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Edificabilitat bruta: 0,70 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Usos principals: industrial i activitat econòmica
- Cessions: les establertes per la legislació vigent amb destí a espais lliures, equipaments, serveis tècnics, vials i aparcaments.

#### d) Condicions paisatgístiques

Cal donar compliment a l'assenyalat en l'article 106.11 de la present normativa, referent a les façanes d'especial atenció paisatgística

#### e) Desenvolupament i gestió

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Es preveu el seu desenvolupament en el primer sexenni.

El sector es troba subjecte a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Fornells de la Selva. Aquesta cessió es podrà mantenir en el 10% sempre i quan es mantinguin les directius assenyalades en l'acord d'aprovació del Pla parcial tramitat anteriorment.

### **Article 160. Sector urbanitzable no delimitat 4 (SUND-4)**

#### a) Situació

El sector es troba situat a l'est del nucli urbà de Fornells de la Selva, en el límit amb el sòl no urbanitzable, entre el carrer dels avellaners i la carretera de Quart a Fornells.

#### b) Objecte

L'objecte del sector és completar el creixement residencial de Fornells de la Selva, i completar l'alternativa viària al pas obligat actual pels carrers de Sant Cugat i del Riu, alliberant de circulació rodada la façana de l'església parroquial. Es tracta d'un sector de tipus residencial.

#### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del sector és de 39.122 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl per a usos residencials i 0,05 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl per a usos complementaris.
- Densitat bruta: 25 habitatges/Ha.
- Usos principals: habitatge unifamiliar, en totes les seves modalitats.
- Alçada màxima: PB + 1PP
- Cessions: Les establertes per la legislació vigent amb destí a espais lliures, equipaments, serveis tècnics i vials i aparcaments.

#### d) Condicions d'ordenació

La ordenació del sector comporta situar els espais lliures públics en front de l'església i al llarg de la carretera de Quart, segons la disposició establerta en els plànols d'ordenació.

La vialitat prioritzarà en el vial límit amb el sòl no urbanitzable la correcta integració en el paisatge, acompanyant-lo d'un passeig arbrat, concebut com un itinerari paisatgístic obert al paratge del riu Onyar, i alhora amb una secció adequada a l'ús rodat d'estructura principal.

Preveure la dotació d'una superfície d'aparcament que permeti resoldre la demanda que genera el centre urbà immediat.

Condicions paisatgístiques: caldrà donar compliment a l'assenyalat a l'article 106.11 d'aquesta normativa

#### e) Desenvolupament i gestió

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Caldrà tramitar els corresponents Pla parcial urbanístic, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització.

El seu desenvolupament es condiciona a la prèvia consolidació d'un percentatge de més del 75% del sòl urbà consolidat i urbanitzable residencial que el Pla proposa.

El sector es troba subjecte a la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic. Tanmateix, es troba subjecte a l'obligació de destinar el 30% del sostre del polígon a la construcció d'habitatge de protecció pública, del qual, com a mínim el 20% s'ha de destinar a habitatges de protecció de règim general o especial.



## **Article 161. Sector urbanitzable no delimitat 5 (SUND-5)**

### a) Situació

El sector es troba situat al sud del municipi de Fornells de la Selva, entre la variant de la carretera N-II, l'antiga N-II i el carrer de Can Lladó.

### b) Objecte

L'objecte del sector és la ordenació de la trama final industrial-terciari de Fornells de la Selva, possibilitant un sector terciari i logístic en una àrea estratègica al sud de la conurbació urbana de Girona.

### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del sector és de 51.435 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Edificabilitat bruta: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. No computen a aquets efectes els sòls de domini públic de les carreteres circumdants expropiats.
- Usos principals: terciari i logístic, benzinera i serveis complementaris (restauració i comercial)
- Cessions: Les fixades per la Llei per a espais lliures i equipaments públics més la vialitat i aparcaments necessaris pel funcionament del sector.

El sector resulta afectat per les limitacions a la propietat que es deriven de l'aplicació de la Llei de Carreteres, d'acord amb el grafat als plànols O.3.1 i O.4.9

### d) Condicions d'ordenació

En resultarà una única parcel·la indivisible.

La ordenació del sector respectarà les franges de protecció i edificació que deriven de les infraestructures viàries que afecten el sector, disposant els espais lliures públics com a protecció d'aquestes i del sòl no urbanitzable.

El planejament derivat haurà de garantir la seva adequada accessibilitat i connexió amb les infraestructures viàries existents properes, solament a partir del giratori previst sobre la N-II a, sense interferir en la resta de vialitat perimetral. Aquesta condició suposa l'execució d'aquell giratori, be de forma individualitzada pel propi sector o conjuntament amb el SUND 6, previ l'acord corresponent.

A la vegada, el planejament derivat, a tramitar a la Unitat de Carreteres del Estat a Catalunya, incorporarà la definició geomètrica precisa d'aquell giratori a resultes d'un estudi de tràfic i capacitat, en el que, en aplicació del article cinquè de l'O.M. FOM/2873/2007, s'analitzi la incidència del desenvolupament de la totalitat dels sectors de sòl urbanitzable proposats pel POUM, d'acord amb la O.M. FOM/3317/2010.

### e) Condicions tècniques

L'activitat a instal·lar haurà de disposar:

- Disponibilitat del nou dipòsit d'abastament d'aigua potable previst en el sector de Fornells Parc, a la façana sud de l'antiga carretera de Palau.
- D'un equip de depuració d'aigües residuals autònom i no connectat a la xarxa pública. Tot i això, atesa la immediatesa d'aquella xarxa i en base a la naturalesa de l'abocament, pel que fa al cabdal i carrega contaminant, l'expedient de delimitació podrà sol·licitar, justificadament, l'exempció de aquesta determinació.
- De generació d'energies alternatives, plaques fotovoltaïques, aerotèrmica, o equivalents, per aconseguir un mínim de 7,7 Wp per m<sup>2</sup> de superfície de sostre construïda.
- Les mesures precises per a satisfer l'exigit en l'article 193.5.
- Dipòsit de recollida de les aigües de pluja per rec de les zones enjardinades.
- En les zones enjardinades es procurarà la filtració del aigua de pluja mitjançant rases o pous de filtració, per la recarrega del aquífer.
- Les aigües de pluja resultants de la neteja de les zones pavimentades, disposarà d'un separador d'hidrocarburs abans d'arribar al drenatge natural.

Es preveurà el major aprofitament possible de les cobertes dels futurs edificis per a la instal·lació de captadors d'energia solar.

#### f) Condicions paisatgístiques

Cal donar compliment a l'assenyalat en l'article 106.11 de la present normativa, referent a les façanes d'especial atenció paisatgística.

#### g) Desenvolupament i gestió

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

El sector es troba subjecte a la redacció del corresponent pla parcial urbanístic de delimitació i dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

El sector es troba subjecte a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Fornells de la Selva, que per tractar-se de parcel·la única haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

El desenvolupament d'aquesta actuació resta condicionada a que es demostrï la necessitat de desenvolupament per implantar activitats que per les seves característiques, o requeriments no es puguin implantar en sòls classificats com a sòl urbà o en sòl urbanitzable delimitat, previstos en aquest pla.

La seva delimitació porta implícita l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, d'acord amb l'apartat 6.a de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

## **Article 162. Sector urbanitzable no delimitat 6 (SUND-6)**

### a) Situació

El sector es troba situat a l'oest del municipi de Fornells de la Selva, al sud del sector industrial del Pla de la Seva. Limita al nord amb el segon polígon del referit polígon industrial, a l'est amb la carretera N-IIa, al sud amb l'enllaç entre l'autopista AP-7 i la carretera N-II i a l'oest amb la línia d'alta velocitat.

### b) Objecte

L'objecte del sector és la ordenació de la trama final industrial-terciari de Fornells de la Selva, possibilitant un sector d'activitat econòmica en una àrea estratègica al sud de la conurbació urbana de Girona.

### c) Superfícies i aprofitaments

La superfície total del sector és de 91.508 m<sup>2</sup>.

Paràmetres d'aplicació:

- Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. No computen a aquets efectes els sòls de domini públic de les carreteres circumdants expropiats.
- Usos principals: comercial, terciari i serveis complementaris (restauració)
- Cessions: Les fixades per la Llei per a espais lliures i equipaments públics més la vialitat i aparcaments necessaris pel funcionament del sector.

El sector resulta afectat per les limitacions a la propietat que es deriven de l'aplicació de la Llei sectorial ferroviària, article 110 NNUU i la Llei de Carreteres, d'acord amb el grafiat al plànol O.3.1

### d) Condicions d'ordenació

En resultarà una única parcel·la indivisible.

La ordenació del sector respectarà les franges de protecció i edificació que deriven de les infraestructures viàries i ferroviàries que afecten el sector, disposant els espais lliures públics com a protecció d'aquestes i del sòl no urbanitzable.

El planejament derivat haurà de garantir la seva adequada accessibilitat i connexió amb les infraestructures viàries existents properes, solament a partir del giratori previst sobre la N-IIa, sense interferir en la resta de vialitat perimetral. Aquesta condició suposa l'execució d'aquell giratori, be de forma individualitzada pel propi sector o conjuntament amb el SUND 5, previ l'acord corresponent.

A la vegada, el planejament derivat, a tramitar a la Unitat de Carreteres del Estat a Catalunya, incorporarà la definició geomètrica precisa d'aquell giratori a resultes d'un estudi de tràfic i capacitat, en el que, en aplicació del article cinquè de l'O.M. FOM 2873/2007, s'analitzi la incidència del

desenvolupament de la totalitat dels sectors de sòl urbanitzable proposats pel POUM, d'acord amb la O.M. FOM/3317/2010.

#### e) Condicions tècniques

L'activitat a instal·lar haurà de disposar:

- Disponibilitat del nou dipòsit d'abastament d'aigua potable previst en el sector de Fornells Parc, a la façana sud de l'antiga carretera de Palau.
- D'un equip de depuració d'aigües residuals autònom i no connectat a la xarxa pública. Tot i això, atesa la immediatesa d'aquella xarxa, i en base a la naturalesa de l'abocament, pel que fa al cabdal i càrrega contaminant, l'expedient de delimitació podrà sol·licitar, justificadament, l'exempció d'aquesta determinació.
- Generació d'energies alternatives, plaques fotovoltaïques, o equivalents, per aconseguir un mínim de 7,7 Wp per m<sup>2</sup> de superfície de sostre construïda.
- Les mesures precises per a satisfer l'exigit en l'article 193.5.
- Dipòsit de recollida d'aigües de pluja per rec de les zones enjardinades.
- En les zones pavimentades es procurarà la filtració del aigua de pluja mitjançant rases o pous de filtració, que incorporaran el necessari dispositiu separador d'hidrocarburs.

Es preveurà el major aprofitament possible de les cobertes dels futurs edificis per a la instal·lació de captadors d'energia solar.

#### f) Condicions paisatgístiques

Cal donar compliment a l'assenyalat en l'article 106.11 de la present normativa, referent a les façanes d'especial atenció paisatgística.

#### g) Desenvolupament i gestió

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació per compensació bàsica.

Pel desenvolupament cal la tramitació d'un Pla parcial urbanístic de delimitació, així com els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

El desenvolupament d'aquesta actuació resta condicionada a que es demostrï la necessitat de desenvolupament per implantar activitats que per les seves característiques, o requeriments no es puguin implantar en sòls classificats com a sòl urbà o en sòl urbanitzable delimitat, previstos en aquest pla.

El sector es troba subjecte a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Fornells de la Selva, que per tractar-se de parcel·la única haurà de ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

La seva delimitació porta implícita l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària d'acord amb l'apartat 6.a de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.



## CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 163. Definició i tipus

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

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

3. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable:

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

4. En desenvolupament dels articles 32, 47 i 58.9 del TRLLU, el POUM del municipi de Fornells de la Selva estructura en les següents zones els diferents tipus de sòl no urbanitzable, tot seguint les determinacions del Pla territorial parcial de Comarques Gironines, aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 14 de setembre de 2010 (DOGC numero 5.375 de 15/10/2010):

**a)** De protecció preventiva o de menys valor intrínsec, que abasta les àrees de l'entorn dels sòls urbans i urbanitzables, al nord-oest del municipi.

**b)** De protecció territorial, que el pla no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors que motiven un regulació restrictiva en relació a la seva transformació. S'ubiquen en l'extrem sud-est del municipi

**c)** De protecció especial o màxima protecció que abasta les àrees situades al sud del municipi, en les zones de major qualitat ambiental i que tenen una funció connectora entre els espais naturals de les Gavarres i de les Guilleries.

Tanmateix, i d'acord amb les determinacions del Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial el 29 de juliol de 2010 (DOGC numero 5.705 de 1/9/2010) s'estableixen les següents subzones, corresponents a les àrees de regulació

homogènia que determinen una matriu dominant. Així el POUM contempla les següents categories.

- De funció agrícola, en les àrees centrals del municipi.
- De funció agro-forestal, a l'est i a l'oest del municipi.
- De funció forestal, al nord-oest del nucli.
- De connector fluvial, que recorre principalment el curs de l'Onyar.

En aquestes àrees de connexió homogènia resulten d'aplicació els règims d'usos del Pla Director.

**5.** El POUM de Fornells de la Selva considera el sistema d'espais oberts del municipi com una component fonamental de la seva ordenació, i en aquest sentit, incorpora les categories i proteccions així com la seva regulació i determinacions d'acord amb els referits Pla territorial parcial i el Pla director urbanístic.

#### **Article 164. Finques**

**1.** Seran indivisibles a Fornells de la Selva totes les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 196.e TRLLU i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990. La unitat mínima de secà es de 4,5 hectàrees, de regadiu 1,25 hectàrees i de forestal de 25 hectàrees. Les possibles divisions que en puguin resultar d'acord amb aquest marc normatiu hauran de justificar que les finques resultants afronten a vials i camins públics existents.

Es poden admetre segregacions de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu (UMC) o unitat mínima forestal (UMF) sempre que s'ajustin a les excepcions previstes a la normativa vigent.

El Departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i recursos forestals, és l'organisme que autoritza les segregacions de finques rústiques per sota la unitat mínima de conreu o forestal, amb la finalitat d'inscriure-les com a tal al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i la declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística, si s'escau, d'acord amb el Decret 64/2014, de 13 de maig.

**2.** Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191.1 TRLLU i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 194 TRLLU.

**3.** Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o que infringeixi el que disposa l'article 195.1 TRLLU i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

**4.** D'acord amb els articles 213 i 214 TRLLU, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

## **Article 165. Tanques**

1. Per a la construcció de tanques s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús agrícola o ramader o de seguretat de la finca. En caràcter general es respectaran les condicions establertes en l'article 6.9 del PDU del sistema urbà de Girona.
2. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplanten, ni privin la visió del paisatge i només s'admetran de filat metàl·lic de color verd o vegetal a una alçada màxima de 1.80 m, tot respectant les disposicions del codi civil català.
3. La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí equivalent a la distància de la servitud de protecció, de 5 metres, que s'estableix en els "camins rurals" amidats respecte l'eix del camí, resseguint la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.
4. Excepcionalment i sempre que es justifiqui la seva necessitat als límits de la carretera s'admet el tancament massís amb muret de contenció de pedra natural o amb fusta de 1,50 m d'alçada o tanca vegetal fins a 2,50 m.
5. A la zona de servitud de carreteres estatals, autonòmiques i de la Diputació, només es podran autoritzar tancament diàfans, sobre piquetes sense fonamentació de fàbrica. Els altres tipus només s'autoritzaran exteriorment en la línia límit d'edificació.
6. En el sòl no urbanitzable, quan resulti inevitable la instal·lació de tanques, seran de tipus cinegètic, permeables a la fauna.
7. Les tanques s'adequaran a les determinacions del dret civil català.
8. En termes generals, en el cas de les tanques vegetals, i en qualsevol tipus de plantació dels espais públics, s'estarà el que assenyala l'ordre AAM/77/2015 de 9 d'abril, per la que es declara d'utilitat pública la lluita contra el fong bacterià (*Erwinia Amylovora*) i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.

## **Article 166. Tales d'arbres**

1. Els propietaris dels terrenys forestals efectuaran una gestió sostenible, d'acord amb els criteris de la normativa sectorial, per tal de garantir els seves funcions ambientals, paisatgístiques i productives.

En la franja de servitud de 5 m a tocar els camins (art. 108.1) la responsabilitat de la gestió de l'arbrat correspon al titular del vial.

2. Les tallades d'arbrat estaran sotmeses al règim d'intervenció administrativa que estableix la normativa sectorial (autorització o comunicació prèvia), incloses les planificades en instruments d'ordenació forestals (IOF).
3. Les àrees de vegetació de riba resten protegides i només es podrà accedir al seu aprofitament i tala pel procediment d'aclarides, restant els propietaris



obligats a tornar a poblar amb les espècies autòctones pròpies dels boscos de ribera, a excepció de les de caràcter invasor (per exemple acàcies o ailants) o la recuperació d'hàbitats o formacions naturals en espais ocupats per plantacions de pollancre o plàtans.

4. Es consideren terrenys forestals els inclosos en sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat amb les característiques definides per l'article 2 de la Llei 6/1998 de 30 de març, forestal de Catalunya.

#### **Article 167. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions**

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà preferentment de forma conjunta amb les existents, preveient, sempre que sigui possible, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.

Quan aquestes xarxes discorren en zona d'afectació de carreteres estatals, caldrà respectar les limitacions que imposen els articles 94 c, d, e i f del Reglament general de carreteres.

Les fonamentacions de les línies se situaran fora de les zones de servitud.

Els suports es col·locaran fora de la zona de domini públic, amb un mínim de 5 m, respecte l'eix, en els camins.

#### **Article 168. Usos permesos i usos prohibits**

1. Els usos permesos es regulen específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable, zones i subzones, havent de respectar les limitacions d'usos que estableix el PDU del sistema urbà de Girona per les àrees de regulació homogènia de funció agrícola, agro-forestal i forestal.

Amb caràcter general queden prohibits els usos següents: habitatge plurifamiliar, oficines, comercial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal, industrial, amb l'excepció de les granges, estabuladors, sitges i hivernacles, l'assentament permanent de caravanes i autocaravanes, abocadors de residus industrials. Pel que fa a l'ús comercial i d'oficines s'admeten exclusivament els relacionats amb els PEC dedicats a la venda directa de productes agropecuaris del lloc on s'ubiquen, relacionats en el Decret 285/2006, de 4 de juliol, en els àmbits permesos pel planejament.

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

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

## **Article 169. Publicitat**

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

Tan mateix s'hauran de satisfer les ordenances municipals sobre publicitat.

## **SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Article 170. Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable**

1. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, les pròpies de l'activitat ramadera i d'explotació de recursos naturals, o en general rústica, els habitatges familiars o allotjaments de temporers degudament justificades, les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis de la xarxa viària, les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques, les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a que fan referència les lletres a i b de l'apartat 3 de l'article 47, i finalment les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a que fan referència les lletres a i b de l'apartat 3 de l'article 47, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 TRLLU. Això no obstant, podran autoritzar-se excepcionalment, les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que preveu l'article 47.4 TRLLU que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable.

2. Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents identificades en el catàleg, per tal de destinar-les a habitatge familiar, d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic, a establiment de turisme rural, hotel exclòs la modalitat hotel apartament, a activitats d'educació en el lleure, a activitats de creació artística o de producció artesanal, d'exercici de professions liberals, de restauració, d'equipaments i de serveis comunitaris o corporatius. Es permet, alhora, l'adequació i millora dels altres habitatges preexistents en sòl no urbanitzable, restant subjectes al règim de la disposició transitòria 6a del Reglament de la Llei d'urbanisme.

No obstant el que estableix l'apartat 3 de l'article 47, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

3. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases

rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48, 49 i 50 del TRLLU i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

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

**5.** Les activitats amb incidència ambiental, segons la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats, hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental.

**6.** Les masies o cases rurals que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal, hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'ACA i hauran d'acomplir amb els criteris establerts a la Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom aprovat pel Consell d'Administració de l'ACA en data 20/11/2008.

**7.** Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació de les edificacions catalogades properes a qualsevol llera i per a qualsevol construcció dins la franja de 100m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de la directiva de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i als criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2006, sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables, i hauran d'incorporar, si cal, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.

**8.** Les edificacions aïllades compliran les condicions que s'estableixen en aquesta disposició, les quals seran d'obligat compliment en aquells aspectes en què les Directrius de paisatge de les Comarques Gironines no estableixin una regulació alternativa:

a. Implantació: Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament, sempre en la mateixa parcel·la i se seleccionarà la més adient amb relació al paisatge.

b. Perfil territorial: S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

c. Proporción: Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

d. Pendent: En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions si és viable segons la destinació i l'ús a que es destini, s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

e. Parcel·la: La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

f. Distàncies: Les edificacions se separaran, sempre que sigui possible i sense perjudici d'allò que estableixi la normativa sectorial, com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies i 100 de les autopistes i autovies. La distància de separació a vies ferroviàries serà de 50 m. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables.

g. Façanes i cobertes: Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant.

h. Vegetació: Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

**9.** Les noves edificacions aïllades preveuran la disponibilitat de terreny de franja perimetral de 25 m d'amplada que exigeix la normativa de prevenció d'incendis forestals.

## **Article 171. Integració en el paisatge**

**1.** En desenvolupament de l'article 9 TRLLU qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable hauran de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

**2.** Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn, d'acord amb l'article 51.1 TRLLU.

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

**4.** La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat. En tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran.

## **Article 172. Actuacions d'interès públic**

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

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

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

**4.** Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 48 TRLLU, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli com a mínim:

**a)** Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

**b)** Un estudi d'impacte paisatgístic.

**c)** Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

**d)** Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.

**e)** Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.

**f)** Un informe del Servei geològic de Catalunya si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

**g)** Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

### **Article 173. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable**

1. Les edificacions existents en el municipi de Fornells de la Selva amb ús d'habitatge s'agrupen en dos blocs, les pròpiament masies i cases rurals i els altres habitatges.

Es consideren "masies" els edificis i el conjunt d'edificis d'estatge i producció bàsicament agrícola, explotat unitàriament en règim familiar. El POUM manté la vigència del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals de Fornells de la Selva aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 6 d'abril de 2011 (DOGC numero 6036 de 2 de gener de 2012).

2. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article esmentat, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:

a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.

b) Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.

c) Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

3. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat anterior poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el de turisme rural o hotelier.

4. En el supòsit de la lletra c de l'article 47.3, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

5. Es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hotelier.

6. Les masies i cases rurals resten subjectes a les determinacions establertes en el vigent Catàleg de masies i cases rurals.

### **Article 174. Edificacions preexistents per usos d'altres que l'habitatge**

1. Les edificacions destinades a usos d'altres que l'habitatge són reconegudes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Fornells de la Selva com a existents. Les edificacions amb valors arquitectònics o històrics

anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament general de Fornells de la Selva, es poden rehabilitar per destinar-les als usos establerts en el sòl no urbanitzable excepte l'ús d'habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 47 del TRLLU. Tanmateix, es podran rehabilitar les construccions rurals en desús per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Les edificacions que poden ser emmarcades en els supòsits dels apartats b) i c) de l'article 47.3 del TRLLU, i per tal de ser rehabilitades i destinar-se als usos referits, han d'haver estat incloses en el Catàleg de masies i cases rurals.

**2.** En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, és a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents, i el canvi dels mateixos, implica la cessació de l'activitat industrial. D'acord amb el que estableix la disposició transitòria 15a.3 del TRLLU, les edificacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades, poden ser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora per al desenvolupament de l'activitat. També poden ser objecte d'obres d'ampliació si son necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball, d'acord amb els condicionants establerts en la mateixa disposició. Tanmateix caldrà tenir en compte les determinacions de l'article 2.15 de les normes d'ordenació territorial del PTPCG.

**3.** Les noves construccions per a ús d'habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a activitats d'explotació agrícola i ramadera, d'acord amb l'article 47.6.b TRLLU, mantindran una separació mínima a límits de 15 metres, una alçada màxima de 7 metres corresponents a PB+1, un sostre màxim de 250 m<sup>2</sup>. Els materials, els sistemes constructius, els volums i la tipologia d'aquestes edificacions hauran d'esser propis de l'àmbit territorial on s'emplacin.

### **Article 175. Construccions agrícoles**

Les edificacions agropecuàries destinades a ús de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona i subzona, han de complir les següents condicions:

**a)** Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

**b)** No es permet la seva ubicació a menys de 35 m des de l'eix de carreteres, i camins veïnals, ni a 15 m de partions. Cal minimitzar el seu impacte visual. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat, excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes, podran ser de xapa galvanitzada de colors que s'integrin en el paisatge

**c)** L'ocupació màxima de l'edificació serà del 10% de la superfície del terreny. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de

10 metres al carener, respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.

En general les mesures s'ajustaran a l'ús pel qual estan dissenyades i seran adequades a la dimensió de l'explotació a la que donen servei. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes podran ser de xapa galvanitzada, de colors que s'integrin en el paisatge. A partir de 5.000 m<sup>2</sup> d'ocupació o 12 metres d'alçada, l'autorització de les edificacions resta subjecte al procediment de l'article 49 del TRLU.

d) Es projectarà i plantarà al llarg de l'edificació, dues fileres, a portell, d'arbres autòctons, a una distància màxima de 10 m, a l'objecte de minimitzar l'impacte visual de la construcció.

e) En sòls de funció agrícola s'autoritzen les construccions auxiliars agrícoles de superfície màxima 10 m<sup>2</sup> com a barraques d'eines. Aquestes construccions seran d'obra de fabrica i coberta inclinada de teula àrab, murs de pedra o remolinats de color natural o pintats de tons ocres. No podran contenir cap instal·lació higiènica ni equip de cuina.

Aquestes edificacions es separaran un mínim de 10 m. a partions.

#### **Article 176. Construccions ramaderes**

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

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

2. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. No és permet la seva ubicació a menys de 50 m de l'autopista, autovia i ferrocarril, i a 25 m de la resta de vies i camins veïnals, d'acord amb el que fixa el Decret 40/2014 de 25 de març, ni a 15 m de partions .

3. Es projectarà i plantarà al llarg de l'edificació, dues fileres, a portell, d'arbres autòctons, a una distància màxima de 10 m, a l'objecte de minimitzar l'impacte visual de la construcció

4. L'ocupació màxima de l'edificació ramadera serà del 10% de la superfície del terreny.

Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 8 metres al carener, respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.

En general les mesures s'ajustaran a l'ús pel qual estan dissenyades i seran adequades a la dimensió de l'explotació a la que donen servei. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran clars de la



gamma terrosa, i les cobertes podran ser de xapa galvanitzada, de colors que s'integrin en el paisatge. A partir de 5.000 m<sup>2</sup> d'ocupació o 12 metres d'alçada, l'autorització de les edificacions resta subjecte al procediment de l'article 49 del TRLU

**5.** Les explotacions ramaderes a Fornells de la Selva s'ubicaran fora de les visuals del nucli urbà. En general pel que fa al règim de distàncies d'explotacions ramaderes s'estarà al compliment de la normativa sectorial vigent,

- Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.
- Real Decret 324/2000, pel qual s'estableixen les normes d'ordenació de les explotacions porquines.
- Real Decret 1547/2004, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícoles.
- Real Decret 1084/2005, d'ordenació de l'avicultura de carn
- Real Decret 209//2002, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions apícoles.

Real Decret 804/2011. Pel qual es regula l'ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines.

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

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

**8.** Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f del punt 1 del present article.

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

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

**10.** Es limita el creixement i expansió de les explotacions existents a un màxim del 15 % dels caps autoritzats, tot aplicant millores que no suposin l'increment de les dejeccions ramaderes actuals.

**11.** La implantació de noves activitats ramaderes en cap cas podrà suposar un increment del nombre de caps de bestiar superior al 15 % de les actuals per a cada tipus de bestiar.

Els futurs projectes d'activitats ramaderes inclouran un apartat específic amb una avaluació de tractaments de les dejeccions alternatius, si s'escau, a la seva aplicació al sòl del terme municipal.

Es d'aplicació el Decret 136/2009 d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fons agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

**12.** Per autoritzar les explotacions ramaderes caldrà que aquestes disposin del corresponent Pla de dejeccions ramaderes aprovat pel Departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia.

**13.** No s'autoritzaran majors increments de les superfícies d'abocament de dejeccions ramaderes.

**14.** En el cas de l'ampliació de les instal·lacions ramaderes existents, prèviament a la seva autorització caldrà que tingui autoritzada la modificació del seu pla de dejeccions ramaderes per part del Departament d'agricultura, ramaderia i medi rural.

**15.** L'aplicació de purins i també altres tipus de dejeccions ramaderes als conreus no es podrà fer en parcel·les situades a un mínim de 100 metres de distància del sòl urbà consolidat.

#### **Article 177. Construccions i instal·lacions d'obres públiques**

**1.** Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

**2.** La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

**3.** La tramitació d'aquestes construccions i instal·lacions es de competència municipal.

#### **Article 178. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació**

**1.** Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, considerant les determinacions i anul·lacions parcials que en resulten de la sentència del Tribunal Suprem de 22 de març de 2011, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació i a la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.

Per tot el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a

l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent

**2.** Els vèrtexs geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

### **SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Article 179. Qualificacions de sòl no urbanitzable: zones i subzones.**

Amb coherència amb la planificació territorial aprovada i les categories dels espais oberts establertes, el POUM de Fornells de la Selva distingeix les següents zones:

- Zona de protecció preventiva (codi PP)
- Zona de protecció territorial (codi PT)
- Zona de protecció especial (codi PE)

Tan mateix , amb coherència amb el Pla director urbanístic del sistema urbà de Girona, i les àrees de regulació homogènia allí establertes, el POUM distingeix les següents subzones:

- Subzona homogènia de funció agrícola
- Subzona homogènia de funció agro-forestal.
- Subzona homogènia de funció forestal.
- Subzona homogènia de corredor fluvial.

#### **Article 180. Zona de protecció preventiva (codi PP)**

##### a) Definició

S'inclouen en aquests tipus els sòls que no han estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. Es situen principalment al nord-oest del municipi de Fornells de la Selva, envoltant els sòls classificats com a urbans i com a urbanitzables pel POUM, tant de caràcter residencial, com industrial. Es correspon, en general amb àrees de regulació homogènia de funció agro-forestal.

##### b) Usos permesos

Els usos permesos en aquesta zona són els agrícoles, ramaders, forestals, així com aquells que s'especifiquen en l'article 47 TRLLU.

c) Condicions d'edificació

Les construccions possibles, d'acord amb el règim d'usos permesos, s'adequaran a la regulació de l'àrea homogènia corresponent i a les condicions de la present normativa.

**Article 181. Zona de protecció territorial (codi PT)**

a) Definició

S'inclouen en aquest tipus aquells sòls que, si bé no es considera necessari que formin part de la xarxa de protecció especial, no obstant, aporten qualitat al paisatge. Es situen en l'extrem sud-est del municipi. Es correspon, en general amb àrees de regulació homogènia de funció agro-forestal.

b) Usos permesos

Els usos permesos en aquesta zona són els agrícoles, ramaders, forestals, així com aquells que s'especifiquen en l'article 47 TRLLU.

c) Condicions d'edificació

Les construccions possibles d'acord amb el règim d'usos permesos, s'adequaran a la regulació de l'àrea homogènia corresponent i a les condicions de la present normativa.

**Article 182. Zona de protecció especial (codi PE)**

a) Definició

S'inclouen en aquest tipus aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un alt grau de protecció per tal de preservar-los de les transformacions que els puguin afectar. Compren aquells espais que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agro-natural i com a sòls d'alt valor agrícola, i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental.

En caràcter general la regulació d'aquest tipus de sòl estarà al que disposa l'article 2.7 de les normes de protecció territorial del PTPCG.

Dins aquests sòls es diferencien les àrees de regulació homogènia de funció agrícola, de funció agro-forestal, de funció forestal i de connector fluvial.

b) Usos permesos

Els usos permesos en aquesta zona són els agrícoles, ramaderes, forestals, així com aquells que s'especifiquen en l'article 47 TRLLU, sempre i quan assegurin la compatibilitat amb els valors a protegir, i d'acord amb el que assenyalava l'article 2.7.3 del PTPCG.

En les àrees forestals compreses en aquesta qualificació es protegeixen pels seus valors i per la importància paisatgística primordial en la configuració

física del territori. Únicament s'admet la rompuda per a la prevenció d'incendis forestals.

L'aprofitament de les masses forestals es realitzarà dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació forestal de Catalunya. Tanmateix, no s'admeten les noves plantacions intensives d'espècies que puguin alterar les unitats de paisatge, l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones, d'acord amb el Real Decret 6360/2013, pel qual es regula el catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores. Les plantacions intensives existents, amb espècies no invasores, podran replantar-se un cop tallades, o be recuperar l'ús agrícola s'hi n'hi ha hagut anteriorment (article 2.3 de la llei forestal de Catalunya).

S'admet el manteniment del càmping existent.

### c) Condicions d'edificació

Les construccions possibles, d'acord amb el règim d'usos permesos, s'adequaran a la regulació de l'àrea homogènia corresponent i a les condicions de les presents normatives.

Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també aquelles altres edificacions i activitats autoritzables considerades del tipus B en l'apartat 3 de l'article 2.5 del PTPCG requereixen, per ser autoritzables, la incorporació de l'estudi d'impacte i integració paisatgística preceptiu que demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial del sòl, sens perjudici del que s'assenyala en l'apartat 8 de l'article 2.7 de la mateixa normativa.

En general només es poden autoritzar les edificacions corresponents al tipus A de l'article 2.5 de les normes d'ordenació territorial, i les corresponents al tipus B i C quan es compleixin les condicions i exigències que s'assenyalen en els apartats 5, 6 7 i 8 del mateix article.

## **Article 183. Subzona homogènia de funció agrícola**

1. Dintre de les àrees de regulació homogènia (ARH) de funció agrícola es considera ús principal l'ús agrícola o agro-ramader, i per tant no s'admetran usos secundaris que siguin incompatibles amb aquest.

2. Els usos admesos a les ARH de funció agrícola podran ser:

a. Usos agrícoles

b. Ús ramader d'acord amb les legislacions sectorials en matèria de control ambiental de les activitats, protecció de les aigües subterrànies i protecció del paisatge. Les activitats ramaderes hauran de cenyir-se a les bones pràctiques de gestió de purins regulades per la Generalitat de Catalunya.

c. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.

d. Activitats esportives i de lleure que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors

objecte de la protecció d'aquestes Normes. No s'admetran activitats motoritzades o amb infraestructura de suport que requereixin construccions o transformacions significatives del terreny. La creació de noves activitats ha de comportar prèvia consideració d'aquestes com d'interès públic.

e. Turisme rural, hotel·ler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament) i de restauració. Aquets usos s'admeten en les masies i cases rurals incloses en el Catàleg.

f. Usos dotacionals, de caire educatiu i cultural, exclusivament en edificacions existents i vinculats al medi natural i a l'activitat agrària.

g. Activitats i equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

**3. Seran usos no admesos en les ARH de funció agrícola els següents:**

a. Els de competició amb vehicle motoritzat, llevat dels específicament admesos per l'administració d'acord amb la Llei 9/1995 de 27 de juliol, d'accés motoritzat al medi natural.

b. Usos productius, llevat que estiguin vinculats a l'activitat primària o activitats artesanals i artístiques de petites dimensions o plenament compatibles amb el caràcter rural de l'entorn, d'acord amb les condicions establertes a l'article 48.1c del RLU.

c. Els hivernacles que no s'adeqüin a les determinacions de l'article 2.7 del PDUSUG i, en general, pel que fa al tancament o impermeabilització del sòl.

**4. En ARH de funció agrícola es prohibeixen específicament les intervencions següents:**

a. Les segregacions que puguin originar finques de dimensions menors a la unitat mínima de conreu, llevat que es disposi d'un informe favorable emès pel departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i recursos forestals, així com les que suposin parcel·lacions urbanístiques.

b. Les explanacions i modificacions del relleu que no tinguin una justificació agrícola.

c. L'obertura de pistes i camins, tret dels que s'acordin, amb caràcter excepcional i degudament justificat per plans sectorials de caràcter comarcal. S'admeten els canvis de traçat i obertura de nous accessos a activitats agràries i pecuàries quan aquestes ho justifiquin adequadament i tinguin una longitud inferior a 1000 metres.

d. Instal·lació de suports publicitaris i d'altres, inclosos els que es puguin emplaçar sobre construccions existents que no siguin imprescindibles (com ara direccions d'encreuaments de camins, noms de masos i d'elements patrimonials singulars) i que no s'ajustin a criteris d'integració amb el medi rural, tant pel que fa a les dimensions com als materials utilitzats

#### **Article 184. Subzona homogènia de funció agro-forestal.**

**1.** Dintre de les àrees de regulació homogènia (ARH) de funció agro-forestal els usos agrícola, forestal i ramader es consideren ús principal, i per tant no s'admetran usos secundaris que siguin incompatibles amb aquest. Així

mateix, en les zones que tinguin la consideració de sòls forestals d'acord amb la Llei 3/1988, forestal de Catalunya, els usos admesos en aquests terrenys seran els que determina l'esmentada llei.

**2.** Els usos admesos a les ARH de funció agro-forestal podran ser:

a. Usos agrícoles

b. Ús ramader d'acord amb les legislacions sectorials en matèria de control ambiental de les activitats, protecció de les aigües subterrànies i protecció del paisatge. Les activitats ramaderes hauran de cenyir-se a les bones pràctiques de gestió de purins regulades per la Generalitat de Catalunya.

c. Activitats cinegètiques i piscícoles

d. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.

e. Activitats esportives i de lleure que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors objecte de la protecció d'aquestes Normes. No s'admetran activitats motoritzades o amb infraestructura de suport que requereixin construccions o transformacions significatives del terreny. La creació de noves activitats ha de comportar prèvia consideració d'aquestes com d'interès públic.

f. Turisme rural, hoteler (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament) i de restauració. Aquests usos s'admeten en les masies i cases rurals incloses en el Catàleg.

g. Usos dotacionals, de caire educatiu i cultural, exclusivament en edificacions existents i vinculats al medi natural i a l'activitat agrària.

h. Gosseres i residències canines.

i. Activitats i equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

**3.** Seran usos no admesos en les ARH de funció agro-forestal els següents:

a) Els de competició amb vehicle motoritzat, llevat dels específicament admesos per l'administració d'acord amb la Llei 9/1995 de 27 de juliol, d'accés motoritzat al medi natural.

b) Els hivernacles que no s'adeqüin a les determinacions de l'article 2.7 del PDUSUG i, en general, pel que fa al tancament o impermeabilització del sòl.

**4.** En les ARH de funció agro-forestal es prohibeixen específicament les intervencions següents:

a. Les segregacions que puguin originar finques de dimensions menors a la unitat mínima de conreu o d'explotació forestal d'aplicació en els diferents àmbits d'ordenació, llevat que es disposi d'un informe favorable emès pel departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i recursos forestals, així com les que suposin parcel·lacions urbanístiques.

b. Les explanacions i modificacions del relleu que no tinguin una justificació agrícola o siguin motivades per tasques de restauració o rehabilitació orogràfica.

c. Aquelles intervencions que, malgrat preveure mesures correctores o de reposició, puguin alterar significativament els elements que donen heterogeneïtat al paisatge o bé un valor afegit a la biodiversitat tals com marges arbrats o amb vegetació arbustiva, taques forestal o boscos-illa, murs de pedra seca, afloraments rocosos, etc.

d. L'obertura de pistes i camins, tret dels que s'acordin, amb caràcter excepcional i degudament justificat per plans sectorials de caràcter comarcal. S'admeten els canvis de traçat i obertura de nous accessos a activitats agràries, ramaderes i forestals quan aquestes ho justifiquin adequadament i tinguin una longitud inferior a 1000 metres.

e. Instal·lació de suports publicitaris i d'altres, inclosos els que es puguin emplaçar sobre construccions existents que no siguin imprescindibles (com ara direccions d'encreuaments de camins, noms de masos i d'elements patrimonials singulars) i que no s'ajustin a criteris d'integració amb el medi rural, tant pel que fa a les dimensions com als materials utilitzats.

### **Article 185. Subzona homogènia de funció forestal.**

**1.** Els usos admesos en general a les àrees de regulació homogènia (ARH) de funció forestal podran ser:

a. L'ús forestal.

b. Ramaderia extensiva.

c. Usos agrícoles tradicionals amb una perspectiva d'explotació sostenible dels recursos.

d. Activitats cinegètiques compatibles amb el manteniment de la coberta forestal i del sotabosc.

e. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat primària

f. Activitats esportives i de lleure que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors objecte de la protecció d'aquestes Normes. No s'admetran activitats motoritzades o amb infraestructura de suport que requereixin construccions o transformacions significatives del terreny. La creació de noves activitats ha de comportar prèvia consideració d'aquestes com d'interès públic.

g. Turisme rural, hotelier (amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament) i de restauració. Aquets usos s'admeten en les masies i cases rurals incloses en el Catàleg.

h. Usos dotacionals, de caire educatiu i cultural, exclusivament en edificacions existents i vinculats al medi natural i a l'activitat agrària.

**2.** Seran usos no admesos en les ARH de funció forestal els següents:

a. Els de competició amb vehicle motoritzat, llevat dels específicament admesos per l'administració d'acord amb la Llei 9/1995 de 27 de juliol, d'accés motoritzat al medi natural.



b. No es permeten noves construccions, edificacions ni ocupacions, siguin permanents o temporals, a excepció que estiguin lligats a aprofitaments forestals, ni hivernacles de cap mena i, en general, qualsevol actuació que suposi el tancament o impermeabilització del sòl. S'admeten els usos temporals que siguin ocupacions (acopis de fusta) lligats a aprofitaments forestals.

c. Usos productius, llevat que estiguin vinculats a l'activitat primària o activitats artesanals i artístiques de petites dimensions o plenament compatibles amb el caràcter rural de l'entorn, o que siguin existents en el moment de l'entrada en vigor del Pla.

d. Les activitats agrícoles o ramaderes de caire intensiu o industrial, de nova implantació, així com les activitats silvícoles de repoblació o substitució de la coberta vegetal amb espècies o varietats al·lòctones.

**3.** En les ARH de funció forestal es prohibeixen específicament les intervencions següents:

a. Les segregacions que puguin originar finques de dimensions menors a la unitat mínima forestal d'aplicació en els diferents àmbits d'ordenació, llevat que es disposi d'un informe favorable emès pel departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i recursos forestals, així com les que suposin parcel·lacions urbanístiques.

b. Les explanacions i modificacions del relleu, excepte les de restauració o rehabilitació orogràfica.

c. L'obertura de pistes i camins, tret dels relacionats amb la gestió forestal, accés a superfícies agrícoles recuperades i d'altres que s'acordin amb caràcter excepcional i degudament justificat en els plans sectorials d'àmbit comarcal.

d. Instal·lació de suports publicitaris i d'altres, inclosos els que es puguin emplaçar sobre construccions existents que no siguin imprescindibles (com ara direccions d'encreuaments de camins, noms de masos i d'elements patrimonials singulars) i que no s'ajustin a criteris d'integració amb el medi rural, tant pel que fa a les dimensions com als materials utilitzats.

e. Els catàlegs que preveu l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, no inclouran per a la seva reconstrucció i rehabilitació els edificis abandonats o enrunats que signifiquin alteració o interferència dels usos forestals.

### **Article 186. Subzona homogènia de corredor fluvial.**

**1.** Dintre de les àrees de regulació homogènia (ARH) de corredor fluvial no s'admetrà cap ús que sigui incompatible amb el manteniment i la conservació dels sistemes fluvials i dels seus serveis ambientals (transport d'aigua i drenatge del territori, connectivitat ecològica, recàrrega dels aqüífers, laminació d'avingudes, fertilització de sòls, etc.) o amb la prevenció del risc per inundació.

**2.** Els usos admesos a les ARH de corredor fluvial estan subjectes a: a. la regulació de les lleres públiques que defineix l'article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) en tota la seva extensió longitudinal. b. la

regulació de l'espai fluvial que fa l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme en el cas d'aquells espais inclosos en algun Pla d'Espais Fluvials (PEF) o amb zonificació de l'espai fluvial aprovada.

**3.** Els usos admesos en aquestes àrees estan vinculats a les funcions ambientals dels ambients riberencs en sentit ampli (conservació de la biodiversitat, connectivitat ecològica i paisatgística, laminació d'avingudes, passejada amb mitjans no motoritzats, usos recreatius compatibles, etc.) i d'altres activitats productives compatibles (agricultura, ramaderia complint la normativa sectorial del DMAH i ACA, plantacions arbòries, etc.).

**4.** Per als espais de l'ARH de corredor fluvial no inclosos en cap dels supòsits del punt anterior, els usos autoritzats, mentrestant no s'aprovi la corresponent planificació de l'espai fluvial, seran els que s'esmenten en els punts a), b), c), e) i f) de l'article 6.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme sempre i quan aquests no suposin l'afectació a hàbitats naturals propis dels ambients fluvials i siguin coherents amb els usos definits en el punt anterior.

**5.** Les noves plantacions arbòries amb finalitat comercial únicament es podran autoritzar en sòls en els quals ja s'hi estigui desenvolupant una activitat agrícola o en zones degradades, excepte en el cas dels projectes de restauració d'activitats extractives que estiguin actives en el moment de l'entrada en vigor del PDUSUG. En aquest cas, com a mínim, s'haurà de destinar la superfície corresponent a la superposició de la zona de servitud i la zona fluvial a la restauració del bosc de ribera o de l'hàbitat singular predominant a la zona. No obstant s'admet la replantació de les existents un cop tallades (article 2.3 de la llei forestal de Catalunya).

**6.** Seran usos no admesos en les ARH de corredor fluvial qualsevol altres que no estiguin expressament autoritzats o que puguin contradir els objectius assenyalats per a aquesta categoria d'ARH.

**7.** En les ARH de corredor fluvial es prohibeixen específicament les intervencions no autoritzades per l'administració hidràulica que suposin una alteració de les condicions originals del relleu, especialment les que puguin afectar a la delimitació de les zones inundables, la presència de formacions forestals riberenques o hàbitats dulciaquícoles singulars i qualsevol altra que pugui degradar o alterar les condicions dels ecosistemes naturals i el paisatge riberenc.

## **TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISATGE**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 187. Disposicions comuns**

1. La protecció del medi ambient natural i urbà, la conservació de la natura i la protecció del paisatge es realitzarà mitjançant la preservació del sòl de qualsevol procés de degradació o de transformació del seu destí a través de les mesures limitatives o prohibitives que es despleguen en el present capítol i aquelles altres que en resultin de l'aplicació directa de la legislació que sigui d'aplicació en cada cas concret.
2. A aquest efecte, en compliment del que preveu aquest POUM i, sense perjudici de la seva aplicació directa, es podran redactar Plans Especials urbanístics amb els objectius de protecció i millora dels espais agrícoles i forestals dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge.
3. No s'autoritzaran les activitats que es vulguin desenvolupar en el sòl no urbanitzable i que, per les seves especials circumstàncies, siguin susceptibles de produir alteracions importants en el paisatge, en els sistemes ecològics o en el medi ambient.

#### **Article 188. Protecció de l'ambient atmosfèric. Nivells d'emissió**

1. Els titulars de focus emissors de contaminants a l'atmosfera, qualsevol que sigui la seva naturalesa, estaran obligats a respectar els nivells d'emissió establerts amb caràcter general, entenent-se per tal la quantia de cada contaminant abocada a l'atmosfera sistemàticament en un període determinat. En qualsevol cas, hauran de complir amb la normativa que estableix aquest Pla, la legislació sectorial i les directives europees en tot allò que comporti un desplegament urbanístic sostenible i una millora de la qualitat de vida, amb l'objectiu de preservar la qualitat de l'aire a fi de protegir la salut humana i tot tipus de béns de qualsevol naturalesa.
2. No es podran instal·lar, ampliar o modificar activitats qualificades com a potencialment contaminants quan l'increment de contaminació de l'atmosfera previst ultrapassi els nivells d'immissió establerts. En la resta de casos serà aplicable el règim general d'instal·lació, ampliació i trasllat d'indústries.
3. Els règims de prevenció i control de la contaminació atmosfèrica als que queden sotmeses les activitats a implantar seran, segons escaigui, els que es preveuen a la legislació vigent en matèria d'intervenció integral de l'administració ambiental i, al seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

4. En relació a la contaminació acústica s'estarà a allò que disposa la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i el decret 176/2009 pel qual s'aprova el seu Reglament, les ordenances municipals de sorolls i vibracions de l'Ajuntament i les demés normes aplicables als requeriments de qualitat de vida, protecció i millora del medi ambient i de la salut. La finalitat d'aquestes regulacions és garantir el dret a tenir un medi ambient adequat per al desenvolupament de les persones, el dret a la protecció de la salut i a la intimitat i vetllar pel benestar i la qualitat de vida dels ciutadans.

5. En relació a la contaminació de l'enllumenament exterior i interior, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en fa referència directa i serà d'aplicació allò que es regula a la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, així com a les ordenances i demés normativa sectorial aplicable. La finalitat d'aquestes regulacions és mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general. Promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minva de la seguretat, evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel.

#### **Article 189. Protecció de l'ambient atmosfèric. Requisits d'instal·lació**

No s'autoritzarà la posta en funcionament, total o parcial, de cap activitat que aboqui fums, pols, gasos i vapors contaminants a l'atmosfera, en especial aquelles que cal considerar potencialment contaminants per la legislació sectorial vigent, si prèviament no s'han provat i instal·lat els elements necessaris per una correcta depuració i comprovat posteriorment la seva eficàcia i el correcte funcionament. L'administració podrà, en tot cas, imposar les mesures correctores preventives adequades.

#### **Article 190. Abocaments industrials que afectin a lleres i aqüífers**

1. Les activitats que es pretenguin emplaçar en l'entorn de rieres i abocar en les seves lleres aigües residuals potencialment susceptibles d'alterar la capacitat biogènica del medi i siguin autoritzades i no siguin contràries al model de territori fixat per aquest Pla d'ordenació, hauran d'estar dotades de dispositius de depuració, mecànics, químics o fisicoquímics, per eliminar de les seves aigües residuals els elements nocius que puguin alterar l'estat natural de les lleres o puguin ser perjudicials per a la riquesa piscícola, pecuària, agrícola o forestal, així com sistemes o dispositius que permetin controlar, en tot moment, per part de l'administració competent, que els afluents compleixen els paràmetres de la legislació actual.

2. Queda prohibit als establiments industrials que produeixin aigües residuals, capaces, per la seva toxicitat o per la seva composició química i bacteriològica, de contaminar les aigües profundes o superficials, l'establiment de pous, rases, galeries o qualsevol dispositiu destinat a

facilitar l'absorció de les anomenades aigües pel terreny, així com el seu abocament en les rieres sense prèvia depuració.

### **Article 191. Protecció de l'ecosistema i del paisatge**

**1.** L'administració municipal i organismes competents denegaran la llicència o aprovació, en el seu cas, a tot pla, programa o acte que pugui contribuir a la destrucció, deteriorament o desfiguració del paisatge, a la seva contaminació o a la pèrdua dels seus valors naturals, culturals o paisatgístics.

**2.** L'autorització de projectes públics o privats que puguin tenir incidències notables sobre el medi ambient, comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, només podrà atorgar-se després de realitzar una avaluació prèvia dels seus efectes. En tot cas serà d'aplicació allò que es recull a l'article 167 de les presents normes urbanístiques, així com a la legislació sectorial vigent referent a la avaluació d'impacte ambiental. La decisió relativa al supòsit d'avaluació ambiental correspondrà als organismes ambientals competents en cada cas.

**3.** Per a l'avaluació ambiental de plans, programes i projectes serà d'aplicació la normativa estatal i autonòmica existent en aquesta matèria, i altra normativa sectorial aplicable.

**4.** Pel que fa a la protecció de la Flora, la Fauna i els hàbitats el marc de referència serà la Directiva 92/43/CEE del Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre, i la Directiva 79/409/CEE del Consell, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres. La protecció de la fauna autòctona i no autòctona també es regeix pel que estableixen els tractats i els convenis internacionals, la normativa estatal i la comunitària, el Decret legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de protecció dels animals.

**5.** Pel que fa a residus agraris i ramaders s'aplicarà com base el Decret 220/01 d'1 d'agost, i altre legislació vinculada.

**6.** Pel que fa a l'ordenació de les instal·lacions de telefonia mòbil serà d'aplicació la Directiva 91/676/CEE de 12 de desembre, el RD 261/1996 de 12 de febrer i el Decret 148/2001 de 29 de maig, considerant les determinacions i anul·lacions parcials que en resulten de la sentència del Tribunal Suprem de 22 de març de 2011, d'ordenació ambiental de les instal·lacions, així com la legislació estatal que en el seu cas fos d'aplicació en aquesta matèria, altra normativa sectorial aplicable i ordenances municipals.

**7.** Els abocadors controlats es localitzaran en llocs que no afectin al paisatge ni alterin l'equilibri natural, evitant-se el seu despreniment per vessants. En tot cas, es faran estudis que demostrin la no alteració de les escorrenties naturals dels terrenys, de la geomorfologia de la zona i del microclima, i de la contaminació del subsol i de l'aire. Qualsevol indret on es prevegi dur a terme una disposició de residus sobre el sòl haurà de complir les

determinacions del Decret 1/1997 de 7 de gener sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats. Això obstant, sempre que es tracti de terres netes, no contaminades per runes o altres fraccions de residus, no resulta necessari gestionar aquests materials mitjançant un gestor autoritzat de residus.

## **CAPÍTOL II. MESURES MEDIAMBIENTALS GENERALS**

### **Article 192. Mesures mediambientals generals**

**1.** Les mesures i els paràmetres ambientals i d'eco-eficiència en els edificis s'incorporaran en els següents casos: edificis de nova construcció, en els procedents de reconversió d'antiga edificació i en els resultants d'obres de gran rehabilitació, entenent com a tals les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici.

**2.** Els paràmetres ambientals i d'eco-eficiència són d'aplicació en els edificis, de titularitat pública o privada, destinats a qualsevol dels usos següents: habitatge, residencial col·lectiu (hotels, pensions, residències, albergs), administratius (centres de l'Administració Pública, bancs, oficines), docent (escoles infantils, centres d'ensenyança primària, secundària, universitària i formació professional), sanitari (hospitals, clíniques, ambulatoris i centres de salut) i esportiu ( poliesportius, piscines i gimnasos).

**3.** En el projecte bàsic o en el projecte obligatori a efectes d'autorització de llicències d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'eco-eficiència que figuren en el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco-eficiència en els edificis i en els presents NNUU.

**4.** Aquestes mesures es justificaran en el projecte executiu o projecte per a l'inici d'obres, que haurà d'incloure una memòria justificativa del seu compliment. La documentació justificativa del compliment dels paràmetres ambientals de l'edifici i de les instal·lacions, formaran part del llibre de l'edifici, en el cas d'habitatges.

**5.** En les actuacions que s'hagin de dur a terme i que afectin la vegetació del municipi, les tasques de revegetació es faran de tal manera que s'afavoreixi les espècies autòctones en perjudici d'espècies invasores com la robínia o les canyes.

**6.** D'acord amb la normativa vigent, "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras" es prohibeixen l'ús d'aquestes espècies.

**7.** Els projecte d'edificació i urbanització hauran de:

7.1- Disposar sistemes de control solar als efectes d'assolir un estalvi energètic de calefacció a l'hivern i refrigeració a l'estiu

7.2- Contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.

7.3- Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures.

7.4- En aquelles, les espècies vegetals s'adequaran a les característiques climatològiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.

7.5- Pel que fa a l'impacte de la mobilitat en els emissions, és d'especial interès que s'implantïn mesures de transport més sostenibles i/o alternatives al vehicle privat.

### **Article 193. Mesures mediambientals per als jardins privats i públics**

1. En solars edificables que presentin vegetació arbrada només serà permesa la tala d'arbres que representin un màxim d'afectació del 30 % de l'arbrat existent. Si per a assolir el sostre fixat del solar s'afecta una quantitat d'arbrat superior al 30 % s'hauran de replantar el mateix nombre d'arbres talats en el mateix solar, utilitzant les mateixes espècies o altres de caràcter mediterrani, adequades a l'espai.

2. A les zones de jardineria pública, s'utilitzaran espècies autòctones i xerofítiques (de baix consum hídric) amb sistemes de reg eficients (gota a gota) i sistemes automàtics temporitzats per al rec nocturn. En general, s'introduiran criteris d'estalvi en la jardineria urbana pública i privada, fonts ornamentals, etc.

3. En la mesura que sigui possible, s'ajustarà l'ordenació a la configuració topogràfica del sòl per tal d'evitar els moviments de terres.

4. D'acord amb la normativa vigent, "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras" es prohibeixen l'ús d'aquestes espècies.

5. En el tractament de l'espai lliures de les parcel·les públiques o privades, així com en el disseny de l'espai urbà, es prioritzarà la creació de zones permeables, promovent el drenatge i la infiltració d'aigua en el subsol, amb paviments tous i drenants, o, en les grans superfícies, amb punts o rases de infiltració, que en el cas de zones industrials o d'aparcaments pavimentats, hauran de disposar separadors d'hidrocarburs en el punt baix de recollida de les aigües d'escorrentia.

### **Article 194. Mesures mediambientals per a la gestió de l'aigua**

1. Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i/o els resultants d'obres de rehabilitació integral destinats a habitatge, residencial col·lectiu, administratiu, docent, hospitalari, esportiu, piscines i gimnasos, comercial i industrial:

a) Disposaran d'una xarxa de sanejament que separi les aigües pluvials de les residuals. Aquesta separació s'ha de mantenir com a mínim fins a l'entrada de les arquetes situades a l'exterior de la propietat o, si això no fos possible, en el límit més proper d'aquesta a la xarxa general de sanejament.

**b)** Totes les aixetes i equips de dutxa estaran proveïdes de dispositius economitadors, que garanteixin un cabal d'entre 9 i 12 litres/minut a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar.

**c)** Les cisternes hauran de disposar de mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega interrompible.

**d)** Les edificacions disposaran de mecanismes de control de la pressió d'aigua d'entrada.

**e)** Les piscines privades de nova construcció preveuran mesures d'estalvi d'aigua mitjançant l'emmagatzematge i la reutilització de les aigües, principalment per al rec de la zona de verd privat, previ tractament per eliminar l'excés de clor.

**f)** Es fomentarà la reutilització de les aigües grises pel rec del verd privat.

**g)** En edificis d'ús docent, sanitari, esportiu o col·lectiu les aixetes de lavabos i dutxes disposaran obligatòriament de mecanismes temporitzadors o bé detectors de presència pel seu funcionament.

**2.** El planejament derivat, els projectes d'obres i els projectes d'urbanització hauran de preveure:

**a)** Totes les zones d'ordenació hauran d'estar connectades a la xarxa de clavegueram municipal, que disposa d'una estació depuradora d'aigües residuals.

**b)** Es fomentarà la reutilització de les aigües pluvials.

**c)** Als nous sectors d'ordenació s'instal·larà una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals. Es recomana la instal·lació d'elements de registre que impedeixin el pas de residus sòlids flotants i d'altres residus en suspensió a la xarxa d'aigües pluvials.

**d)** En cas d'existir, es protegiran els cursos i masses d'aigua que travessin o delimitin un sector.

**e)** La recollida d'aigües pluvials en els edificis amb espais verds privats per la seva posterior utilització pel rec dels jardins, d'acord amb l'assenyalat en l'article 192.7.4.

**f)** Es recomana la utilització de paviments permeables (empedrats, graves, etc.) per reduir la impermeabilitat i facilitar la percolació de l'aigua, d'acord amb l'assenyalat en l'article 193.5.

**3.** Es limiten les àrees a pavimentar amb paviments durs dins els espais lliures de les parcel·les a un màxim d'un 20 % per tal de garantir la correcta infiltració de l'aigua i reduir els efectes de les inundacions.

**4.** Davant el risc raonable d'un major dèficit de recursos hídrics l'Ajuntament promourà la redacció d'una ordenança específica d'estalvi i eficiència de l'aigua i que per aquells que no requereixin qualitat d'aigua potable s'abasteixin de la xarxa d'aigua regenerada.



## **Article 195. Mesures mediambientals energètiques**

1. Tots els habitatges unifamiliars i els edificis que presentin una demanda d'aigua calenta sanitària superior als 50 litres/dia a una temperatura de referència de 60 °C hauran de disposar d'un sistema d'aigua calenta sanitària que utilitzi pel seu funcionament energia solar tèrmica.
2. En els casos on tècnicament sigui impossible la instal·lació dels panells solars degut a la manca de suficient assolament per barreres externes, la impossibilitat de disposar de la superfície de captació necessària, o les limitacions que estableixen les normes urbanístiques, s'utilitzaran altres fonts renovables, com processos de cogeneració o fonts d'energia residuals procedents de la instal·lació de recuperadors independents a la pròpia generació de calor de l'edifici.
3. No es permet situar en les façanes de les edificacions que estiguin exposades a vistes, elements corresponents a instal·lacions de l'edifici, com aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques, extractors que generin un impacte visual negatiu.
4. Més enllà de la seva aplicació en el marc de la construcció d'habitatges sostenibles, es fomentarà la utilització d'energies netes.
5. Els projectes haurà de satisfer les determinacions, condicions i limitacions derivades de l'aplicació del Codi tècnic de l'Edificació (CTE, Documento Básico – Ahorro de energía, DB-HE), vigent, en el moment de la seva aplicació.
6. En les zones industrials i equipaments públics, s'instal·laran equips de generació d'energies alternatives per a aconseguir una potencia mínima de 7'7 Wp/m<sup>2</sup> de superfície construïda.

## **Article 196. Mesures mediambientals de transmissió tèrmica**

En les obertures de façanes i cobertes es disposarà de vidres dobles o altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura inferior o igual a 3,30 W/m<sup>2</sup>°k.

Els projectes haurà de satisfer les determinacions, condicions i limitacions derivades de l'aplicació del Codi tècnic de l'Edificació (CTE, Documento Básico – Ahorro de energía, DB-HE), vigent, en el moment de la seva aplicació.

## **Article 197. Mesures mediambientals de l'enllumenat**

1. Es fomentarà la millora de les condicions del medi nocturn per tal de contribuir a la millora de la salut i el benestar de les persones i garantir les màximes condicions de fosc natural dels ecosistemes nocturns. Es regularà la lluminària, la potència, la densitat, etc. d'acord amb l'article 5.1 del Decret 82/2005, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i de la vulnerabilitat a la contaminació lumínica.

2. Els projectes d'obres i els projectes d'urbanització hauran de projectar un enllumenat adequat a les prescripcions fixades per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i pel reglament que la desenvolupa. Concretament, es detallarà i justificarà:

- a) El tipus de làmpades,
- b) El percentatge de flux d'hemisferi superior instal·lat en un pàmpol de llum,
- c) L'enlluernament pertorbador en il·luminació exterior de tipus viari,
- d) L'índex d'enlluernament en l'enllumenat per a vianants,
- e) La il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals,
- f) La il·luminació mitjana en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants,
- g) La intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides.
- h) S'instal·larà enllumenat de baix consum als espais públics i s'implementaran (en les instal·lacions d'enllumenat exterior) els criteris tècnics fonamentals en les disposicions de la Llei 6/2001, de 31 de maig i les seves disposicions complementàries.

3. No es permetrà la utilització de làmpades de vapor de mercuri ni de làmpades que projectin el feix lumínic cap amunt en els projectes d'obres ni en els projectes d'urbanització. S'utilitzarà preferiblement enllumenat de baix consum energètic.

4. S'incorporaran sensors de llum natural que apaguin o encenguin les lluminàries en funció dels nivells de llum natural presents a la zona, o temporitzadors per adequar-se a la lluminositat natural.

5. El sòl urbà i urbanitzable previst en el POUM de Fornells de la Selva es considera inclòs en la zona de protecció E3, segons l'article 5 de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i que d'acord amb el decret 190/2015, de desplegament, admetran com a màxim:

- un flux lluminós d'hemisferi superior de 10 lux en horari de vespre i 5 lux en horari nocturn.
- una intensitat lluminosa de 10 lux en horari de vespre i 5 lux en horari de nit.
- la intensitat lluminosa en voreres serà com a mínim un 20 % superior al de la calçada.

### **Article 198. Mesures mediambientals pels sorolls i vibracions**

Pel que fa a les mesures mediambientals pels sorolls i vibracions, seran d'aplicació les determinacions recollides en el mapa acústic regulador de sorolls i vibracions. En aquest mapa es delimiten les zones de sensibilitat acústica. Es garantiran els nivells d'immissió establerts en els annexos 1, 2 i 3 del Decret 176/2009 del Departament de Medi ambient i habitatge, de protecció contra la contaminació acústica.

La zonificació acústica del territori ha d'assegurar per als edificis d'ús residencial, com a mínim els objectius de qualitat acústica corresponents a la seva zona de sensibilitat acústica. Els instruments de planejament derivat hauran de justificar el compliment dels objectius de qualitat acústica exigits per la norma d'aplicació.

Noves construccions:

- 1- No poden concedir-se noves llicències de construcció d'edificacions destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals si els índex d'immissió incompleixen els objectius de qualitat acústica que siguin d'aplicació en els corresponents zones acústiques, excepte en aquelles zones urbanitzades existents en els quals s'incompleixin els objectius de qualitat acústica, o per raons excepcionals d'interès públic degudament motivades, sempre que en ambdós casos es compleixin els objectius aplicables a l'espai interior d'acord amb l'annex B del Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- 2- Amb la finalitat de garantir el que disposa l'apartat anterior, abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic d'una nova construcció presentat, recull els objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny.
- 3- Si el projecte bàsic d'una nova construcció no compleix el que disposen els apartats anterior, i, si escau, no preveu les mesures que s'assenyalen en l'apartat per les noves construccions en les zones de soroll, el procediment d'atorgament resta en suspens fins que se n'acrediti el compliment o la previsió.

Determinació i delimitació de les zones de soroll.

- 1- Les zones de soroll de les infraestructures existents les determina i delimita l'Administració titular de la infraestructura, la qual elabora les taules de les zones de soroll que han de contenir la informació tècnica descriptiva d'acord amb l'annex D d'aquell decret. La zona de soroll s'ha d'incorporar als mapes de capacitat acústica municipal a títol normatiu.
- 2- Les zones de soroll de les infraestructures noves es determinen i delimiten, previ informe preceptiu de les administracions afectades, per l'Administració titular de la infraestructura en els estudis d'impacte ambiental.

Normes per les noves construccions en les zones de soroll.

- 1- En les noves construccions situades a les zones de soroll on hi hagi contaminació acústica superior als valors límit d'immissió, els promotors han d'adoptar, entre altres, les mesures següents, d'acord en tot cas, amb la normativa tècnica de l'edificació i amb les annexes 9 i D d'aquell decret.

- a) Mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir l'edifici contra el soroll.
  - b) Disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll.
  - c) Insonorització dels elements de construcció.
  - d) Apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de la infraestructura.
- 2- Les mesures que s'adoptin han de ser definides en la fase d'ordenació, disseny o execució, i han de ser susceptibles d'aplicació, eficients i proporcionades.

### **Article 199. Mesures mediambientals pels residus**

1. El planejament derivat haurà de reservar els espais en la via pública per a la instal·lació dels contenidors de recollida selectiva i de la fracció restant. El nombre i la superfície dels espais dependrà del tipus de contenidors que s'hi ubiquin (soterrats, etc.) i de l'increment de població previst.

2. Es recomana situar els contenidors agrupats en punts de recollida on hi hagi contenidors de la fracció de rebuig i també de les fraccions valoritzables. Tanmateix, es recomana situar els contenidors als vials d'accés, sempre que això no afecti significativament les rutes de recollida.

3. Els residus de la construcció s'hauran de regular d'acord amb la llei 9/2008, del 10 de juliol, reguladora de residus, RD 105/2008 regulador de la producció i gestió de residus de construcció i demolició, i D 89/2010, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya. Caldrà incorporar al projecte executiu un pla de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa vigent en matèria dels enderroc i altres residus de la construcció. S'hauran de quantificar els residus que es generaran per tipologies i fases de l'obra o de l'enderroc, tot definint les operacions de destriament o recollida selectiva que es preveu realitzar a l'obra, especificant la reutilització in situ i/o identificant els gestors de residus autoritzats que s'utilitzaran, preferentment per la via de la seva valorització.

4. Criteris per orientar la gestió.

1- Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus municipals i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

2- Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora dels residus.

3- Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòl contaminants.

4- En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya

5- Pel que fa a l'impacte de la gestió de residus en els emissions, caldrà aplicar el principi de jerarquia de, prevenció, preparació, reutilització, reciclatge, valorització energètica i finalment eliminació: fomentar la recollida selectiva i evitar la deposició de matèria orgànica en abocadors, així com facilitar l'economia circular a través de subproductes com a matèries primes.

### **Article 200. Mesures mediambientals dels materials i sistemes constructius**

S'aplicarà el que determina l'article 6 del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco-eficiència en els edificis.

En els sòls urbans i urbanitzables es procedirà preferentment al soterrament dels serveis urbanístics (línies alta, mitja i baixa tensió, telefonia, telecomunicacions, etc.). El soterrament és especialment recomanable en les edificacions de valor històric arquitectònic.

Per tal de donar compliment a la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, la qual determina que l'any 2021 tots els edificis de nova construcció siguin de consum gairebé nul d'energia i de baixes emissions de CO<sub>2</sub>, cal que el creixement de noves edificacions i usos es guiï pels següents principis:

- Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica tenint en compte els criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic baix en emissions de CO<sub>2</sub>
- Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit.
- Compensació de l'impacte energètic general.

Així mateix, d'acord amb la Llei 16/2017, d'1 d'agost, del canvi climàtic, s'haurà de promoure que els nous edificis construïts segueixin criteris bioclimàtics per tal que a l'any 2020 aquestes construccions siguin de consum energètic gairebé nul.

### **Article 201. Mesures de prevenció d'incendis**

Pel que fa a les mesures de prevenció d'incendis que cal tenir en compte en el planejament urbanístic del municipi, s'han de contemplar els següents requeriments normatius:

- a) En relació a la disponibilitat d'hidrants per a incendis:

- L'article 2.e del Decret 64/1995, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana.
- Per a usos no industrials el document bàsic de seguretat en cas d'incendis del Codi tècnic de l'edificació.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de prevenció d'incendis forestals.
- La instrucció tècnica complementària SP-120 sobre condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.
  - b) En relació a les condicions d'entorn i d'accessibilitat pe a bombers:
    - Per a usos no industrials la secció 5 del document bàsic de seguretat en cas d'incendi del Codi tècnic de la edificació.
    - c) En relació a la franja de protecció en respecta de la Forest:
      - L'article 2.a del Decret 64/1995 pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
      - L'article 6.3 del Decret 123/2005 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana.
      - Per a usos industrials l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).
      - L'article 179 de la Llei 2/2014, de mesures fiscals, administratives i financeres del sector públic que modifica la Llei 5/2003.
      - d) En relació a les ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge cal considerar les restriccions que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).

## **Article 202. Estudis d'impacte i integració paisatgística**

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

2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i les normatives que les desenvolupen. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística s'efectuarà d'acord amb allò que estableixen les lleis esmentades, els instruments que les desenvolupen i la disposició transitòria tercera d'aquestes normes.

3. Als efectes del que estableix l'apartat 1 i d'acord amb l'article 6.7, a més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització

aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, els grans equipaments comercials i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s’han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d’urbanització o d’edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s’admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

4. L’estudi d’impacte i integració paisatgística partirà d’una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges simulades de les vistes principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l’explicació de les solucions complementàries d’integració adoptades: materials, colors, vegetació,...

5. Quan a criteri de l’administració que ha d’emetre l’informe, o ha de concedir la llicència, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, es denegarà l’aprovació o l’autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s’ha de requerir al promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a què introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l’administració ha d’especificar els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

6. Els elements de referència per a l’avaluació del grau d’integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes, les directrius del paisatge quan s’incorporin al Pla i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

## **TÍTOL V. PROTECCIÓ DELS BÉNS PATRIMONIALS**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 203. Definició**

1. D'acord amb el que preveu l'article 71 del TRLU el POUM de Fornells de la Selva inclou el Catàleg de béns que cal protegir.

2. Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic de Fornells de la Selva el conjunt d'edificis, construccions, elements naturals i les àrees arqueològiques que constitueixen la identitat històrica del municipi i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

3. El present catàleg distingeix els següents elements protegits en funció de la seva situació, en determina el seu nivell de protecció (BCIN: bé cultural d'interès nacional, BCIL: bé cultural d'interès local, BIL: bé d'interès local, i AIA: àrea d'interès arqueològic), i els desenvolupa en les corresponents fitxes annexes a la present normativa:

#### A. Construccions situades en sòls urbans.

1. Cal Eloi. Nivell de protecció: BCIL
2. Can Puig. Nivell de protecció: BCIL
3. Cal Vermell. Nivell de protecció: BCIL
4. Església de Sant Cugat. Nivell de protecció: BCIL
5. La Rectoria. Nivell de protecció: BCIL
7. Mas Torre de Bac. Nivell de protecció: BCIN, R-51/5909
8. Mas Rodes. Nivell de protecció: BCIL

#### B. Construccions situades en sòls no urbanitzables.

9. Santa Maria de Castell. Nivell de protecció: BCIL
10. Can Dellonder. Nivell de protecció: BCIL
11. Can Pla i Daniel. Nivell de protecció: BCIL
12. Can Ferrando. Nivell de protecció: BCIL
13. Mas Pou. Nivell de protecció: BCIL
14. Can Mallorquinet. Nivell de protecció: BCIL
15. Can Tomàs. Nivell de protecció: BCIL
16. Can Mai. Nivell de protecció: BCIL



- 17. Mas Xiberta. Nivell de protecció: BCIL
- 18. Can Sibils. Nivell de protecció: BCIL
- 19. La Torre d'Estrac. Nivell de protecció: BCIN, R-51/5910
- 20. Torre de Raset. Nivell de protecció: BCIL

C. Elements naturals

- 21. Roure centenari. Nivell de protecció: BIL

D. Àrees arqueològiques:

- 22. Camps del Mas Gri. Nivell de protecció: AIA
- 23. Fornells Parc. Nivell de protecció: AIA
- 24. Bosc en la Torre de Bac. Nivell de protecció: AIA
- 25. Camps d'en Nadal. Nivell de protecció: AIA
- 26. Variant N-II. Nivell de protecció: AIA
- 27. Carrer Avellaners. Nivell de protecció: AIA

**4. Als efectes de regular el grau de protecció i d'intervenció en cada element s'estableixen cinc categories d'intervenció:**

- Protecció integral (A). Es aplicable a tots aquells bens de valor emblemàtic, que per raons arquitectòniques, històriques i culturals s'han de conservar íntegrament. Tots els BCIN es troben en aquest nivell de protecció. Només són admissibles les obres i les intervencions de manteniment i les de restauració. Únicament s'admeten les ampliacions si es troben expressament contemplades en la normativa urbanística del present pla. Cal sol·licitar prèviament informe i vinculant a la Comissió de Patrimoni.

- Conservació i rehabilitació (B): És aplicable als elements singulars representatius de la identitat històrica del municipi, que no han patit modificacions substancials en la seva morfologia, i que per tant és convenient preservar. Són admissibles les obres i les intervencions de manteniment o conservació així com les de restauració. S'admet també la rehabilitació i millora, sempre respectant l'estructura general de l'edifici, la composició de façana. Únicament s'admeten les ampliacions si es troben expressament contemplades en la normativa urbanística del present pla.

- Protecció de masies rurals (C): Es aplicable a totes les masies situades en el medi rural, que pel seu valor arquitectònic, històric i cultural son mereixedores de la seva conservació i manteniment. Són admissibles les obres i les intervencions de manteniment o conservació i les de restauració. S'admet també la rehabilitació i millora, sempre respectant l'estructura general de l'edifici, les volumetries originaries, la composició de les façanes, així dels elements singulars. S'admeten les obres d'ampliació, si estan contemplades en les condicions d'ordenació que estableix el vigent catàleg de masies i cases rurals.

- Protecció d'elements naturals (D): Inclou aquells elements naturals que per la seva significació i valor natural cal protegir i conservar.

- Protecció arqueològica (E): S'inclouen en aquest apartat aquells àmbits on s'han produït troballes d'interès arqueològic. Aquests jaciments quedaran protegits en un radi de 50 metres o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins aquest àmbit han de ser objecte d'un informe previ del Servei d'arqueologia del Departament de Cultura, el qual podrà dictaminar la realització de sondeigs i decidir posteriorment l'actuació més adient. La protecció de les àrees arqueològiques queda regulada per allò especificat en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Els condicionaments derivats de la catalogació BCIL, en el cas d'edificacions amb destinació a equipaments o dotacions comunitàries, en cap cas podran suposar cap condicionant a l'explotació del servei públic, ni a l'exercici de les competències atribuïdes a l'administració de l'edificació en qüestió.

#### **Article 204. Normes generals en relació als béns immobles**

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

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

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

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

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

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

## **Article 205. Normes de protecció en relació als edificis, conjunts i béns immobles**

1. Són preferents les actuacions de conservació, consolidació, rehabilitació i restauració i, en cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials del bé catalogat.
2. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.
3. En les edificacions incloses en aquest apartat no s'hi podran realitzar més obres que les de restauració o conservació dels edificis, les quals no podran variar els elements edificatoris i estructurals definitoris dels seus valors, ni incrementar per cap motiu el seu volum, excepte que el mateix POUM ho contempli expressament; es prohibeixen les obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.
4. Hauran de respectar-se les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

## **Article 206. Intervenció en els elements del Catàleg**

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del present Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:
  - a) Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
  - b) Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
  - c) Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
2. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte, pel que fa a les condicions d'edificació, a la normativa urbanística establerta pel POUM en funció de la zona en la que es troba.

## **TÍTOL VI. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONAL, FINAL I DEROGATÒRIA**

### **Transitòria primera. Volums i usos fora d'ordenació**

1. Quan els edificis i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació els edificis, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per la Llei d'urbanisme
3. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
4. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 TRLLU

### **Transitòria segona. Volums i usos disconformes**

1. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, ni es troben incloses en els supòsits de l'apartat 2 de la DT 1ª, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
2. Les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:
  - a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.
  - b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
  - c) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

d) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

**3.** En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

**4.** Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat 3.

**5.** Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat.

Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat.

### **Transitòria tercera. Parcel·les fora d'ordenació**

**1.** En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixin el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

**2.** En les parcel·les de dimensions inferiors a la mínima, que d'acord amb l'assenyalat resultin edificables i no en resultin crugies de 6 metres com a conseqüència de les separacions a parts fixades per la zona on s'emplacen, es podran reduir aquestes fins a 1,5 metres, en quantia igual per els laterals afectats, per assolir aquella crugia. En el cas d'edificacions

preexistents edificades fins a la partió, la construcció veïna podrà adossar-se a aquella partió.

### **Transitòria quarta. Planejament vigent**

Mantenen la seva vigència fins que no es revisin o modifiquin els següents planejaments:

1. Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 6/10/2011 (DOGC 21/1/2012)

### **Disposició addicional. Modificació dels preceptes del POUM i de les referències que fa a la normativa vigent, amb motiu de la promulgació de normes posteriors.**

Els preceptes d'aquest pla d'ordenació urbanístic municipal (POUM) que, per raons sistemàtiques reproduïxin aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i aquells en què es facin remissions a preceptes d'aquesta, s'entendrà que són automàticament modificats i/o substituïts, en el moment què es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris de què porten causa.

### **Disposició final**

S'elaborarà un informe de seguiment als quatre anys de l'aprovació definitiva del Pla i, successivament, amb aquesta freqüència, on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament del Pla en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, i on s'aportarà el càlcul actualitzat dels indicadors de seguiment ambiental. D'aquests informes es trametrà còpia al Departament competent als efectes del seguiment del POUM d'acord amb l'article 29 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril.

Per al seguiment es proposen les següents actuacions de seguiment i control:

A. Sòls: Caldrà vetllar per la conservació de la qualitat dels sòls de la superfície afectada per cada actuació, procurant evitar empobriments innecessaris de les capes superficials per contaminació dels mateixos o per vessaments accidentals de productes contaminats o compactació per un trànsit excessiu de vehicles de l'obra. Una vegada acabada l'obra, el nivell de qualitat d'aquests sòls ha de permetre el creixement vegetal d'espècies no adaptades a condicions extremes.

1. Vetllar per una restitució i regeneració dels terrenys que hagin quedat afectats per les actuacions d'urbanització o construcció de l'obra, una vegada acabada aquesta. La puntualitat en realitzar aquestes mesures evitarà erosions innecessàries del terreny.

2. Assegurar que els moviments de terres no provoquin un deteriorament innecessari del medi. Caldrà promoure una redistribució i aprofitament d'aquestes terres, de manera que els moviments de terres estiguin compensats per evitar aportacions de l'exterior, sempre que això sigui possible.

3. Seleccionar l'emplaçament de les zones destinades a abocadors, acopis temporals, extraccions de terres o emplaçament de materials i maquinària. Controlar que existeixin límits ben marcats en aquests emplaçaments i que aquests es respectin.

4. Per evitar una compactació excessiva de les terres és preferible que els moviments importants de terres i circulació de vehicles no es realitzin en dies de fortes precipitacions ni sobre terrenys molt enfangats.

5. Controlar la possible contaminació dels sòls per vessament de substàncies procedents de l'obra i que poden arribar a contaminar el mateix. En cas d'abocament incontrolat procurar aplicar les mesures correctores pertinents el més aviat possible per tal d'evitar l'expansió i penetració de la mateixa

6. Es farà un seguiment de la superfície d'afectació pel pas de la maquinària durant la fase de construcció, controlant que no sigui superior a la prevista en el projecte i no es creïn recorreguts innecessaris fora de la zona de l'obra.

B. Hidrologia i hidrogeologia: l'objectiu del seguiment és assegurar la mínima afectació dels cursos d'aigua existents a la zona, fins i tot els cursos menors que recorren pels nous sectors a urbanitzar o fent de límit dels mateixos de manera que sigui possible assolir, una vegada acabades les obres, un nivell de qualitat de l'aigua igual o superior a l'existent abans de l'inici de les actuacions.

1. Vigilar que es restableixin els cursos d'aigua i les xarxes de drenatge afectades per les actuacions el més ràpidament possible. Els períodes de sequera poden ésser beneficiosos pels moviments de terra entorn els cursos d'aigua, però el fet de tallar aquests cursos en aquestes èpoques i per períodes de temps excessivament llargs pot perjudicar la vegetació i la fauna en els moments quan es fa més necessària l'aigua.

2. Durant tot el temps de les obres caldrà donar continuïtat als cursos fluvials amb la instal·lació, i si cal, de canalitzacions provisionals, guals o alguna altra estructura que permeti mantenir el pas natural de l'aigua i no provoqui el seu estancament.

3. Controlar que les zones d'acopi de materials, els abocadors temporals de terres, els dipòsits de material i parcs de maquinària necessaris per a cada actuació i desenvolupaments dels diferents sectors es facin en terrenys allunyats dels cursos d'aigua o àrees amb l'aquífer molt somer i terrenys permeables.

4. Prohibició total d'emmagatzematge d'olis i combustibles prop dels cursos fluvials i àrees especialment sensible i dels hàbitats d'interès comunitari així com també allunyats de les zones forestals.

5. L'increment de superfícies impermeables pot donar lloc a canvis en la conducció de les aigües superficials ja que es generarà un major volum que l'actual i hauran de ser conduïts cap el drenatge natural sense generar problemes en quan a erosió del terreny o fins i tot d'inundacions puntuals.

6. Es portarà a terme al llarg del temps de desenvolupament del POUM que es millori l'eficiència municipal en el consum d'aigua, buscant

d'aconseguir que el rendiment de la xarxa d'abastament sigui a l'entorn del 85% en un horitzó màxim de 10 anys des de l'aprovació definitiva del POUM. Per a la millora d'aquest rendiment d'aprofitament de l'aigua es farà una aportació del 5% del total del pressupost de cada sector a desenvolupar i que l'ajuntament haurà de destinar a millora del rendiment de la xarxa.

7. El desenvolupament dels nous sectors industrials SUD-2, SUD-3, SUND-5 i SUND-6 anirà condicionat a certificar que hi ha recursos hídrics suficients. Si no fora el cas el promotor del sector s'haurà de responsabilitat d'ampliar els recursos disponibles per exemple amb la construcció del dipòsit o dels grups de pressió previst en el Pla Director d'abastament d'aigua potable de Fornells de la Selva

C. Atmosfera: caldrà vetllar pel manteniment d'uns nivells acceptables de contaminació atmosfèrica, regulant tant la contaminació per gasos, fums i pols que s'originin pel funcionament de la maquinària, com la presència de partícules de pols en suspensió a l'aire degut al trànsit, circulació i treballs dels vehicles de l'obra. Concretament en fase d'obra es preveu:

1. Controlar la possible generació de pols i de contaminació atmosfèrica (fums) per part de la maquinària dedicada als treballs de l'obra, tant pel que fa a fums i gasos com a partícules en suspensió originades en els moviments de terres que es porten a terme, especialment en els períodes de màxima sensibilitat i que puguin molestar directa o indirectament als veïns.

2. Es proposaran recs periòdics de les zones per on circuli habitualment la maquinària si es detecten nivells elevats de partícules de pols en suspensió. El període d'aplicació d'aquesta mesura podria donar-se en qualsevol època de l'any, però és especialment important a l'estiu.

3. Tota la maquinària utilitzada en l'obra haurà de tenir al dia la corresponent inspecció de la ITV o fitxa d'homologació de la CEE i on es comprovarà que compleix perfectament la normativa sobre fums i emissions.

D. Vegetació: l'objectiu és assegurar la mínima afectació de la vegetació existent i sobre tot evitar qualsevol mena d'afectació sobre els hàbitats d'interès comunitari i en cas d'afectació, proposar les mesures adients per a restaurar la situació inicial o prevista en el Pla.

1. Protecció de la vegetació en zones sensibles. Supervisar que no se sobrepassen els abalisaments establerts que marquen els límits d'ocupació de l'obra, especialment en les zones amb vegetació forestal i les zones de dunes litorals.

2. Restaurar el abalisament de protecció dels cursos fluvials i zones de pineda litoral si aquest s'ha deteriorat.

3. Recuperació de les zones afectades per les obres portant a terme plantacions selectives i el seu corresponent manteniment.

4. En totes les zones verdes de nova aparició només es podran utilitzar espècies autòctones i pròpies d'aquest entorn. S'evitarà la utilització per enjardinament, d'espècies de jardineria no autòctones o plantes d'un nivell d'exigències hídriques importants.



5. Evitar qualsevol actuació o canvi d'ús del sòl que pugui afectar les zones forestals amb vegetació interessant sobre tot els peus de roures i alzines.

6. En les tales que es puguin portar a terme en l'actual zona forestal, caldrà conèixer el nombre d'arbres tallats i fer la reposició dels mateixos en una densitat de plantació semblant i utilitzant només espècies i varietats autòctones.

7. En les zones enjardinades o zones verdes dels nous sectors a desenvolupar urbanísticament, es plantejarà la possibilitat de crear una uniformitat en quan a tipologia d'enjardinament i en les espècies a plantar; caldrà que siguin d'un nivell d'exigència hídrica baixa i ben adaptats a la climatologia de la plana de la Selva.

#### E. Soroll:

1. En els nous sectors a desenvolupar, quan es portin a terme els treballs i les obres, caldrà realitzar mesures periòdiques per avaluar els nivells sònics que s'arriba durant el desenvolupament de les mateixes puguin afectar a les zones habitades properes.

2. Assegurar que la maquinària que s'utilitza en les obres compleix amb la normativa establerta sobre nivells de soroll permesos i supervisar que ha passat la ITV en quan a control de soroll.

3. Controlar que es compleixin els horaris de treball per evitar afectar als veïns en les hores de descans tant nocturn com en dies festius.

F. Població i activitat humana: caldrà controlar que la població humana afectada pels treballs de desenvolupament del POUM i dels diferents sectors pugui continuar portant a terme les seves activitats habituals i professionals mentre durin aquestes.

1. Detectar possibles perjudicis que la realització de les obres puguin produir sobre la població resident. Considerar les problemàtiques dels residents pel que fa a permeabilitat de l'obra, accessos, sorolls, dificultat de desplaçament...

2. Interceptar possibles conflictes entre les obres i la població i buscar solucions positives tant pels residents com pel contractista.

3. Procurar el manteniment de les vies de comunicació, tan carrers com carreteres i camins, que es veuran afectats per les obres de desenvolupament dels diferents sectors. Proposar desviacions i restriccions de pas adequades sempre que aquestes siguin estrictament necessàries. Procurar que l'obertura de nous vials no perjudiqui l'accés a les diferents zones habitades properes.

4. Donar especial importància al criteri de l'ajuntament i dels veïns sobre l'actuació a portar a terme, ja que es tracta de persones directament implicades en les urbanitzacions dels diferents sectors i que poden veure modificades part de les seves activitats pel desenvolupament dels mateixos.

G. Usos del sòl. Activitats ramaderes: pel fet d'estar inclòs el municipi de Fornells de la Selva, segons el decret 153/2019, de 3 de juliol, de gestió de la fertilització del sòl i de les dejeccions ramaderes i d'aprovació del

programa d'actuació a les zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats que procedeixen de fonts agràries entre les zones vulnerables de tipus ZV-A, és a dir d'alta concentració de nitrats amb un índex de càrrega ramadera a l'entorn 0,867, caldrà establir criteris per reduir aquest índex a nivells més raonables i per això es proposa:

1. Limitar el creixement i expansió de les explotacions existents (actualment 3 1 de boví, 1 de porcs i gallines i 1 de gallines) a un màxim del 15% dels caps autoritzats però aplicant millores que no suposin l'increment de les dejeccions ramaderes actuals.

2. La possibilitat de la implantació de noves activitats ramaderes en cap cas podrà suposar un increment del nombre de caps de bestiar superior al 15% de les actuals per a cada tipus de cap de bestiar.

3. Caldrà controlar i limitar l'aplicació de dejeccions ramaderes en els camps de conreu del municipi i aplicar criteris per un menor aplicació de l'actual.

4. L'aplicació de purins i també altres tipus de dejeccions ramaderes als conreus no es podrà fer en parcel·les situades a un mínim de 100 m. de distància del punt més proper del sòl urbà consolidat.

5. Portar a terme un cens bianual de caps de bestiar de les diverses explotacions ramaderes del municipi i determinar l'evolució dels caps.

6. Fer un seguiment de l'índex de càrrega ramadera del municipi que ha d'estar sempre sota del 0.8 i amb l'objectiu d'estabilitzar-se a l'entorn del 0.5.

7. Fer un seguiment de les dejeccions ramaderes aportades als camps de conreu del municipi diferenciant per a cada tipus tant el volum aportat com de les superfícies autoritzades i en quines s'han aplicat amb l'objectiu que progressivament sigui menor el volum aportat, així com la superfície on s'ha abocat.

**H. Gestió de residus:** una de les tasques més importants que cal controlar en fase de desenvolupament de qualsevol actuació serà la gestió correcta dels residus generats. No només amb la utilització de contenidors per realitzar una recollida selectiva dels residus i les deixalles de l'obra i la utilització dels gestors i transportistes de residus homologats per l'administració dels residus més complexes i la separació dels diferents tipus i tenir un tracte especial, tal i com requereix la normativa actual respecte als residus catalogats com a perillosos.

1. Per cada unitat d'actuació i quan es portin a terme els treballs de desenvolupament de cada sector caldrà disposar de diferents tipus de contenidors (residus sòlids urbans, vidre, paper, llaunes i plàstics, piles, matèria orgànica... i altres que estiguin previstos en la xarxa de recollida local) per facilitar la recollida selectiva i transport dels residus que es produeixen.

2. Portar a terme una gestió correcta dels residus de construcció (demolició, formigó...); cal tenir molt clar que els acopis temporals de terres no poden tenir en cap cas residus de construcció que cal gestionar-los a través del corresponent gestor, d'acord amb la normativa vigent.

3. Gestionar, segons la normativa vigent els olis residuals i residus perillosos produïts durant la fase d'obres pels que caldrà disposar de zones concretes d'emmagatzematge i contenidors específics.

4. Tenir perfectament controlat i delimitat els residus perillosos generats. Hauran d'estar emmagatzemats en zones específiques i ben delimitades que a més han de ser col·locats dins de dipòsits estancs i protegits de les inclemències climatològiques i aïllats del terra. Hauran d'estar acopiats de manera controlada fins el moment de ser lliurats a un gestor autoritzat pel seu tractament posterior. Tots els canvis d'oli i reparació de la maquinària caldrà fer-los en la zona de parc de treball condicionada entre altres operacions per aquestes tasques i no es pot fer en qualsevol punt, malgrat sigui dins de l'àrea d'afectació de la unitat d'actuació.

L'apartat 7 del text refós de la ISA inclou una proposta de seguiment ambiental, a través d'una sèrie de llistes de verificació que esdevenen conseqüència directa de l'aplicació dels objectius i criteris descrits en l'apartat 2b d'aquesta ISA. Aquestes taules són de caràcter orientatiu

### **Disposició derogatòria única**

Amb l'aprovació definitiva i vigència del POUM de Fornells de la Selva queden derogats els següents planejaments urbanístics:

- Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de 1999
- Modificació puntual de les NNSS referent a diversos aspectes de la normativa, volumetria, tanques i construccions auxiliars.
- Modificació puntual de les NNSS per a la modificació de la traça d'un vial estructural del Pla de la Seva.
- Modificació puntual de les NNSS referent a la zona esportiva municipal.
- Modificació puntual de les NNSS referent al carrer de Sant Cugat
- Modificació puntual de les NNSS referent al catàleg de béns d'interès arquitectònic.
- Modificació puntual de les NNSS referent a la normativa de piscines, pistes de tennis i altres jocs.
- Modificació puntual de les NNSS referent a l'antiga seu Danone.
- Modificació puntual de les NNSS referent al sector escoles.
- Modificació puntual de les NNSS per ampliar el sector Camí Vell de Palau.
- Modificació puntual de les NNSS referent al polígon UA-3 Gausfred Llong.
- Modificació puntual de les NNSS referent a diversos articles de la normativa, títol II i III.
- Modificació puntual de les NNSS referent a la parcel·la 12b del carrer del riu.
- Modificació puntual de les NNSS referent al polígon UA-14 Can Lladó.

- Modificació puntual de les NNSS referent a la normativa, article 42 i DT8.
- Modificació puntual de les NNSS referent a la normativa, articles 82, 11 i 6b de l'annex II.
- Modificació puntual de les NNSS referent a l'àmbit de Can Macarelo i carretera de Palau.
- Modificació puntual de les NNSS referent al sector Clínica Girona.
- Modificació puntual de les NNSS referent als articles 118 de la normativa i 16 de l'annex I.
- Text refós de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries.
- Pla parcial del sector residencial Pep Ventura-Via del tren.
- Pla parcial del sector industrial Pla de la Seva
- Pla parcial del sector residencial Can Busquets.
- Pla parcial urbanístic sector Camí Vell de Fornells a Palau.
- Modificació del Pla parcial del sector Can Busquets, habitatges de protecció.
- Modificació del Pla parcial Pla de la Seva.
- Pla parcial urbanístic del sector Clínica Girona.
- Pla de Millora urbana polígon UA-7 La Selva
- Pla especial de l'illa Peugeot-Gicauto.
- Pla especial referent als equipaments del sector Can Busquets.
- Modificació del Pla parcial del sector Can Busquets, habitatges bifamiliars



## **ANNEX NORMATIU 1: FITXES ÀMBITS PLANEJAMENT**



## **ANNEX NORMATIU 2: FITXES CATÀLEG PATRIMONI**



