12162

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió - 6 NOV. 2015 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 22 NOV. 2016 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILADAMAT

T.M. DE VILADAMAT (ALT EMPORDÀ)

Juliol 2016

Verificació del Text Refós que incorpora les prescripcions introduïdes per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 6 novembre 2016 per acord del Ple Municipal de 11 juliol 2016

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

La Secretària

Sra. Marta Claret Ramírez



TOM 4

Normes urbanístiques

Annexes normatius

12163

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

NORMES URBANÍSTIQUES I ANNEXES NORMATIUS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILADAMAT

T.M. DE VILADAMAT (ALT EMPORDÀ)

Juliol 2016

ARQUITECTURA
URBANISME
DISSENY

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12164

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

NORMES URBANÍSTIQUES I ANNEXES NORMATIUS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILADAMAT

T.M. DE VILADAMAT (ALT EMPORDÀ)

Juliol de 2016

EQUIP REDACTOR DEL POUM DE VILADAMAT

Director dels treballs de redacció del POUM de Viladamat:

Joaquim Bover i Busquet

Arquitecte i Urbanista (ETSAB-UPC)

Cofundador de KGB Arquitectura, Urbanisme i Disseny, SL

Documentació urbanística del POUM de Viladamat:

KGB ARQUITECTURA URBANISME DISSENY

Joaquim Bover i Busquet

Redactor del projecte

Arquitecte i Urbanista (ETSAB-UPC)

Cofundador de KGB Arquitectura, Urbanisme i Disseny, SL

Carles Garrido i Llopis

Seguiment i estructura del projecte

Cofundador de KGB Arquitectura, Urbanisme i Disseny, SL

Mariona Llenas i Font

Coordinadora

Arquitecta (ETSAB-UPC)

Postgrau en Gestió de la Ciutat i Urbanisme (UOC)

Cristina Espígol i Massó

Col·laboradora

Arquitecta (ETSAV-UPC)

Documentació ambiental del POUM de Viladamat:

Geoservei S.L. PROJECTES I GESTIÓ AMBIENTAL

Joan Solà i Subiranas

Geòleg (UAB)

Màster Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)

Jordi Montaner i Roviras

Geòleg (UAB)

Màster en Hidrologia subterrània (UPC)

Anna Pibernat i Reixach

Llicenciada en Ciències Ambientals (UdG)

Màster en Gestió i Certificació Ambiental (UdG)

Assessorament legal del POUM de Viladamat:

despatx Pi i Marquès advocats

Josep Pi i marquès

Llicenciat en Dret (UB)

Advocat Col. 346

Fundador de Despatx Pi i Marquès advocats

Josep Pi i Renart

Llicenciat en Dret (UdG)

Advocat Col. 2.192

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS 15

CAPÍTOL I - OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL 15

Article 1. Objecte i àmbit territorial 15

Article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM 15

Article 3. Marc legal 15

Article 4. El planejament territorial 17

Article 5. Plans sectorials 17

Article 6. Compliment del POUM 19

Article 7. Iniciativa i competències 19

Article 8. Vigència i revisió del POUM 20

CAPÍTOL II - CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM 20

Article 9. Contingut del POUM 20

Article 10. Interpretació dels documents 21

Article 11. Seguiment del POUM 22

Article 12. Modificació i adaptació 22

Article 13. Actualització i informació urbanística 23

TÍTOL II - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM 24

CAPÍTOL I - FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS 24

Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl 24

Article 15. Desplegament del POUM en el sòl urbà 24

Article 16. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable 24

Article 17. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable 25

Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM 25

Article 19. Catàlegs 25

CAPÍTOL II - INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA 26

Article 20. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada. Disposicions generals 26

Article 21. Polígons d'actuació urbanística 26

Article 22. Sistemes d'actuació urbanística 27

Article 23. Projectes de reparcel·lació i expropiació 28

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12166

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 24. Projectes d'urbanització 28

Article 25. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes 29

Article 26. Convenis urbanístics 29

CAPÍTOL III - CONDICIONS GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT 29

Article 27. Mesures de protecció ambiental 29

Article 28. Mesures d'integració ambiental per a les noves edificacions 35

Article 29. Avaluació ambiental de projectes i de plans, programes 36

Article 30. Protecció del paisatge i Estudis d'impacte i integració paisatgística (EIIP) 36

Article 31. Indicadors ambientals i seguiment 38

CAPÍTOL IV - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES 38

Article 32. Actes subjectes a llicència urbanística 38

Article 33. Innecessarietat de la llicència urbanística. 39

Article 34. Procediment per l'atorgament de llicències en sòl urbà 40

Article 35. Llicències en sòl no urbanitzable 40

Article 36. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació 40

Article 37. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament 40

Article 38. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència 41

TÍTOL III - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 42

Article 39. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl 42

Article 40. Classificació del sòl 42

Article 41. Qualificació del sòl 42

Article 42. Determinacions dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament derivat 43

Article 43. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística 44

Article 44. Condicions d'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació 44

Article 45. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents 44

TÍTOL IV - SISTEMES URBANÍSTICS 45

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS 45

Article 46. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics 45

Article 47. Tipus de sistemes urbanístics i identificació 45

Article 48. Titularitat, afectació del sòl i proteccions dels sistemes 46

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12167

Article 49. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials 46

Article 50. Gestió i execució dels sistemes urbanístics 46

Article 51. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències 47

CAPÍTOL II - SISTEMA DE COMUNICACIONS 47

Article 52. Sistema de comunicacions: definició i tipus 47

Secció I.1 - Sistema viari (Clau SX) 47

Article 53. Definició, tipus i identificació 47

Article 54. Titularitat i manteniment 48

Article 55. Normes de mobilitat aplicables 49

Article 56. Regulació de les construccions i instal·lacions vinculades al sistema viari 49

Secció II.2 - Servitud aeronàutica 50

Article 57. Regulació de la servitud aeronàutica 50

CAPÍTOL III - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES 51

Article 58. Definició 51

Secció III.1 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau SV) 52

Article 59. Definició, identificació i tipus 52

Article 60. Titularitat i manteniment 53

Article 61. Condicions d'ordenació i ús segons tipus 53

Article 62. Condicions dels projectes d'urbanització dels parcs i jardins urbans 53

Secció III.2 - Sistema de protecció hidrogràfica (Clau SH) 54

Article 63. Disposicions generals 54

Article 63.1. Usos del sistema urbanístic hidràulic 55

Article 63.2. Servituds del sistema hidrogràfic 55

Article 64. Regulació 56

Article 65. Proteccions 57

CAPÍTOL IV - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS 58

Secció IV.1 - Sistema d'equipaments comunitaris (Clau SE) 58

Article 66. Definició, tipus i identificació 58

Article 67. Titularitat i gestió 58

Article 68. Regulació dels usos i l'edificació 59

Secció IV.2 - Sistema de serveis tècnics (Clau ST) 59

Article 69. Definició, tipus i identificació 59

Article 70. Titularitat i gestió 60

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12168

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 71. Regulació dels usos i l'edificació 60

Article 72. Regulació i condicions pel planejament derivat 60

TÍTOL V - SÒL URBÀ 62

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS 62

Article 73. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà 62

Article 74. Desenvolupament i execució del sòl urbà 62

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ 64

Article 75. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació 64

Secció II.1 - Zona de Nucli Antic (Clau NA) 65

Article 76. Definició 65

Article 77. Regulació general 65

Article78. Condicions de parcel·lació 65

Article 79. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament 65

Article 80. Obres permeses i condicions d'edificació 66

Article 81. Característiques estètiques i de composició 67

Article 82. Condicions d'ús 68

Secció II.2 - Zona de Consolidació Urbana (Clau CU) 69

Article 83. Definició 69

Article 84. Regulació general 69

Article 85. Condicions de parcel·lació 70

Article 86. Condicions d'edificació 70

Article 87. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament 71

Article 88. Característiques estètiques i de composició 71

Article 89. Condicions d'ús 72

Secció II.3 - Zona de Creixement Rural (Clau CR) 72

Article 90. Definició 72

Article 91. Regulació general 73

Article 92. Condicions de parcel·lació 73

Article 93. Condicions d'edificació 73

Article 94. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament 74

Article 95. Condicions d'ús 74

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12169

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció II.4 - Zona d'Edificació Aïllada (Clau A) 75
Article 96. Definició 75
Article 97. Regulació general 75
Article 98. Condicions de parcel·lació 75
Article 99 Condicions d'edificació 75
Article 100. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament 76
Article 101. Característiques estètiques i de composició 76
Article 102. Condicions d'ús 76
Secció II.5 - Zona de Comerços i Tallers (Clau CT) 77
Article 103. Definició 77
Article 104. Regulació general 77
CAPÍTOL III - POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PA) 78
Article 105. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística 78
Article 106. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística 79
Article 107. Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM 81
Article 108. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística 81
PA 01 – Carrer Armentera 81
PA 02 – Escoles - Nord 83
PA 03 – Escoles - Sud 85
PA 04 – Camí Palau Borrell - Oest 87
PA-05 – Camí Palau Borrell - Centre 89
PA 06 – Camí Palau Borrell - Est 90
PA 07 – Carretera de Figueres - Zona Esportiva 92
PA 08 - Camp de Futbol – Oest 93
PA 09 - Camp de Futbol – Est 95
PA 10 - Llevant - Ctra. de l'Escala 96
CAPÍTOL IV - PLANS DE MILLORA URBANA (PMU) 99
Article 109. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana 99
Article 110. Plans de millora urbana 99
Article 111. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana 99
PMU 01 - Cinc Claus Zona Est 99

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12170

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

PMU 02 - Escoles 101

Article 112.- Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana 102

TÍTOL VI - SÒL URBANITZABLE 104

Article 113. Ordenació del sòl urbanitzable 104

CAPÍTOL I - SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD) 104

Article 114. Sectors de sòl urbanitzable delimitat 104

Article 115. Paràmetres i condicions del Pla Parcial Urbanístic de sòl urbanitzable delimitat 104

Sector Llevant PPU-01 104

Article 116. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable delimitat 106

Article 117. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable 107

Article 118. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat 107

TÍTOL VII - SÒL NO URBANITZABLE 109

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS 109

Article 119. Definició 109

Article 120. Els espais oberts del planejament territorial 109

Article 121. Regulació del sòl no urbanitzable 110

Article 122. Elements naturals que configuren el paisatge. Protecció del paisatge. Estudis d'impacte i integració paisatgística 110

CAPÍTOL II - ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE 112

Article 123. Camins rurals 112

Article 124. Segregacions en sòl no urbanitzable 113

Article 125. Tanques, murs i marges 113

Article 126. Arbres i vegetació 114

Article 127. Concessions, pous, fonts i basses 114

Article 128. Indicadors i publicitat 115

CAPÍTOL III - USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SNU 116

Article 129. Disposicions generals 116

Article 130. Usos admesos i no admesos en sòl no urbanitzable 116

Article 131. Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes 117

Article 132. Granges i construccions ramaderes 117

Article 133. Edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics 118

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2018

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Servei Territorial d'Urbanisme de Girona

12171

Article 134. Catàleg de masies i cases rurals 120

Article 135. Edificacions existents no incloses al catàleg 120

Article 136. Nucli rurals existents 121

Article 137. Condicions d'ocupació de les edificacions i instal·lacions en SNU 121

Article138. Nivells sonors i lumínics màxims 121

CAPÍTOL IV - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE 122

Article 139. Qualificacions del sòl no urbanitzable 122

Article 140. Condicions i regulacions generals del sòl no urbanitzable per a totes les zones i subzones 123

Secció IV.1 – Zona de protecció preventiva (Clau N1) 124

Article 141. Definició 124

Article 142. Subzona agrícola periurbana (Clau N1a). Usos 125

Article 143. Condicions i regulacions específiques, Subzona agrícola periurbana (Clau N1a) 127

Secció IV.2 – Zona de protecció territorial (Clau N2) 127

Article. 144. Definició 127

Article 145. Subzona agrícola de valor (Clau N2a). Usos 128

Article 146. Subzona de ribera d'interès connector (Clau N2b). Usos 130

Article 147. Condicions i regulacions específiques, Subzona agrícola periurbana (Clau N2a i N2b) 130

Secció IV.3 – Zona de protecció especial (Clau N3) 131

Article 148. Definició 131

Article 149. Subzona agrícola d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3a). Usos 132

Article 150. Condicions i regulacions específiques (Clau N3a) 133

Article 151. Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3b). Usos 134

Article 152. Condicions i regulacions específiques per a la Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3b) 135

CAPÍTOL V - ACTIVITATS AUTORITZADES O RECONEGUDES EN SÒL NO URBANITZABLE 135

Article. 153. Activitats autoritzades en sòl no urbanitzable. Definició 135

Article 154. Condicions i regulació general de les activitats autoritzades en sòl no urbanitzable ... 135

Secció V.1 – Àmbits d'activitats autoritzades / reconegudes 136

Article 155.1. Definició 136

PAIRADES "A" Activitat extractiva Áridos Hermanos Curanta SA 136

PAIRADES "A" Monodipòsit controlat de terres i runes (CLASSE I) de Dipòsit de Runa Terra Negra, SL 137

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12172

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

GORNERS Activitat extractiva d'Àrids Bofill S.A. 138

VINYA NINA Activitat extractiva 138

ELS ESTEPARS Activitat extractiva de Àrids Pujol Custey S.L. 138

ALBONS II Activitat extractiva de Dipòsit de Runa terra Negra S.L. 139

Article 155.2. Definició 139

PAIRADES "B" Activitat extractiva Áridos Hermanos Curanta SA 139

Article 156. Condicions i regulacions específiques per les activitats extractives autoritzades 139

Secció V.2 – Llicències autoritzades en sòl no urbanitzable 141
Article 157. Definició 141

AERÒDROM DE VILADAMAT 141

PÀRQUING DE CARAVANES 142

ACTIVITAT DE LLEURE PAINTBALL DE VILADAMAT 143

PLANTA DE PRODUCCIÓ D'AGLOMERAT ASFÀLTIC AMB CALENT i PLANTA DE FABRICACIÓ DE FORMIGÓ 145

TÍTOL VIII: ORDENANCES D'EDIFICACIÓ 148

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS. 148
Article 158. Estructura dels paràmetres urbanístics. 148

CAPÍTOL II - ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ 149

Secció 1a: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS 149
Article 159. Superfície del sector i del polígon. 149

Article 160. Superfície computable del sector i del polígon. 149

Article 161. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon. 149

Article 162. Sostre edificable màxim del sector i del polígon. 150

Article 163. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons. 150

Article 164. Densitat màxima d'habitatges bruta. 150

Secció 2a: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA 150
Article 165. Parcel·la i illa. 150

Article 166. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la. 151

Article 167. Parcel·la mínima. 151

Article 168. Terreny i pendent de la parcel·la. 151

Article 169. Solar. 152

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12173
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 170. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la. 152

Article 171. Sostre edificable màxim de la parcel·la. 153

Article 172. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la. 153

Article 173. Ocupació màxima de la parcel·la. 154

Article 174. Espai lliure de la parcel·la. 154

Article 175. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions. 154

Article 176. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar 155

Article 177. Parets de tanca: a espai públic, entre veïns i entre parcel·les. 155

Secció 3a: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER 156

Article 178. Alineació del vial. 156

Article 179. Amplada del vial o carrer 156

Article 180. Rasants del vial i de l'alineació del vial. 156

Article 181. Alineació de l'edificació respecte del carrer 156

Article 182. Front principal i front secundari. 156

Article 183. Fondària edificable. 157

Article 184. Paret mitgera. 157

Article 185. Pati d'illa. 157

Article 186. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la. 157

Article 187. Edificacions en els patis d'illa. 158

Secció 4a: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI. 158

Article 188. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions. 158

Article 189. Sostre d'un edifici. 158

Article 190. Gàlib màxim d'un edifici i volum d'un edifici. 158

Article 191. Façanes d'un edifici. 159

Article 192. Nombre màxim de plantes. 159

Article 193. Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació 159

Article 194. Planta baixa. 160

Article 195. Planta soterrani. 160

Article 196. Planta altell 160

Article 197. Planta pis i planta àtic 161

Article 198. Planta sota coberta. 161

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12174

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 199. Coberta. 161

Article 200. Alçada lliure i construïda d'una planta. 161

Article 201. Cossos sortints 162

Article 202. Elements tècnics i compositius d'un edifici. 162

Article 203. Patis de llum. 162

Article 204. Patis de ventilació. 162

CAPÍTOL III - ELS PARÀMETRES D'ÚS: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ. 163

SECCIÓ primera. Els usos segons la funció 163

Article 205. Criteris de classificació 163

Article 206 - Ús residencial 164

Article. 207 - Ús Terciari i Serveis 165

Article 208 - Ús Industrial, logístic i tecnològic 167

Article 209 - Ús Agrari i recursos naturals 168

Article 210 Ús Dotacions públiques 168

Article 211 Ús Serveis tècnics i ambientals 169

Article 212 Ús Garatge / Aparcament 169

SECCIÓ Segona. Els usos segons domini. 169

Article 213 Classificació d'usos segons el domini 169

Article 214 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl 169

Article 215 Usos provisionals 170

Article 216 Usos disconformes 170

SECCIÓ Tercera. Permissibilitat i limitacions generals dels usos 170

Article 217. Regulació específica dels usos 170

Article 218. Classificació d'usos segons la permissibilitat 170

Article 219. Limitacions d'usos, activitats, segons posicions relatives en l'edificació 171

Article 220. Classificació de les activitats per categories 171

Article 221. Límit de Kw/m2 i potència mecànica màximes en relació a les situacions relatives i Categories 172

SECCIÓ Quarta. Els usos i les activitats ambientals 174

Article 222. Activitats Marc legal 174

Article 223. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient 174

Article 224. Mesures tècniques correctores 175

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sosteni
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
12175

Article 225 Regulació de sorolls i vibracions. Marc legal 175

Article 226 - Regulació del risc d'incendis i explosions. 176

Article 227- Regulació de les emissions a l'atmosfera. Condicions exigibles a les activitats 177

SECCIO Cinquena - Regulació de les dejeccions ramaderes. 177
Article 228 – Objecte i àmbit d'aplicació 177

Article 229 Marc legal 177

Article 230 Normativa municipal 177

SECCIÓ Sisena Regulació de l'ús d'aparcament 178
Article 231 Reserva d'espais públics per aparcaments 178

Article 232 Reserves d'espai privat per l'aparcament en les edificacions segons usos 178

Article 233 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament 179

Article 234 Condicions i mesures dels aparcaments 180

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 180
Disposició transitòria 1ª 180

Disposició transitòria 2ª 180

Disposició transitòria 3ª 181

Disposició transitòria 4ª 181

Disposició transitòria 5ª 181

Disposició transitòria 6ª 181

DISPOSICIONS FINALS 182

ANNEXOS NORMATIUS 183

ANNEX I. ESPÈCIES AMB BAIXA INFLAMABILITAT 185

ANNEX II. RELACIÓ D'ESPÈCIES QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ 187

ANNEX III. ORDENANÇA REGULADORA DE SOROLL I VIBRACIONS 191

Preàmbul 192

Capítol I. Objecte i àmbit d'aplicació 193
Article 1. Objecte 193

Article 2. Àmbit d'aplicació 193

Article 3. Drets i deures 193

Capítol II. Intervenció administrativa sobre els emissors acústics 193

Secció I. Normes generals 193
Article 4. Zonificació acústica i mapa de capacitat acústica 193

Article 5. Valors límit 193

Article 6. Suspensió dels objectius de qualitat acústica 193

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12176

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció II. Activitats 194
Article 7. Integració de la intervenció acústica en les actuacions ambientals 194
Article 8. Altres activitats 194
Article 9. Activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies 194
Article 10. Activitats a l'aire lliure 195
Article 11. Activitats festives i altres actes a la via pública 195
Secció III. Relacions de veïnat i comportament ciutadà 196
Article 12. Comportament ciutadà 196
Article 13. Animals de companyia 196
Article 14. Sistemes d'avís acústic 196
Secció IV. Construccions 197
Article 15. Aïllament acústic a les façanes 197
Article 16. Treballs a la construcció 197
Article 17. Instal·lacions de climatització, condicionament d'aire i ventilació 197
Article 18. Ús i funcionament de les instal·lacions comunitàries, auxiliars i/o complementàries de l'edificació 198
Capítol III. Inspecció i control 198
Article 19. Denúncies 198
Article 20. Inspecció 198
Article 21. Acta de la inspecció 199
Disposició addicional 199
Disposició transitòria 199
Disposició derogatòria 199
ANNEX III.1. QUALITAT ACÚSTICA DEL TERRITORI. MAPES DE CAPACITAT 201
Àmbit d'aplicació 201
Objectius de qualitat 201
Compliment 203
Determinació dels nivells d'immissió 203
Avaluació 204
ANNEX III.2. OBJECTIUS DE QUALITAT APLICABLES A L'ESPAI INTERIOR. 205
Àmbit d'aplicació 205
Objectius de qualitat aplicables a l'espai interior 205
Compliment 205
Determinació dels nivells d'immissió 205
Avaluació 205

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12197
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Servei Territorial d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
de Girona

ANNEX III.3. IMMISSIÓ SONORA APLICABLE A L'AMBIENT EXTERIOR PRODUIDA PER LES ACTIVITATS, INCLOSES LES DERIVADES DE LES RELACIONS DE VEÏNAT 206
Àmbit d'aplicació 206
Valors límit d'immissió 206
Compliment dels valors límit d'immissió 206
Determinació dels nivells d'immissió 207
Avaluació 207
ANNEX III.4. IMMISSIÓ SONORA APLICABLE A L'AMBIENT INTERIOR PRODUÏDA PER LES ACTIVITATS, INCLOSES LES DERIVADES DE LES RELACIONS DE VEÏNAT 208
Àmbit d'aplicació 208
Valors límit d'immissió 208
Compliment dels valors límit d'immissió 208
Determinació dels nivells d'immissió 209
Avaluació 209
ANNEX III.5. IMMISSIÓ DE LES VIBRACIONS ALS INTERIORS DELS EDIFICIS 210
Àmbit d'aplicació 210
Valors límit d'immissió 210
Compliment 210
ANNEX IV. FITXES URBANÍSTIQUES 211
1 – POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) 211
2 – PLANS DE MILLORA URBANA (PMU) 211
3 – PLANS PARCIALS URBANÍSTICS (PPU) 211
4- ACTIVITAT AUTORITZADES EN SÒL NO URBANITZABLE 212
5- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DE VIABILIAT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ PREVISTOS EN EL POUM DE VILADAMAT 212
ANNEX V. GRANGES I CONSTRUCCIONS RAMADERES 216

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12178

Títol I - DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I - OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

Article 1. Objecte i àmbit territorial

L'objecte principal d'un POUM és la regulació urbanística en el territori de l'àmbit municipal de Viladamat, determinant un règim urbanístic del sòl a cada parcel·la o àmbit d'aquest i de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística d'aplicació a Catalunya.

L'àmbit territorial el conformen tots els sòls compresos dins del terme municipal corresponent.

El present POUM és el resultat de la Revisió de les Normes Subsidiàries d'Ordenació de Viladamat aprovades en data 07/10/93 i data de publicació 05/11/93.

Article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM

És un dels principis bàsics del present POUM aconseguir un desenvolupament urbanístic sostenible. Per assolir aquest objectiu el Pla persegueix la utilització racional del territori i el medi ambient. Pretén conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Per assolir un desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social. Es prioritat del POUM la rehabilitació i la renovació del sòl urbà en front de l'ocupació extensiva del sòl, i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals per tal de que es consolidi un model de territori globalment eficient.

L'exercici de les competències urbanístiques que atorga aquest Pla han de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible com a país.

Article 3. Marc legal

En el marc legal autonòmic:

Aquest POUM es desenvolupa en el marc legal de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, el qual modifica del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. El qual fou modificat per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011.

La Llei d'urbanisme 2/2002,de 14 de març, va ser modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, i amb del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. D'acord amb la disposició final novena del Decret legislatiu es va aprovar el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'Urbanisme, modificat pel 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.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12179

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme 2/2002, del 14 de març, va comportar al seu moment un pas important en la voluntat de donar resposta a les noves necessitats econòmiques i socials del país, apostant clarament per un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Un altre dels objectius de la Llei 2/2002 fou el d'efectuar una simplificació dels procediments urbanístics, per a propiciar-ne la celeritat i l'eficàcia. Els principis que van inspirar l'esmentada Llei 2/2002, i que, essencialment, s'han mantingut en les reformes legislatives posteriors fins al text refós de la Llei d'urbanisme. Les modificacions plantejades, no comporten un canvi conceptual, sinó, bàsicament, un canvi instrumental i tècnic que cal considerar en el context de mesures legislatives impulsades darrerament en altres àmbits de l'activitat de l'Administració de Catalunya, d'acord amb els objectius definits en el Pla de Govern 2011-2014, d'agilitat i de reestructuració de l'Administració, de simplificació de la regulació administrativa i de promoció de l'activitat econòmica. Amb aquests objectius, i a l'empara de la competència exclusiva en matèria d'urbanisme que l'article 149.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat, s'ha plantejat la modificació, que introdueix en el text refós de la Llei d'urbanisme els canvis que es requereixen per a aplicar les reformes preteses i mantenir la coherència interna de la Llei.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

D'acord amb la disposició addicional quarta del Decret 44/2011, de 4 de gener, d'estructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, les referències que la normativa vigent fa al Departament de Política Territorial i Obres Públiques s'han d'entendre fetes al Departament de Territori i Sostenibilitat; d'acord amb la disposició final primera.2.b de la Llei 11/2011, del 29 de desembre, de reestructuració del sector públic per a agilitar l'activitat administrativa, en relació amb allò establert en el Decret 342/2011, de 17 de maig de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, les referències que el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme fa a la Direcció General d'Urbanisme s'han d'entendre fetes a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme; i d'acord amb la disposició addicional segona.3 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, les referències contingudes en el text refós de la Llei d'urbanisme i la restant normativa vigent fa a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya s'han d'entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.

En el marc legal estatal:

Llei de sòl, Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl (BOE núm. 154), de 26 de juny. La disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, va delegar en el Govern la potestat de dictar un reial decret legislatiu que refongués el text d'aquesta Llei i els preceptes que encara quedaven vigents del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel que es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12180

Article 4. El planejament territorial

Les possibilitats i condicions d'ocupació del sòl del POUM de Viladamat s'ajusten a les determinacions pròpies de figures de planejament territorial d'abast supramunicipal i de superioritat normativa al planejament general. El POUM dona compliment als objectius i criteris ambientals, i altres mesures de protecció territorial i condicions d'aprofitament urbanístic.

Els plans territorials que afecten al municipi de Viladamat són els següents:

El Pla Territorial de Catalunya (PTGC), aprovat per la *Llei 1/1995*

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya (DOGC núm.5735 de 15 d'octubre de 2010)

El Pla d'Infraestructures de Transport de Catalunya (PITC) 2006-2026 té caràcter de pla territorial sectorial, d'acord amb la *Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial*, i de pla específic a l'efecte d'allò que estableix *la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.*

Article 5. Plans sectorials

La Generalitat de Catalunya fent ús de les competències que li atribueix l'Estatut de Catalunya per tal d'assolir els nivells adequats de renda i qualitat de vida en tot el territori va desplegar la ***Llei 23/1983,*** la qual fou modificada per el Decreto 397/1984, de 17 desembre, la Llei 1/1995, de 16 març, la Llei 15/2000, de 29 desembre, la Llei 31/2002, de 30 desembre i la Llei 23/2010, de 22 de juliol en conseqüència la Generalitat ha elaborat i aprovat diversos plans territorials sectorials.

Són els següents:

- *Pla de carreteres de Catalunya (1985, revisat el 1995).*
- *Pla de transport de viatgers a Catalunya 2008-2012 (aprovat definitivament 07/01/2009)*
- *Pacte Nacional per a les Infraestructures*
- *Directrius nacionals de Mobilitat (Decret 362/2006, de 3 d'octubre)*
- *Pla director de mobilitat de les comarques gironines (en elaboració)*
- *Pla de mobilitat sostenible de la comarca del Gironès (2005)*
- *Pla Director de connectivitat funcional del Gironès (Consell Comarcal del Gironès – Diputació de Girona – 2007)*
- *Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015 (aprovat definitivament 20/01/2009)*
- *Pla estratègic de la bicicleta a Catalunya (aprovat definitivament 07/01/2009)*
- *Pla d'espais d'interès natural* (1992).
- *Directrius per a la Gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000*
- *Pla especial del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà*

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12181

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

- *Pla General de Política Forestal 2007-2016*
- *Plans d'Ordenació Forestal*
- *Plans tècnics de Gestió i Millora Forestal*
- *Programa de gestió de dejeccions ramaderes* (1996)
- *Pla d'ordenació del sector porcí*
- *Estratègia temàtica per la protecció del sòl* (2002)
- *Pla sectorial de cabals de manteniment de les conques internes de Catalunya* (2006)
- *Pla de Gestió del districte de conca fluvial a Catalunya* (en elaboració)
- *Planificació d'espais fluvials* (PEF)
- *Pla Sectorial d'Abastament d'Aigua a Catalunya* (PSAAC – en redacció)
- *Programa de reutilització d'aigua a Catalunya* (en redacció)
- *Pla Especial d'Emergències per Inundacions a Catalunya* (INUNCAT)
- *Pla de gestió de sequeres* (en redacció)
- *Pla de regadius 2007-2011*
- *Pla d'energia de Catalunya* (2006-2015)
- *Pla d'implantació de l'energia eòlica: Mapa eòlic de Catalunya* (2002).
- *Pla de sanejament de Catalunya* (1996).
- *Pla de sostenibilitat energètica de la comarca del Gironès* (2007)
- *Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Industrials* (PSARI 2003)
- *Programa de Sanejament d'Aigües Residuals Urbanes* (PSARU 2005)
- *Programa de gestió de residus industrials de Catalunya* (PROGRIC 2007 - 2012)
- *Programa de gestió de residus municipals de Catalunya* (PROGREMIC 2007 - 2012)
- *Pla Territorial Sectorial d'Infraestructures de Gestió de Residus Municipals de Catalunya*
- *Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya* (PROGROC 2007 - 12)
- *Pla d'acció per a la gestió dels residus municipals a Catalunya 2005-2012*
- *Pla territorial sectorial d'equipaments comercials* (2001).
- *Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya* (en tramitació)

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

- *Programa d'actuació en sòl i habitatge 2000-2009*
- *Programa de sòl industrial i activitats econòmiques 2001-2004*
- *Pla de sòl residencial i industrial 2005-2008*
- *Programa de desenvolupament rural* (2007-2013)
- *Pla d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació* (2001)
- *Pla de turisme de Catalunya*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 6. Compliment del POUM

És d'obligat compliment tant per part dels organismes públics com per part dels particulars, el compliment de les determinacions del POUM, en concret d'aquestes normes i dels plànols d'ordenació.

La condició d'administració actuant pel desenvolupament desplegament i gestió urbanística d'aquest POUM correspon a l'Ajuntament, en exercici de llurs competències.

El municipi ha d'exercir així mateix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a les vulneracions comeses en el seu territori, article 205de la LUC.

Article 7. Iniciativa i competències

L'administració actuant en el desenvolupament i la gestió del POUM també correspon a l'Ajuntament de Viladamat amb les variants que el planejament pot determinar mitjançant els convenis corresponents amb les entitats competents que la Llei de Urbanisme de Catalunya determina.

Les determinacions dels plans directors urbanístics i dels plans especials autònoms d'iniciativa i competència de la Generalitat poden modificar determinacions del POUM que obliguen a la seva adaptació.

En el cas dels plans especials urbanístics a què es refereix l'article 67.1.e de la LUC, correspon de formular-los a l'administració que tingui a càrrec seu l'execució directa de les obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà o, en el cas d'infraestructures o elements de titularitat privada, a la persona titular.

Correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb el que disposa la LUC i el seu Reglament.

La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable. Les persones promotores dels plans urbanístics tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12183

La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 8. Vigència i revisió del POUM

La vigència d'un POUM és indefinida a partir de la seva publicació al DOGC.

Transcorreguts els terminis establerts en els plans d'actuació tan de sòl urbà com de sòl urbanitzable, d'acord amb l'agenda d'avaluació econòmica i financera, es podran revisar els objectius de creixement i expansió que formula el POUM i si es confirma la no necessitat i conveniència, es podrà procedir a revisar la classificació de sòl que no s'hagi consolidat en el període establert.

La revisió a la baixa de determinacions previstes en el POUM per incompliment del programa no donaran drets d'indemnització als titulars del sòl.

Es podrà portar a terme la Revisió del POUM quan es produeixin algun dels supòsits següents:

a. Quan s'hagin complert majoritàriament els principals objectius i finalitats del Pla o be aquest hagi esdevingut un document obsolet i desfasat en referència al territori i les dinàmiques de creixement del municipi .

b. La necessitat de qualificar nou sòl per a ser urbanitzat, una vegada ocupat el delimitat, i sigui necessari cobrir noves demandes d'habitatges o edificacions.

c. L'aparició de factors d'ordre social, econòmic o infraestructures que facin variar el model d'ordenació territorial, o disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

d. La concurrència dels suposats que per disposició legal o reglamentària, donen lloc a la revisió.

e. En general, qualsevol situació que pel seu caràcter vulneri o invalidi les previsions i els criteris sobre els que s'ha redactat aquestes Normes.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM s'ajustarà a les determinacions que estableixi la vigent Llei d'Urbanisme de Catalunya. La proposta de modificació haurà de justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades en l'article 98 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la concreció de la localització dels espais lliures indicats en els diferents sectors de planejament, quan es respectin les seves dimensions i qualitat.

Capítol II - CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

Article 9. Contingut del POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Viladamat està compost pels documents següents:

Documents d'informació:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA, AMBIENTAL, I SOCIAL
- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL (ISA)
- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)
- AGENDA D'EVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Documents d'ordenació:

- PLÀNOLS DE CLASSIFICACIÓ DE SÒL
- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- PLÀNOLS NORMATIUS
- CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR
- NORMES URBANÍSTIQUES / ORDENANCES D'EDIFICACIÓ
- ANNEXES A LES NORMES URBANISTIQUES

Documents complementaris de l'ordenació:

- CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS, document vigent aprovat el 23 / juliol / 2008

Article 10. Interpretació dels documents

1. Son documents normatius del POUM els Plànols de Classificació i els d'Ordenació de sòl, les Normes Urbanístiques, els seus Annexes, el Catàleg de Bens a Protegir i les Ordenances d'edificació. Els documents que l'acompanyen: memòries de l'ordenació urbanística, ambiental, social; agenda d'avaluació econòmica i financera i tots aquells altres documents (gràfics i escrits) que l'acompanyen, tenen caràcter informatiu, donen justificació als continguts i son indicatius i orientatius i han de servir per interpretar i facilitar l'execució i gestió del planejament derivat.

2. Aquestes Normes s'interpretaran atenent els objectius i el contingut expressats en els documents gràfics: Plànols d'ordenació i escrits, Normes urbanístiques que les composen. En el no previst per les Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori de caràcter general o específic aplicable en cada cas.

3. Els casos de dubte o imprecisió es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, major dotacions per a espais públics o d'interès públic, de major protecció ambiental, i de menor cost econòmic per a l'Administració Municipal, i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà el que estableix la documentació escrita,

4. El tècnic redactor del corresponent instrument de planejament derivat, en cas de conflicte en aspectes tècnics en quan a variacions dels límits dels àmbits definits en el present POUM que puguin tenir incidència en la superfície i en el seu aprofitament, l'haurà de justificar i interpretar la variació, segons el seu lleial saber i correcte entendre, sota el principi establert per la Llei que

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12185

els instruments de desenvolupament i gestió urbanística no poden vulnerar les determinacions bàsiques i fonamentals del planejament aprovat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 11. Seguiment del POUM

El POUM preveu una agenda de desenvolupament de quatre actuacions quadriennals a un horitzó de setze anys.

En el primer quadrienni s'hi ha previst el desenvolupament urbanístic de les figures de planejament derivat. L'objectiu és el de convalidar i consolidar la gestió urbanística realitzada en anteriors mandats per tal de garantir i instrumentalitzar urbanísticament amb garantia jurídica, els drets i obligacions dels propietaris afectats. A l'hora es proposa donar resposta a les necessitats econòmiques i socials del municipi, apostant clarament per un desenvolupament urbanístic sostenible.

En aquest marc es planteja en el primer quadrienni, la concreció amb terminis per la formalització de la cessió de sòl per l'ampliació de l'actual centre escolar, be perquè es formalitza la condició establerta en l'acord d'aprovació del Pla especial en sòl no urbanitzable per una activitat d'aparcament de caravanes. En el cas de que els propietaris desestimin la voluntat expressada en el referit PE, l'ajuntament procedirà a la tramitació fins a l'aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació dels polígons d'actuació PA-02 "Escoles" per poder obtenir el sòl destinat a equipaments.

Paral·lelament a les gestions que en resultin del referit PE o del PA-02, l'ajuntament tramitarà també el desenvolupament del PA-03, per tal d'obtenir la totalitat del sòl necessari per l'ampliació del centre escolar.

Formen part de les actuacions previstes per part de l'ajuntament en el primer quadrienni, el desenvolupament urbanístic de sòl urbà no consolidat PA-07 "camp de futbol", seguit del PA-10 "llevant". Per part de la iniciativa privada estava previst que es consolides urbanísticament el sector de sòl urbanitzable delimitat "Llevant", atès que entre els dos polígons hi ha un sistema general que els vincula per tal de garantir la mobilitat de vehicles en l'encreuament amb la GI-623 a través d'un giratori, el desenvolupament dels instruments urbanístics es farà per cooperació.

Seguirien a les actuacions esmentades i perquè així ho han manifestat part dels afectats el desenvolupament i gestió dels polígons d'actuació de sòl urbà consolidat PA-04, PA-05, PA-06 "Camí Palau Borrell" i el PA-06 "carretera de Figueres", atès que és necessari poder garantir una correcta execució de l'obra d'urbanització pendent el sistema d'actuació serà per cooperació.

La resta d'actuacions previstes en l'agenda econòmica es desenvoluparan una vegada s'hagin consolidat els polígons abans descrits i d'acord amb la revisió que caldrà fer cada sis anys tal com disposa l'art 59 de la LUC avaluant oportunament la necessitat i conveniència del programa urbanístic que cal afrontarà en els successius quadriennis.

Article 12. Modificació i adaptació

Cal diferenciar les modificacions puntuals del POUM d'iniciativa municipal d'aquelles que es formulen per a l'adaptació del POUM en compliment de l'aprovació de planejaments urbanístics de rang superior i/o territorials que així ho disposin.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Les modificacions que es formulen per adaptar el POUM als planejaments de rang superior o per incorporar infraestructures projectades a escala estatal o autonòmica, s'hauran de formular en els terminis establerts en aquests planejaments de rang superior.

En relació amb les modificacions puntuals del POUM d'iniciativa municipal, s'estarà supeditat al compliment del que disposa l'article 96, 97, 98, 99 i 100 de la LUC

Article 13. Actualització i informació urbanística

El requeriment de la informació telemàtica del planejament vigent que obliga la LUC obliga a prendre mesures d'actualització, per aquest fet el POUM proposa que l'ajuntament cada 6 anys, a partir de la seva executivitat, programi una revisió i adaptació de la seva agenda, art. 59.4 de LUC i en faci un text refós subsanant els desajustos produïts al llarg de la vigència del POUM, o de millores puntuals i a l'hora s'ofereixi als ciutadans la consulta actualitzada dels continguts, per via telemàtica.

Per això recomana que la metodologia en l'elaboració del planejament derivat es mantingui la qualificació urbanística bàsica atès que serà l'eina fonamental per a les refoses de planejament vigent, establint subzones o subsistemes, per aspectes, particularitats i especificitats que un planejament de detall probablement haurà d'introduir.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12187

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Títol II - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

Capítol I - FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

Article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

Amb l'objecte de desenvolupar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, plans especials urbanístics en relació a qualsevol tipus de classificació de sòl, plans de millora urbana en sòl classificat d'urbà i plans parcials urbanístics en sòl classificat d'urbanitzable.

Aquest POUM estableix la delimitació dels sectors que han de ser objecte de plans de millora urbana o de plans parcials urbanístics. La formulació de plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM es regeix pel què estableix al respecte la legislació urbanística vigent.

L'Ajuntament de Viladamat exercirà les competències d'aprovació definitiva dels plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i dels plans de millora urbana, segons el que estableix la vigent Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Article 15. Desplegament del POUM en el sòl urbà

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl urbà s'apliquen directament i immediatament, llevat d'aquells sectors de millora urbana delimitats per aquest POUM, en què serà necessària i obligatòria l'aprovació dels plans de millora urbana corresponents. Aquests sectors poden ser objecte de desenvolupament per subsectors d'acord amb el què estableix la legislació urbanística vigent.

   Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen al Títol V, en els Capítols III i IV d'aquestes normes urbanístiques.

2. En els termes establerts per la legislació urbanística vigent, també es podran formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana per assolir els objectius previstos en els articles 67, 68 i 70 del TRLUC.

Article 16. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'ha de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest POUM en els plànols d'ordenació, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors d'acord amb el què estableix la legislació urbanística vigent.

El seu àmbit territorial s'ha de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament previstos per aquest POUM en els plànols d'ordenació, i s'identifiquen en el Títol VI, Capítols I i II.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sos
Direcció General d'Ordenac
de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

12188

Article 17. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent.

2. No obstant això, es podran formular altres plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del medi natural i del paisatge, els espais agrícoles i forestals, els espais fluvials i les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveu l'article 67 del TRLUC.

3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior no podran alterar les determinacions del POUM, llevat que tinguin per objecte regular més restrictivament les condicions d'edificació i ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla.

Article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM

1. Els Plans Especials urbanístics (PEU) no previstos en el POUM, que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLUC, i sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes per aquestes Normes urbanístiques, es podran formular posteriorment, per iniciativa pública o privada, sense necessitat de modificar el POUM.

2. Es poden formular plans especials urbanístics, en tot tipus de sòl, estiguin o no previstos pel planejament urbanístic general, per desenvolupar les determinacions del planejament urbanístic general, plans especials urbanístics autònoms per completar aquestes determinacions, per implantar nous sistemes urbanístics o per modificar els previstos pel planejament, d'acord amb les previsions i determinacions de l'article 67 i concordants de la LUC.

Article 19. Catàlegs

1. Com a document d'aquest POUM s'inclou el ***Catàleg de béns a protegir*** en el qual s'hi relacionen aquelles construccions, edificis, àmbits o altres elements que, en virtut de les determinacions d'aquest POUM, han d'ésser objecte de protecció. Com a document independent normatiu i els corresponents plànols d'ordenació, a on queden inventariats els Bens a protegir

   Per a qualsevol modificació del contingut del Catàleg de béns a protegir, ja sigui per incloure o per excloure qualsevol construcció, edifici, jardí o altre element cal ajustar-se a la tramitació legalment establerta en la LUC.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12189

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol II - INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 20. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada. Disposicions generals

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Viladamat com administració actuant, sense perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic i/o de la participació de la iniciativa privada en els termes definits per la vigent legislació urbanística.

2. D'acord amb allò que disposa aquest POUM, la seva execució es realitza bé mitjançant la gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complerts, o bé mitjançant la gestió aïllada, en aquells supòsits en què no s'hagi delimitat un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació i de rehabilitació dels edificis, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

4. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, els quals estan dibuixats en els plànols d'ordenació amb referències a la present normativa la qual estableix les determinacions urbanístiques concretes. La inclusió de terrenys en l'àmbit d'aquests polígons comporta per als propietaris la subjecció als deures corresponents que estableix la legislació urbanística vigent. La modificació dels polígons d'actuació urbanística delimitat o la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística s'ajustaran al què determina la legislació urbanística vigent.

5. L'execució dels sistemes urbanístics previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal es pot dur a terme directament sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un pla especial urbanístic, aquest instrument és suficient per procedir a l'execució urbanística, d'acord amb el que estableix els articles 46 i 67 de la LUC.

6. El Pla d'Actuació Municipal establirà les directrius concretes per a l'evacuació de les masies, cases rurals i edificacions catalogades, com també l'àmbit del sòl urbà on es donen condicions de risc d'inundació.

Article 21. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons. Els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

2. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

   a. Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

b. Que en cas de desenvolupar-se per subsectors dins el mateix sector, s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre subsectors o es garanteixi el reequilibrament pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b. de la LUC

c. Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística no inclosos en el POUM es pot desenvolupar d'acord amb els tràmits fixats per l'article 119 de la LUC.

   Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 de la LUC. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

5. En polígons d'actuació urbanística en el marc d'una actuació de dotació, donat que estableix un procediment de gestió urbanística diferent pel fet que són uns àmbits d'actuació sense transformació del teixit urbà, però si amb més aprofitament per consolidar, una vegada aprovada la reparcel·lació econòmica, es poden concedir llicències per assolir els drets que li atorga el planejament, previ pagament de la quota econòmica corresponent, d'acord amb el que determina la LUC

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 22. Sistemes d'actuació urbanística

1. Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament del POUM concretaran el sistema d'actuació urbanística per a la seva execució prenent compte de les previsions d'aquest planejament general. En qualsevol cas, la determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que els plans es desenvolupin per mitjà de diversos polígons d'actuació urbanística s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cadascun d'aquests polígons.

2. El sistema d'actuació urbanística haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els termes definits per la normativa sectorial vigent, per les ordenances municipals o, en el seu cas, pels plecs de prescripcions tècniques particulars del corresponen projecte, així com la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

3. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12191

Article 23. Projectes de reparcel·lació i expropiació

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

   a. Reparcel·lació

   b. Expropiació

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2. El sistema de reparcel·lació inclou les modalitats següents:

   a. Compensació bàsica

   b. Compensació per concertació

   c. Cooperació

   d. Per sectors d'urbanització prioritària

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 119.1.d de la LUC, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmiques i financeres de què es disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

4. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

   El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

5. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120 de la LUC. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2 de la LUC, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

6. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.

Article 24. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.

2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions fonamentals del planejament que executen, però si podran adaptar i millorar a nivell de precisió i detall les referides determinacions que el POUM estableix.

4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació, d'urbanització i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

Article 25. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes

1. Els terrenys qualificats de sistemes generals o de sistemes locals i els seus elements podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la Llei i, si no n'hi ha, per expropiació forçosa.

2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se, segons sigui procedent, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la Llei i, arribat el cas, mitjançant contribucions especials.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 26. Convenis urbanístics

Els convenis són figures contractuals que únicament generen efectes jurídics entre els signants, en forma de declaració d'intencions per a l'Administració i d'assumpció de compromisos pels interessats, sense comprometre la potestat de planejament d'aquella ni els drets d'impugnació d'aquests.

Els convenis són una manifestació del principi de llibertat de pactes que es manifesta mitjançant l'establiment d'uns acords de voluntats que donen lloc a un negoci jurídic bilateral que, atesa la seva naturalesa administrativa, s'hauran d'impugnar davant l'ordre contenciós administratiu (art. 25 RLUC).

Capítol III - CONDICIONS GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 27. Mesures de protecció ambiental

El planejament derivat i les activitats i construccions que es desenvolupin en qualsevol tipus de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) hauran de regular i considerar les condicions ambientals aplicables pel desenvolupament dels projectes executius d'acord amb l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) que acompanya el Pla, amb especial atenció als següents aspectes ambientals:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12193

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

1. *Cicle integral de l'aigua*

a. Es protegeix i regula el sistema hidràulic, el sistema hídric i la zona inundable d'acord amb el TRLUC; i el domini públic hidràulic, la zona de servitud i la zona de policia d'aigües d'acord amb el *Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'aigües.*

b. L'execució dels nous sectors urbanístic previstos en el POUM restarà subjecte a la disposició d'un sistema de tractament d'aigües residuals autònom o municipal.

c. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram no assimilables a urbanes s'haurà de disposar, si s'escau, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

d. Es preveuran sistemes de recollida i control de la qualitat de les aigües pluvials abans del seu abocament a les lleres públiques, especialment en els sectors amb activitat industrial (separador d'hidrocarburs i sòlids previ abocament a llera).

e. Quan no sigui possible la connexió amb la xarxa de sanejament s'haurà de disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals autònoms i autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). Cada sistema autònom haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament a llera per part de l'ACA, la qual determinarà els llindars d'abocament, els paràmetres a analitzar i la periodicitat de les analítiques.

f. Els projectes urbanístics afavoriran la reutilització de les aigües residuals depurades en el propi sector donant compliment al *Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades*.

g. És d'obligació la instal·lació de xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals a les noves zones urbanes. La xarxa de sanejament i de subministrament d'aigua ha de ser estanca i eficient.

h. Per reduir o retardar l'entrada de les aigües de pluja a la xarxa de recollida de pluvials, es donarà prioritat a l'ús de paviments porosos, drens amb superfície vegetada, etc.

i. S'incorporaran solucions per aprofitar les aigües pluvials o les subterrànies procedents de pous –dels quals la seva utilització estarà supeditada a les autoritzacions administratives corresponents–.

j. Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determina l'ens concessionari del servei públic d'aigües.

k. La xarxa de sanejament es dimensionarà a les necessitats projectades per l'ens concessionari, i adoptarà els requeriments tècnics necessaris per a la seva interconnexió amb la xarxa existent.

l. Les canonades de PVC i de fibrociment es consideren materials no aptes. Es faran servir preferentment canonades de polietilè.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

...alitat de Catalunya
...ament de Territori i Soste
... General d'Ordenació
... Territori i Urbanisme
...strict Territorial d'Urbanis
...e Girona

12194

2. *Residus*

a. La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació de residus s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

b. Pels residus industrials, se seguiran les determinacions del *Programa de Gestió de Residus Industrials de Catalunya (PROGRIC)* pel període 2007-2012, i posteriors revisions temporals, relatius a la minimització, valorització i a la disposició del rebuig.

c. Es faran les reserves necessàries en via pública per a la recollida selectiva de residus, cercant la seva integració paisatgística en l'entorn.

d. Els projectes d'urbanització incorporaran dissenys constructius amb criteris de minimització dels residus.

e. El projecte d'urbanització integrarà un Pla de gestió de residus de la construcció que, d'acord amb el que estableix el *Decret 161/2001*, contindrà una avaluació dels volums i les característiques dels residus originats pels enderrocs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades pels diversos tipus de residus generats, i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra. Els residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, es gestionaran d'acord amb les determinacions del *Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció*.

f. Pel que fa als moviments de terres, el material nou d'aportació haurà de provenir preferentment de la mateixa finca o del propi municipi. Aquestes aportacions hauran de ser les previstes per la legislació sectorial (D*ecret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció*), i prèviament requeriran de la concessió de la llicència municipal. En la urbanització caldrà preveure com a opció preferent la reutilització de les terres en la mateixa obra i, complementàriament, en altres obres autoritzades o en la millora agronòmica de finques rústiques pròximes.

3. *Recursos energètics*

a. La xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans s'implantarà mitjançant instal·lacions soterrades.

b. Els centres de transformació se situaran preferentment en l'espai privat, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions on resulti inviable la seva ubicació.

c. Les edificacions i altres elements relacionats amb les xarxes de serveis del sector, tal com podria ser el cas de les estacions transformadores, hauran de ser assumides a l'interior del sector i no s'ha de plantejar la seva externalització al sòl no urbanitzable.

d. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir amb els requeriments establerts per la *Llei 6/2001 d'ordenació*

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12195

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
de Girona

ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, amb l'objectiu d'estalviar energia i prevenir la contaminació lumínica. S'hauran de complir amb els valors màxims d'il·luminació intrusa establerts per a cada zona de protecció envers la contaminació lluminosa del plànol normatiu.

e. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic utilitzaran sistemes d'estalvi energètic i que assegurin la mínima contaminació llumínica.

f. Les noves edificacions han de minimitzar el consum de recursos (energia, aigua i materials) donant compliment a la normativa vigent d'ecoeficiència (*Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*).

4. *Soroll*

a. D'acord amb la *Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica i el seu reglament*, aprovat per *Decret 176/2009, de 10 de novembre*, els nous sectors urbanístics han d'assegurar pels edificis d'ús residencial com a mínim els objectius de qualitat acústica corresponents a la seva zona de sensibilitat acústica:

- Moderada (B) per a les zones urbanitzades existents

- Alta (A) per a nous desenvolupaments urbanístics d'acord amb les taules següents:

Zonificació acústica del territori	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_{d} (7h - 21h)	L_{e} (21h - 23h)	L_{n} (23h - 7h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

L_{d}, L_{e} i L_{n} = indexs d'immissió de soroll pel període de dia, vespre i nit respectivament.

D'acord amb la zonificació acústica establerta en els plànols normatius, s'haurà de donar compliment als valors límit d'immissió de soroll establerts, per tal de protegir acústicament el seu desenvolupament.

b. Les edificacions sensibles, com ara escoles i serveis sanitaris, hauran d'assegurar, com a mínim, el compliment d'uns objectius de qualitat a l'espai interior, d'acord amb la legislació vigent establerta en el CTE, codi tècnic de l'edificació.

c. Les activitats susceptibles de generar contaminació acústica hauran de justificar l'adopció de mesures correctores mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament i serà preceptiu pel permís d'obertura acreditar que es compleixen els nivells de qualitat establerts.

5. *Mobilitat*

a. D'acord amb el canvi de model de mobilitat promogut per la *Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat*, s'hauran d'aplicar mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada als sectors de creixement segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels modes de transport més sostenibles, de menor impacte ambiental.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

b. Els planejaments derivats requeriran d'un *Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada* (EAMG) en els supòsits que estableix l'article 3 del *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*

c. Els projectes d'urbanització concretaran la implantació de les xarxes integrades d'itineraris de mobilitat tova (vianants, bicicletes i transport col·lectiu intramunicipal) als nous sectors respecte a les xarxes existents a l'entorn.

d. El projecte d'urbanització preveurà les millors condicions de seguretat vial a l'espai públic, tant per a vianants com per a conductors de qualsevol tipus de vehicle de transport.

e. El planejament derivat i els projectes d'urbanització donaran compliment als requeriments de l'*Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada* que acompanya el Pla.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

6. *Medi natural*

a. Es preveurà una franja d'espai lliure d'edificació, de titularitat pública o privada, en els límits dels sectors que confronten amb espais naturals, amb l'objectiu d'assolir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, relligant els espais oberts amb la xarxa d'espais lliures.

b. Es restringirà al mínim imprescindible la tala d'arbrat preexistent. Sempre que sigui possible es conservarà i s'integrarà l'arbrat autòcton preexistent en el desenvolupament urbanístic dels nous sector.

c. En l'enjardinament dels espais lliures adjacents a espais fluvials i a hàbitats de ribera es potenciarà l'ús d'espècies de ribera autòctones: feixes, oms, avellaners, pollancres, salzes, sargues, etc. i es seguirà el document de "*Criteris d'intervenció en espais fluvials*" de l'Agència Catalana de l'Aigua.

d. Es prohibeixen les plantacions forestals d'eucaliptus (*Eucalyptus sp.*), atenent a les repercussions irreversibles per al medi forestal que aquestes comporten: reducció de la biodiversitat, canvis en l'ecosistema, acidificació del sòl, alta inflamabilitat i increment del risc d'incendi, etc.

e. D'acord amb la *Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora),* a les zones verdes públiques (incloent l'arbrat viari), no es podran plantar espècies dels gèneres recollits al *Decret 42/2007, pel que s'estableixen mesures de prevenció del foc bacterià*: fruiters de llavor, les plantes ornamentals i silvestres de la família de les rosàcies.

f. En els enjardinaments públics i privat s'utilitzaran espècies autòctones d'origen certificat i adequades a les característiques climàtiques (xerojardineria). Es prohibeix l'ús d'espècies vegetals amb demostrat comportament invasor llistades a l'Annex II de les presents normes urbanístiques i/o en el *Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras*

g. Es prohibeix l'alteració no autoritzada dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) protegits per la *Directiva 1992/43*. En el cas del terme municipal de la Viladamat són HIC les pinedes mediterrànies, els alzinars i carrascars i la vegetació de ribera.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12197

h. En els moviments de terres, es conservarà la terra vegetal decapada en acopis per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació, és a dir, es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl d'alt valor agronòmic per a les actuacions que comportin revegetació (zones verdes, espais lliures, equipaments, etc).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7. *Riscos naturals*

a. Les construccions existents i dels nous sectors urbanístics, en cap cas envairan la zona de servitud dels cursos fluvials, d'acord amb l'article 7 del *Reglament del domini públic hidràulic* el qual ha de permetre la protecció del ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic així com el pas públic per a vianants i el desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, entre d'altres. Es seguiran les determinacions de la *Resolució IRP/971/2010*.

b. Els planejaments derivats que desenvolupin els nous sectors urbanístics s'adequaran al Pla Bàsic d'Emergència Municipal (PBEM) i als Plans d'Actuació Municipal (PAM) homologats de Viladamat.

c. En els nous sectors urbanístics adjacents a masses forestals d'alta inflamabilitat i en els entorns edificats de bens catalogats, de Palau Borrell i de Sant Feliu de la Garriga s'executaran les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes en la legislació sectorial vigent (*Decret 64/1995, Decret 130/1998, Decret 5/2003, Decret 123/2005*). De forma general, aquestes mesures es resumeixen en:

   - Dotar de franges perimetrals de protecció de 25 m d'amplada lliures de vegetació seca o morta i amb massa arbòria aclarida.
   - Mantenir el terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i massa arbòria aclarida.
   - Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis. La xarxa d'hidrants d'incendis distribuïda pels nuclis urbans han de complir amb una distància reglamentària de 200 m.
   - Mantenir nets de vegetació seca tots els vials, tant els interns com els d'accés i les cunetes.

d. Es prioritzaran i conservaran, tant en els enjardinaments com en la franja perimetral de seguretat dels nous sectors urbanístics (de 25 m aprox.) les espècies de baixa inflamabilitat llistades en l'Annex I. *Espècies amb baixa inflamabilitat* de les presents Normes urbanístiques.

e. Per tal d'obtenir la corresponent llicència municipal, en el cas de projectes o activitats ubicades en sistema hídric o en zona inundable s'haurà d'aportar informe hidràulic de detall, i si s'escau pla d'autoprotecció/evacuació, validat per l'administració de planificació hidrològica corresponent (actualment Agència Catalana de l'Aigua) i/o per la Direcció General de Protecció Civil.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12198

Article 28. Mesures d'integració ambiental per a les noves edificacions

Les noves edificacions hauran de seguir els següents requeriments constructius:

a. Per assolir els objectius d'estalvi energètic del Pla de l'Energia 2006-2015 de la Generalitat de Catalunya, aprovat l'octubre de 2005, s'adoptarà una qualificació energètica mínima dels edificis de tipus E, en compliment dels requeriments del *Reial Decret 47/2007, de 19 de gener, pel que s'aprova el procediment bàsic per a la Certificació de l'Eficiència Energètic d'Edificis de nova construcció.*

b. Per minimitzar la demanda energètica dels edificis i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics, els projectes bàsics d'edificació hauran d'aplicar criteris bioclimàtics.

c. Es procurarà maximitzar la generació d'energia amb recursos renovables.

d. Les edificacions incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua.

e. Les edificacions adoptaran sistemes de recollida separativa de les aigües negres, de les aigües de pluja, i de les grises.

f. Es preveurà, en la mesura que sigui possible, la reutilització de les aigües grises de les edificacions per a usos domèstics no potables de l'aigua. S'estarà a allò establert en el *Reial decret 140/2003* i el *Reial decret 1620/2007* pel que fa als criteris sanitaris d'aquests aprofitaments alternatius.

g. Totes les edificacions, i especialment les estàncies interiors sensibles al soroll, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "*Protecció enfront al soroll*", del Codi Tècnic de l'Edificació. Es tindran en compte sobretot mesures arquitectòniques.

h. S'incorporaran dissenys constructius amb criteris de minimització dels residus. A part de donar compliment a les mesures establertes pel *Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*, i del Codi Tècnic de l'Edificació, se seguiran les següents indicacions:

   - Es donarà prioritat en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables, i en general materials i productes que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental

   - S'evitarà la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut.

   - Es fomentaran els dissenys constructius amb criteris de deconstrucció i minimització dels residus

i. S'adoptaran criteris d'integració paisatgística de les edificacions, conservant la tipologia i la composició arquitectònica de les edificacions tradicionals existents o pròximes: textures, materials, colors, etc.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12199

j. Els projectes constructius i/o el planejament derivat anirà acompanyat del corresponent *Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística* (EIIP) en els supòsits que estableixen els articles 30 i 125 de les presentes Normes urbanístiques.

k. Els projectes d'edificació s'han d'adequar al *Codi Tècnic de l'Edificació* i al *Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis*.

l. Les noves construccions han de complir amb les normes *NCSE-02 (Norma de Construcción Sismoresistente. Parte general y edificación)* reflectides en el *RD 997/2002 de 27 de setembre del 2002*, i en el nou Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) segons *RD 314/2006* i la seva posterior modificació *RD 1351/2007,* considerant que la Norma de Construcción Sismorresistente Española (NCSE-02) estableix que el municipi de Viladamat té un valor d'acceleració sísmica bàsica de 0,08 g.

m. La construcció de noves edificacions i/o la rehabilitació de les existents requerirà del seu corresponent Estudi geotècnic d'acord amb el que estableix la normativa vigent (*Código Técnico de la Edificación*).

n. Es prohibeix la construcció d'edificacions en pendents superiors al 20%.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 29. Avaluació ambiental de projectes i de plans, programes

Totes les activitats econòmiques hauran de complir amb allò que estableix la Normativa vigent d'avaluació d'impacte ambiental de projectes: *Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient*, etc.

Les figures de planejament derivat, previstes o no en el Pla, hauran de sotmetre's al procés d'avaluació ambiental estratègica en compliment amb la Normativa vigent i amb la Normativa d'avaluació ambiental de plans i programes: *Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, TRLLU, RLLU* (*Decret 305/2006, 18 de juliol,* especialment els articles 63.5, 70, 100, 106 i 115).

Article 30. Protecció del paisatge i Estudis d'impacte i integració paisatgística (EIIP)

1. Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts, la vegetació de ribera i les masses boscoses dels Terraprims i de la Plana de l'Empordà, configuren el paisatge del municipi.

2. Són elements paisatgístics de primer ordre a Viladamat, i per tant, susceptibles de protecció, les tanques de magraners entorn els camins rurals, els paravents de xiprers, les parets de pedra seca i les plantacions d'oliveres centenàries als contraforts de la serra de Ventalló.

3. El POUM incorpora les directrius de paisatge que el *Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)* adopta del *Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines*. Les Directrius de paisatge del Pla territorial són d'aplicació directa i obligatòria a tots els plans i projectes que afecten la imatge del territori. Són d'aplicació obligatòria les directrius de protecció del paisatge OQP1, OQP6 i OQP17 d'acord amb la Normativa del PTPCG.

4. Són d'aplicació directa les compromisos de la *Carta del paisatge de l'Alt Empordà.*

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Girona

12200

5. El desenvolupament del POUM i dels seus planejaments derivats han d'assegurar els objectius de qualitat paisatgística establerts per al terme municipal de Viladamat en el *Catàleg del paisatge de les comarques gironines*, corresponents a les unitats del paisatge (21) *Terraprims* i (17) *Plana de l'Empordà.*

6. Es consideren no edificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.

7. Les noves construccions i edificacions en sòl no urbanitzable hauran de comptar amb un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) previ, en els supòsits que determinen els articles *4.1, 4.2 i 4.3* de les *Directrius del Paisatge* de la Normativa del *Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG),* en els casos en que sigui preceptiu segons els articles 48 i 49 del TRLUC i/o el *Decret 343/2006 de 19 de setembre pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge*.

8. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments verticals exteriors de les noves edificacions i construccions i de les ampliacions. Com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar els que presentin colors (terrosos i ocres) i textures que harmonitzin amb el paisatge de l'entorn i no introdueixin impactes cromàtics negatius.

9. Les construccions en sòl no urbanitzable procuraran la seva integració paisatgística al seu entorn, a nivell de colors, materials i textures:

   - Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu

   - Sempre que sigui possible, les noves construccions es situaran en espais no conreats i fora dels espais forestals assenyalats en els plànols d'ordenació; en aquest sentit, hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.

   - Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, i si es necessari efectuar moviment de terres, aquest serà el mínim necessari i en cap cas suposarà murs o talussos de més de 3 metres d'alt.

   - La tala d'arbres per a la construcció d'edificacions i instal·lacions permeses en sòl no urbanitzable, serà la mínima imprescindible i estarà subjecte a llicència municipal.

   - Es mantindran les alçades màximes tan reduïdes com sigui possible en benefici del manteniment de la proporcionalitat de l'edificació i d'una major integració paisatgística. No es superaran les alçades dels edificis existents.

   - S'executaran els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació en continuïtat i harmonia amb les edificacions existents, materials, textures i colors de paraments exteriors i teulades.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12201

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

- És obligatori el tractament homogeni de tots els volums i façanes d'una unitat.

- Es soterraran les infraestructures de subministrament sempre que sigui viable (línies elèctriques, telefòniques, etc) millorant així la qualitat paisatgística.

- Es conservarà la tipologia i la composició arquitectònica de les edificacions tradicionals existents en les noves construccions, per tal de donar una solució estètica de conjunt.

Article 31. Indicadors ambientals i seguiment

El capítol V de la *Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes*, regula el seguiment i la supervisió dels efectes ambientals dels plans i programes urbanístics, així com l'article 86 bis de la *Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme*, estableix el procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic.

Pel control de l'aplicació de les mesures ambientals i la verificació del compliment dels objectius ambientals, el promotor dels sectors urbanístics a desenvolupar mitjançant planejament derivat hauran d'ajustar al *Programa de vigilància ambiental* (PVA) previst a l'*Informe de Sostenibilitat Ambiental* (ISA) i/o en la *Memòria Ambiental (MA)* que acompanya el POUM. El Programa de vigilància ambiental (PVA) requereix del càlcul d'indicadors ambientals per a cada fase de desenvolupament del Pla.

El càlcul dels indicadors del PVA ha de permetre mesurar si el nivell de desenvolupament del Pla és ambientalment satisfactori, i, si s'escau, ha de permetre reformular els objectius i les mesures establertes per al sector en l'*Informe de Sostenibilitat Ambiental* (ISA).

Capítol IV - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 32. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per la Llei d'urbanisme, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. Estaran subjectes a comunicació prèvia a l'ajuntament per part del ciutadà aquells actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres que s'especifiquen en la corresponent Ordenança municipal.

3. Resten subjectes a la llicència urbanística totes aquelles actuacions relacionades en l'article 187 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'article 5 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística; text refós Decret 1/2010, Llei 3/2012 i el seu Reglament.

4. Les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació de tots els edificis. La comunicació s'ha d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data de final d'obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat amb el

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

12202

projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.

6. La llicència urbanística no implica l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

7. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

8. En relació als actes assenyalats en el punt 1 d'aquest article, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 182 de la de la Llei d'Urbanisme.

Article 33. Innecessarietat de la llicència urbanística.

No estan subjectes a la llicència urbanística:

a. Les obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats.
b. Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació. Les finques segregades en cap cas poden quedar en condició de volum disconforme amb el planejament.
c. Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística.
d. Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres a realitzar estan subjectes al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.

D'acord la Llei 9/2014 no podrà exigir-se la obtenció de llicència prèvia d'instal·lacions, de funcionament o d'activitat:

e. Per la instal·lació d'estacions o infraestructures radioelèctriques utilitzades per la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles pel públic a les que es refereix la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.
f. Per la instal·lació de xarxes públiques de comunicació electròniques o d'estacions radioelèctriques en domini privat diferents a les senyalades al paràgraf anterior.
g. En el cas que sobre una infraestructura de xarxa pública de comunicacions electròniques, fixa o mòbil, incloses les estacions radioelèctriques de comunicació electròniques, ja estigui ubicada en domini públic o privat, es realitzin actuacions d'innovació tecnològica o adaptació tècnica que suposin la incorporació de nou equipament o la realització d'emissions radioelèctriques en noves bandes de freqüència o amb altres tecnologies, sense variar els elements d'obra civil i màstil.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12203

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 34. Procediment per l'atorgament de llicències en sòl urbà

1. Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst en la subsecció 2 (Procediment per a l'atorgament de llicències), secció 1 del capítol 3 del *Decret 179/1995, de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals* (DOGC núm. 2066 del 23.6.1995).

2. Les llicències en sòl urbà no consolidat, estaran subjectes al compliment de les condicions específiques que es determinen per a cada un dels polígons d'actuació. Es podran atorgar simultàniament al desenvolupament del corresponent polígon d'actuació amb les corresponents garanties d'execució.

Article 35. Llicències en sòl no urbanitzable

Les llicències per actuacions en sòl no urbanitzable estan supeditades al compliment de les determinacions dels articles de la secció 7 del capítol 1, del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Així com dels articles 47, 48, 49, 50, 51 i 52 de la LUC i a les determinacions específiques establertes en aquestes normes en el Títol VII.

Article 36. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

Queden fora d'ordenació, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament

En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació

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 pels articles: 108 i 53.f ,de la LUC.

Article 37. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament

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, s'hi podran d'autoritzar les obres de conservació i rehabilitació. Els canvis d'ús han d'estar d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir 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 normativa sectorial Títol V, Capítols I i II de les presents Normes urbanístiques.

Les figures del planejament urbanístic derivat han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12204

Article 38. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència

En el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització o reurbanització, mitjançant l'atorgament de la corresponent llicència d'edificació abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits contemplats en l'article 237 del RLUC.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12205

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Títol III - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 39. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a l'article 24 del TRLUC, es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat.

El règim urbanístic del sòl queda regulat, de conformitat amb el que disposa la legislació vigent a través de:

1. La classificació del sòl en classes segons el seu règim jurídic (grafiat en els plànols sèrie 01.1 a 01.4)

2. La qualificació del sòl en sistemes o zones (grafiats en els plànols sèrie 02.1 a 02.5)

3. Sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant plans de millora urbana o plans parcials (grafiats en el plànols sèrie 02.1 a 02.5 i en les fitxes annexes corresponents)

Article 40. Classificació del sòl

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal de Viladamat, d'acord amb l'article 24 i següents del TRLUC, en:

   - Sòl urbà
   - Sòl urbanitzable
   - Sòl no urbanitzable

2. Dins del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 del TRLUC, el Pla diferencia entre dues categories de sòl: el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.

3. Dins del sòl urbanitzable, el Pla delimita els sectors de desenvolupament mitjançant Pla Parcial, així com els elements fonamentals de l'estructura urbana que queden incorporats dins el sector. El sòl urbanitzable passarà a ser sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.

4. En sòl no urbanitzable, es determinen aquells sòls que pels seus valors agrícola, paisatgístic, forestal o natural han de ser objecte de conservació i protecció.

Article 41. Qualificació del sòl

D'acord amb la funció o destí que els hi atorga el POUM, els terrenys es qualifiquen en sistemes o zones.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12206

Els **sistemes** comprenen els sòls d'ús públic necessaris per assegurar el desenvolupament de les funcions del territori i les activitats bàsiques de servei als ciutadans. Són sistemes:

a. Sistemes de comunicacions

b. Sistemes d'espais lliures públics

   - Sistema de parcs i jardins urbans

   - Sistema hidrològic

c. Sistemes d'equipaments comunitaris

d. Sistema de serveis tècnics

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

En sòl no urbanitzable es qualifica com a sistema de serveis tècnics un sòl d'us, explotació i titularitat privada, el qual està supeditat al compliment de totes les determinacions i les limitacions que preveu la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el seu reglament i les determinacions específiques d'aquestes Normes urbanístiques.

Les **zones,** comprenen els sòls destinats per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona està en funció de la classe de sòl i ve determinada per a cada categoria de sòl amb la definició de l'ús en funció de la naturalesa i valor que li atorga el POUM.

En sòl urbà i urbanitzable s'estableixen els paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna. En sòl no urbanitzable es regulen les actuacions i els aprofitaments que si poden dur a terme.

Article 42. Determinacions dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament derivat

1. En els polígons d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat la finalitat és la d'ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

2. En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística té per finalitat la cessió dels terrenys per a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

3. En el sòl urbanitzable el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana, els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i els seus nivells de densitat.

   En aquesta classe de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb les determinacions d'aquest POUM.

4. El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 de la LUC. Els graus de protecció queden establerts en el Capítol IV del Títol VII de les presents Normes urbanístiques, d'acord amb el que disposa la legislació vigent i la normativa sectorial.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12207

Article 43. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística

Amb l'objecte de desenvolupar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics.

Els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana, i els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i documentació que estableix la legislació urbanística vigent.

La formulació de plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no previstes en el present POUM es regeix pel que estableix la LUC.

Article 44. Condicions d'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos, i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat no adscrits als diferents sistemes esmentats, es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de zonificació a escala 1/1000.

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona està en funció de la classe de sòl i ve determinada 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 pel què estableix al respecte la legislació urbanística vigent.

Article 45. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents

Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. En quant a superfícies prevaldran sempre les mesures reals, en casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En quan a la documentació gràfica, prevaldrà la d'escala gràfica de major precisió.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la LUC i els criteris de l'article 10 Capítol II del Títol I d'aquestes Normes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12208

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Títol IV - SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 46. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Els sòls qualificats com a sistemes son d'interès col·lectiu, estructuren el territori i asseguren el desenvolupament i funcionament urbà.

   Els sistemes urbanístics que conformen l'estructura territorial del municipi de Viladamat es grafien en els plànols corresponents de classificació del sòl i d'ordenació del territori.

2. Són sistemes generals aquells que tenen la finalitat de cobrir necessitats que afecten l'àmbit de tot el territori del municipi.

   Són sistemes locals els que estructuren un sector de manera específica.

3. Els sistemes poden correspondre indistintament al sol urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Article 47. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM, assigna els següents sòls per a sistemes generals:

- **Sistema de comunicacions**
  - *Sistema viari (Clau SX, sense trama específica)*
- **Sistema d'equipaments**
  - *Sistema d'equipaments comunitaris (Clau SE, plànols d'ordenació)*
- **Sistema d'espais lliures públics**
  - *Sistema de parcs i jardins urbans (Clau SV, plànols de classificació i plànols d'ordenació)*
  - *Sistema hidrològic (Clau H, plànols de classificació)*
- **Sistema de serveis tècnics**
  - *Sistema de serveis tècnics públics (Clau ST)*
  - *Sistema de serveis tècnics privats (Clau ST privats)*
- **Proteccions**
  - *Protecció hidrogràfica (definit amb trama sense clau específica)*
  - *Protecció de camins i carreteres (definit amb trama sense clau específica)*
  - *Protecció cementiri (sense clau específica)*

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12209

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Article 48. Titularitat, afectació del sòl i proteccions dels sistemes

Un sòl classificat com a sistema en el moment d'aprovació del POUM pot ser de titularitat pública o privada. Per assolir els objectius del POUM aquest sòl identificat com a sistema podrà esdevenir de titularitat pública si així ho determina el planejament i es farà per mitja del desenvolupament d'un dels instruments de gestió que preveu la LUC.

La identificació d'aquest sòl com sistema determina la seva afectació, la titularitat pública vindrà determinada al final de la consolidació del sistema d'actuació que s'estableixi.

El sistema hidrogràfic, queda protegit en quan a domini públic hidràulic i la zona de policia, tal com determina la vigent Llei d'aigües aprovada pel Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol i el TRLLU.

El sistema viari de la xarxa bàsica territorial queda protegit en quan a domini públic i zones de protecció, per les determinacions la Llei de Carreteres, el seu Reglament i les seves modificacions.

Article 49. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials

Per la gestió, execució o protecció d'un sistema concret, es farà a traves dels Plans Especials o dels Plans Parcials que s'escaiguin.

Es poden elaborar Plans Especials, tant per ajustar alineacions d'un sistema viari, com per determinar i justificar els paràmetres bàsics d'ordenació i ús d'un equipament, com per determinar un sistema d'habitatge dotacional, com per establir proteccions ambientals i altres aspectes d'ordenació en el sistema d'espais lliures.

En referència al sistema hidrològic, implicarà la declaració d'utilitat pública les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats com a sistema.

En tots els cassos s'ha de considerar la legislació sectorial aplicable, segons el tipus de sistema urbanístic que es tracti.

Article 50. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

Els sòls reservats per sistemes generals que son destinats a vials, parcs, jardins públics i equipaments comunitaris, i que formen part de polígons d'actuació tan en sòl urbà consolidat i no consolidat, com en sòl urbanitzable, seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei d'Urbanisme.

L'execució dels sistemes urbanístics previstos en el pla d'ordenació urbanística municipal es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic de desenvolupament. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un Pla especial urbanístic autònom, aquest instrument és suficient per a procedir a l'execució urbanística.

Sense perjudici de les càrregues urbanístiques que determina la LUC per aquests sòls destinats a sistemes generals, l'administració podrà acudir a la seva expropiació i/o a la delimitació de polígons d'actuació, per tal d'obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució, de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació entre ells.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Article 51. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències

1. Els terrenys qualificats per aquest Pla com a sòl de protecció d'un sistema, són aquells sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Els terrenys qualificats de protecció del sistema podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i accessibilitat viària, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol II - SISTEMA DE COMUNICACIONS

Article 52. Sistema de comunicacions: definició i tipus

1. Els sòls destinats per aquest POUM al sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica de territori i que, per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableix pels sistemes generals.

   Tanmateix, podran formar part també del sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport aquells sòls que tinguin la consideració de sistema local o complementari, així com tots aquells que determini el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament d'aquest POUM.

2. El sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies. Comprèn també les àrees de domini públic, a banda i banda de la infraestructura i les d'aparcament.

3. Les zones de servitud es qualifiquen com a protecció de sistemes i el límit d'edificació s'indicarà en els plànols mitjançant una línia discontínua sobre la corresponent zona.

4. El present POUM estableix les determinacions generals del sistema urbanístic d'infraestructures de comunicació i transport, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin l'esmentat sistema.

5. La totalitat del terme municipal de Viladamat està inclòs en els espais i zones afectats per les Servituds Aeronàutiques legals. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació o plantació, requerirà l'acord favorable previ de l'Agencia estatal de seguretat Aérea (AESA), en conformitat dels articles 30 i 31 del decret 584 / 72 modificat pel Decret 297 / 2013.

6. Les actuacions en sòl urbà i urbanitzable que afectin les carreteres han d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

Secció I.1 - Sistema viari (Clau SX)

Article 53. Definició, tipus i identificació

El sistema viari està determinat gràficament en els plànols d'estructura general i orgànica del terme municipal, així com en els plànols d'ordenació del sòl urbà, per les alineacions dels vials i carrers, amb la clau SX i sense cap trama ni color. Integren el sistema viari les xarxes següents:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12211

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

a. *Xarxa territorial (Clau SX1)*

La xarxa viària territorial, tant primària com secundària, comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de titularitat supramunicipal, la Generalitat de Catalunya o la Diputació de Girona, els quals permeten la interrelació municipal i l'accés al nucli de la població. Aquests sistemes es consideraran sistemes generals. En formen part les carreteres C-31; la GI-623 i la GIV-6301.

Per a la xarxa viària territorial, s'estableix l'àrea de protecció del sistema. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció sempre que no vinguin indicades en els plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la Llei de Carreteres 7/1993, de 30 de setembre, del seu Reglament Decret 293/2003, de 18 de novembre i el text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost. De produir-se contradicció entre la normativa i la legislació de carreteres esmentada prevaldrà el que determina aquesta legislació.

b. *Xarxa viària urbana (Clau SX2)*

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats a l'ús de vials, carrers, per la circulació de vianants, vehicles i aparcament en l'àrea urbana. Es defineix en quan a alineacions i rasants d'una manera expressa en els plànols d'ordenació urbana. En els sectors de planejament derivat la definició geomètrica es definirà en el corresponen projecte urbanístic que s'aprovi.

c. *Xarxa de camins rurals (Clau SX3)*

Correspon als camins que, definits com a tals en els plànols d'estructura general i orgànica possibiliten l'accessibilitat interna en el terme municipal. El POUM defineix una franja de protecció i servitud a tot el llarg dels camins inventariats i que tenen consideració de camí veïnal públic.

Article 54. Titularitat i manteniment

La titularitat de les xarxes territorials és de la Generalitat de Catalunya o de la Diputació de Girona segons correspongui la categoria de la infraestructura. El manteniment i conservació correspon a cada un dels titular del sistema general de comunicacions.

La xarxa viària urbana, carrers, places i àrees d'aparcament és de titularitat municipal i correspon a l'ajuntament la conservació i manteniment. Els sistemes viaris locals inscrits dins d'un polígon d'actuació urbanística o àrea de reforma interior, PA, PEMU, la urbanització, consolidació, cessions de sòl per major vialitat, correspon l'execució fins a la finalització de les obres d'urbanització, cessió i recepció de les obres per part de l'ajuntament, als propietaris afectats pel polígon d'actuació.

La xarxa de camins rurals del sòl no urbanitzable així delimitada en el POUM és de domini públic, la titularitat estarà subjecte al que estigui estipulat en els títols de propietat de les finques que travessen o/i condicions dominicals de les finques a les quals serveixen. El manteniment i conservació correspondrà de forma convinguda als pactes que s'estableixin entre usuaris, beneficiaris i ajuntament.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12212

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 55. Normes de mobilitat aplicables

Els sistemes generals queden regulats en quan a mobilitat al que estableix, la vigent Llei de Carreteres i el seu Reglament i al que determina la legislació de Transit.

La xarxa viària urbana en quan a mobilitat està supeditada al que estipula la legislació general de transit de vehicles. L'Ajuntament establirà i fixarà l'ordenació de la mobilitat generada en quan eficiència i eficàcia en tot el sòl urbà, tant per la circulació de vianants com per la de vehicles.

Serà competència municipal la regulació de la xarxa de camins rurals els quals també estan supeditats al compliment de la normativa sectorial específica per aquest tipus de sòl no urbanitzable en que estan ubicats. Les interconnexions amb el sistema general viari està supeditat al compliment de les normes específiques de la legislació de Carreteres.

Article 56. Regulació de les construccions i instal·lacions vinculades al sistema viari

Els usos principals dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària.

En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local vénen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial corresponent el que definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local.

Les característiques tècniques de format i qualitat de la xarxa viària urbana la definirà l'ajuntament per a cada projecte específic.

Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes.

Les condicions d'ordenació i ús de la xarxa de camins rurals, serà el de vialitat, especialment destinada a l'accés al sòl no urbanitzable i trànsit de vianants, així com el de conservació, millora i gestió dels vials, incloent l'arranjament del traçat i el ferm, la restauració o plantació dels marges amb arbrat.

La línia límit d'edificació aplicable a la xarxa de camins rurals se situa a 25 m. mesurats des de l'eix del camí corresponent. Els edificis inclosos al Catàleg de masies que es trobin a distàncies inferiors no quedaran fora d'ordenació ni en situació de volum disconforme atès que pel principi d'especialitat, la inclusió suposa la conformitat amb l'ordenació

Les actuacions de reparació i millora sobre la xarxa viària rural existent hauran de respectar el sentit general del traçat, definit pel planejament urbanístic i no requerirà de planejament especial urbanístic, llevat que normativament es disposi el contrari.

A aquests efectes, s'entén per actuacions de reparació i millora aquells petits ajustos del traçat disposats sobre una finca amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular, de millorar l'adaptació territorial en el paisatge i de millorar la mobilitat, en especial a les cruïlles i als nusos. Els projectes que fonamentin les sol·licituds de llicència urbanística acreditaran el compliment d'aquest apartat i exposaran la idoneïtat de les solucions proposades.

L'obertura o ampliació de la xarxa de camins rurals que s'hagi d'efectuar com a conseqüència d'implantació d'infraestructures en sòl no urbanitzable, una vegada consolidades les noves instal·lacions o/i infraestructures, la xarxa viària es restituirà a les condicions ambientals anteriors.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12213

Les construccions i instal·lacions a ubicar en els terrenys situats dins de l'àmbit de la zona de domini públic de les carreteres s'hauran de subjectar, en el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, a les determinacions previstes a la Llei de Carreteres 7/1993, de 30 de setembre, i del seu Reglament Decret 293/2003, de 18 de novembre.

No s'admetran obres o instal·lacions que puguin afectar la seguretat de la circulació viària i puguin perjudicar l'estructura de la carretera i els seus elements funcionals o impedeixen la seva adequada explotació. Està prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació dels immobles de les construccions existents, a excepció de les imprescindibles per la conservació, manteniment i de reparació per raons d'higiene i ornat.

Secció II.2 - Servitud aeronàutica

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 57. Regulació de la servitud aeronàutica

Atès que la totalitat del municipi de Viladamat està inclòs en la zona de servitud aeronàutica és d'obligat compliment la legislació sectorial corresponent:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n° 312, de 30 de diciembre).

- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O. E no 162, de 8 de julio).

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n° 315, de 31 de diciembre).

- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. n° 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B .O.E. n° 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo). Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n° 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

- Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Gerona-Costa Brava (B.O.E. núm. 99, de 25 de abril de 1 988, con corrección de errores en BOE núm. 129, de 30 de mayo de 1 988).

- Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Girona (B.O.E. n° 189, de 9 de agosto).

La normativa aplicable, criteris de referència són:

- Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. n° 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. n° 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

(B.O.E. n° 204, de 25 de agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

- Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Gerona-Costa Brava (B.O.E. núm. 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de errores en BOE núm. 129, de 30 de mayo de 1988).

- Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona, aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. n° 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Viladamat incorpora plànols normatius en quan a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona. Sèrie referència 09 dels plànols d'Ordenació atès que el municipi de Viladamat està afectat per la superfície d'aproximació frustrada de la maniobra VOR RWY 02.

Atès que, segons la cartografia disponible les cotes del terreny en el municipi es troben aproximadament per sota de 180 metres i les cotes de Servitud Aeronàutica Frustrada es troben aproximadament a partir de 1.500 metres (ambdues per sobre el nivell del mar), en principi hi ha cota suficient per la cota limitadora de la Superfície d'Aproximació Frustrada de la maniobra VOR RWY 02 per ser sobrepassada per les construccions o instal·lacions previstes; les quals, en qualsevol cas, hauran de quedar per sota de la referida superfície inclosos tots els elements com: antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aquest acord per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió – 6 NOV. 2015 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 23 NOV. 2015 de conformitat amb les prescripcions esmentades a l'acord.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol III - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Article 58. Definició

1. El sistema urbanístic d'espais lliures comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats, ja siguin de repòs, de relació social, d'entreteniment, per airejar-se o per prendre el sol que la ciutadania pugui desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés. En els plànols d'ordenació s'indiquen quin son els espais lliures. En la memòria d'ordenació es justifica la superfície destinada a espais lliures en compliment a les determinacions de l'article 58 de la LUC.

2. Els sòls destinats a sistema d'espais lliures, en qualsevol de les seves categories, es dotaran d'un cert grau d'arbrat i de jardineria, per bé que també podran qualificar-se com a sistema d'espais lliures àrees pavimentades destinades a les activitats esmentades en el punt anterior, així com recs i rieres que formen part del teixit urbà les quals alhora formen part del sistema hidrològic.

3. El sistema d'espais lliures es desenvoluparà i s'executarà d'acord amb les prescripcions estipulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques, sobretot en relació amb la revegetació, el paisatge i el medi natural.

4. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent, tot respectant les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits en aquestes normes urbanístiques.

12215

Secció III.1 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau SV)

Article 59. Definició, identificació i tipus

Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableixen per aquests.

Els sòls destinats a espais lliures de caràcter sectorial complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.

El sistema d'espais lliures que s'indiquen en els plànols d'ordenació d'aquest POUM, recull totes les categories: places, passeigs i espais lliures sectorials. Comprèn els sòls destinats a espais lliures o àrees pavimentades cíviques que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans. La classificació, segons el mapa urbanístic de Catalunya, és la següent:

- *SV 1 – Parcs*
- SV 2 – Places
- *SV 3 – Parcs esportius*
- *SV 4 – Parcs supramunicipals*
- SV 5 – Espais de jocs infantils
- SV 6 – Jardins urbans
- SV 7 – De nova creació / reserva
- Sistema Hidrogràfic Q10 – Compatible amb el sistema SV espais lliures

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Degut a les petites dimensions del municipi, no s'hi troba la classificació SV1 parcs, SV3 parcs esportius ni SV4 parcs supramunicipals.

El POUM destina a espais lliures els sòls que ho són actualment i aquells que, per exigències de la millora urbana, es preveuen de nou en els diferents sectors. Comprèn aquelles àrees de sòl delimitades per aquest Pla o pel planejament derivat que el desenvolupi, en les que hi concorri alguna de les següents circumstàncies:

• Sòls que tenen per objecte la protecció de les vies de comunicació o de canalització de serveis urbans, podent restar sotmesos a servituds administratives com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura a la que protegeixen.

• Sòls que tenen per objecte l'establiment de franges de separació entre usos o elements molestos i l'entorn urbà.

• Àrees resultants de la resolució tècnica dels enllaços viaris, difícilment accessibles o el destí dels quals a parc urbà, plaça o passeig podria reportar perill pels seus usuaris.

• En el sòl urbà, àrees de sòl en les que les condicions topogràfiques, immediatesa de cursos d'aigua, forma, posició o d'altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per qualsevol altra utilització urbana.

En aquests sòls no es permet cap tipus de construcció, si bé s'admetran les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat públiques i les que tinguin per objecte la millora de la imatge de l'entorn urbà.

12216

Article 60. Titularitat i manteniment

Els sòls destinats a espais lliures que formen part del sistema general i orgànic del territori o complementen l'estructura sectorial seran de titularitat pública. Be perquè ja ho són en el moment d'aprovació del present POUM o bé ho seran a través d'una figura de planejament derivat que legitimi la cessió. El manteniment i conservació d'aquest sòl serà a càrrec de l'ajuntament

El subsòl del sòl destinat a sistemes d'espais lliures, si es justifica la necessitat i conveniència, podrà ser objecte de ser utilitzat com a aparcament privat en règim de concessió o de doble titularitat. A través del corresponent Pla Especial s'establiran les condicions urbanístiques i règim del sòl.

Els sòls que tenen per objecte la protecció de les vies de comunicació o de canalització de serveis urbans, podran conservar la titularitat de qui correspongui en el moment en que s'aprovi el present POUM i en conseqüència disposar de l'ús d'aquest sòl lliure sens perjudici del que pugui restringir o disposar la legislació sectorial que estableix la servitud administrativa. La conservació i manteniment correspon al titular de la finca i als òrgans que estableixen la servitud administrativa.

S'incorporen en sòl no urbanitzable dos àmbits qualificats de sistema d'espais lliures, dels quals no caldrà cap figura específica per a la seva obtenció ja que l'àmbit anomenat els Jardins del rei, situat al sud del nucli de Viladamat, és pràcticament de titularitat pública excepte una parcel·la on hi ha signat un conveni de d'ús amb el propietari; i l'altre àmbit al nord del mateix nucli, espai delimitat pel sistema de carreteres que va de l'Escala a Orriols hi ha pactat un conveni de cessió de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya a favor de l'Ajuntament.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 61. Condicions d'ordenació i ús segons tipus

L'ús principal dels espais lliures locals és el d'espai públic, compatible amb aquells usos i activitats que estiguin directament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbrat i jardineria. En els parcs urbans no s'admet cap tipus d'edificació, a excepció de les instal·lacions de serveis i sistemes públics (C.T., quadres de control i maniobra, tancats per recollida de deixalles, passos o accessos per facilitar la separació i segregació de la mobilitat generada d'automòbils i vianants, accessoris de joc i esbarjo, de restauració i quioscs, sempre que no ultrapassin el 5% de la superfície de la plaça o jardí urbà. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.

Article 62. Condicions dels projectes d'urbanització dels parcs i jardins urbans

L'enjardinament de qualsevol modalitat d'espai lliure es disposarà amb plantació d'espècies autòctones i/o adaptades a l'àmbit.

El disseny i urbanització dels espais lliures ha de ser sostenible, adaptat amb supressió de barreres arquitectòniques.

El sistema d'espais lliures es desenvoluparà i s'executarà d'acord amb les prescripcions estipulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques, sobretot en relació amb la revegetació, el paisatge i el medi natural.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12217

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 63. Disposicions generals

1. Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt d'espais lliures que conformen les làmines i els cursos naturals de l'aigua (canalitzats o no) com rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques; també formen part del sistema hidrogràfic aquells terrenys inclosos dins els espais de protecció i servitud.

2. El sistema urbanístic hidràulic (clau SH) es defineix coincident amb la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals (vegetació de ribera, ecosistemes fluvials, etc) i respectant la seva continuïtat. Restaran en fora d'ordenació les edificacions i activitats existents en la zona fluvial no previstos a la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

3. La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües (BOE núm. 176 de 24/7/01).

4. La delimitació exacta de zones del protecció i domini públic hidràulic de les rieres i rius resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.

5. No es podrà ocupar el domini públic hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic.

6. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts per la legislació sectorial, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals, així com l'autorització per l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 metres d'amplada al costat de les lleres públiques que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic.

   Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions del Catàleg de béns, del Catàleg de masies i cases rurals o per l'execució d'obres 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 en concordança amb els resultats d'un estudi annex adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA març de 2003) i l'aplicació directiva de l'article 6 del RLU, i els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'ACA de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables, i incorporaran, si calen, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.

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

8. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com a subterranis. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'ACA.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12218

Article 63.1. Usos del sistema urbanístic hidràulic

1. Ús dominant: lleure i els associats a la preservació ambiental i del règim de corrents.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

Article 63.2. Servituds del sistema hidrogràfic

1. Servitud de protecció del sistema hidrogràfic. És la servitud d'usos del sòl que afecta a la part inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat (**zona de sistema hídric**). En aquest àmbit no s'admet cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, o que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.
2. Aquesta restricció d'usos és vàlida també per a la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu, motiu pel qual s'inclouran aquests àmbits dins de la Servitud de protecció del sistema hidrogràfic.

   Els usos compatibles a l'àmbit afectat per la servitud de protecció del sistema hidrogràfic són els següents:

   a) Els usos agraris, sense que es pugin admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de parcel·les.
   b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
   c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
   d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
   e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi que no afectin la qualitat de les aigües.
   f) Aquells altres usos previstos per a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

3. Servitud d'àrees inundables. És la servitud d'usos del sòl que afecta a la part de la **zona inundable** que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a part de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

   Els usos compatibles a l'àmbit afectat per la servitud d'àrees inundables són:

   a) No es pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació a l'àmbit de la servitud d'àrees inundables per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.
   b) No es pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, a l'àmbit de la servitud de les àrees inundables per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12219

c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles a l'àmbit de la servitud d'àrees inundables per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos anterior deixa de ser d'aplicació quan el planejament general permeti l'ús i informe favorablement preceptivament l'administració hidràulica l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la seva implantació. L'execució d'aquestes obres haurà d'assumir-la el promotor de l'ús que es vol implantar.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

4. Excepte a l'àmbit del sòl urbà consolidat, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta de sòl (sòl urbà no consolidat i sòl no urbanitzable), la protecció dels cursos de la xarxa hidrogràfica i la reducció del risc d'inundació ha de resultar de l'aplicació dels criteris de la legislació sectorial d'aigües, així com les determinacions de l'article 6 del RLU relatives a la directriu de preservació front al risc d'inundació, o normativa i/o document que els substitueixi.

5. Quan no existeixi un instrument de planificació hidrològica, es fixa transitòriament en sòl no urbanitzable una franja de protecció de 25 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua. En aquests terrenys no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals, permetent-se solament les de conservació. Es prohibeix expressament realitzar moviment de terres, extraure àrids i l'alteració de la vegetació autòctona existent, protegint-se especialment la vegetació de ribera.

6. En el cas de basses de rec es reservarà lliure d'edificació una franja de 5 metres d'amplada al voltant dels marges.

7. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 50 m. de qualsevol captació, font o surgència natural d'aigua, si bé es podran autoritzar les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.

8. Els propietaris de les fonts o altres construccions com canals incloses en el sòl no urbanitzable hauran de mantenir-les, així com els seus voltants, en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions, amb càrrec a la propietat, i d'acord amb el que estableix l'article 197 de la LUC.

Article 64. Regulació

Les infraestructures de serveis: aigua, sanejament, canalitzacions elèctriques, etc., quedaran fora de l'àmbit de les lleres. Només es permetran els encreuaments transversals sempre que no redueixin la secció del desguàs de les lleres i es projectin les obres de protecció corresponents.

L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua i informe preceptiu del Departament de Medi Ambient d'acord amb la disposició addicional 2a de la Llei 19/1991 de reforma de la Junta de Sanejament.

Les obres d'urbanització que es projectin i suposin una ocupació de qualsevol tipus del domini públic hidràulic o de la seva zona de servitud, requeriran l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, la qual haurà de ser sol·licitada directament pel promotor.

Les obres de canalització dels cursos hídrics, han d'estar autoritzades per l'Administració competent.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12220

Les construccions existents i dels nous sectors urbanístics, en cap cas envairan la zona de servitud dels cursos fluvials, d'acord amb l'article 7 del Reglament del domini públic hidràulic el qual ha de permetre la protecció del ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic així com el pas públic de vianants i el desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, entre d'altres. Es seguiran les determinacions de la *Resolució IRP/971/2010.*

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

Article 65. Proteccions

Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 10 metres a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic o relacionat directament amb aquest. Tampoc no s'admetrà cap actuació que no garanteixi la integritat dels elements que, com els boscos i vegetació de ribera, s'hi troben directament lligats, així com els sistemes naturals que el conjunt configura.

Els sòls que confronti amb lleres públiques, i d'acord amb els articles 6, 7 i 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, caldrà que respectin les servituds de pas mantenint una franja lliure de 5 m. d'amplada a partir de la vora superior de la riba de la llera

En els trams classificats de sòl urbà i sòl apte per ésser urbanitzat la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

Es protegeix i regula el sistema hidràulic, el sistema hídric i la zona inundable d'acord amb el TRLUC; i el domini públic hidràulic, la zona de servitud i la zona de policia d'aigües d'acord amb el *Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'aigües.*

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació, rehabilitació o consolidació de masies, cases rurals o edificacions catalogades i de totes aquelles que es trobin dins la franja de 100m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueixen 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 d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de la directiva de l'art.6 del RLU 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 hídric i les zones inundables, i hauran d'incorporar, si cal, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12221

Capítol IV - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció IV.1 - Sistema d'equipaments comunitaris (Clau SE)

Article 66. Definició, tipus i identificació

El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

La condició de sistema urbanístic d'equipament s'estableix per a tota la parcel·la, a excepció d'aquells equipaments que s'implantin en edificacions existents, o be comparteixin sòl destinat a sistema d'espais lliures.

Els usos a què es destinen els sòls inclosos en el sistema d'equipaments són els següents:

SE 1 - Docent: inclou, Maternals, Preescolars i Educació

SE 2 – Sanitari: hospitals, Assistencial i sociosanitari.

SE 3 - Administratiu: Administració pública, associacions, exposicions, serveis de seguretat pública.

- Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

- Àrees per instal·lacions de radio freqüència, telefonia mòbil.

- Àrees de control i gestió medi ambiental

SE 4 - Religiós: temples, centres religiosos.

- Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, casals d'avis, centres d'esplai i de lleure.

SE 5 - Esportiu i recreatiu, d'esbarjo i serveis annexes.

SE 6 - Cementiri i annexos al cementiri.

SE 7 – Reserva / sense ús assignat.

Article 67. Titularitat i gestió

La titularitat del sòl destinat a equipaments públics serà de l'administració actuant. En el cas que el sòl destinat a equipament sigui de titularitat privada en el moment d'aprovació d'aquest POUM i fos necessari obtenir aquest sòl abans de l'execució d'un dels sistemes de planejament derivat previstos en el Pla, es podrà obtenir per algun dels sistemes previstos en la legislació urbanística vigent.

Es podrà formalitzar la cessió anticipada amb reconeixement dels drets urbanístics establerts, amb conveni amb el propietari afectat. Si fos necessari disposar anticipadament del sòl classificat d'equipaments per raons justificades de necessitat i conveniència es podrà procedir per part de l'administració actuant a l'expropiació, en aquest cas l'administració entraria a formar part del polígon amb tots el drets que li atorga la Llei.

En els equipaments públics, s'admetrà l'explotació concertada o en règim de concessió, així com usos privats complementaris i/o suplementaris a l'ús principal establert.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12222

Article 68. Regulació dels usos i l'edificació

1- En qualsevol cas, la concreció dels usos admesos, condicionats o prohibits en cada cas s'efectua en la regulació detallada dels usos en aquestes normes urbanístiques.

Els equipaments existents amb caràcter previ a l'aprovació del present POUM mantindran el seu ús.

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. Les construccions i edificacions donaran compliment a les Condicions generals per a la protecció del medi ambient llistades en el Capítol III del Títol II sobretot en matèria d'ecoeficiència i riscos.

L'edificabilitat neta per als nous equipaments serà de 1 m^2 st./m^2 sòl.

Separacions de l'edificació: si l'edificació veïna és aïllada, cal complir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal donar un tractament adequat a les mitgeres que quedin vistes des de el carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquestes Normes admeten a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

2- En quant als equipaments esportius el POUM ha de complir els estàndards teòrics definits pel Pla Director d' Instal·lacions i Equipaments Esportius de Catalunya (PIEC), aprovat pel Decret 95/2005, de 31 de maig, publicat al DOGC 4397 de 2 de juny de 2005.

Aquest Pla director té caràcter de "Pla territorial sectorial" en l'àmbit de l'esport i desplega, juntament amb altres plans sectorials, el "Pla territorial general de Catalunya" que ha elaborat el Departament de Política Territorial o Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, i que s'ajusta al que estableix la Llei 23/1983 de política territorial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció IV.2 - Sistema de serveis tècnics (Clau ST)

Article 69. Definició, tipus i identificació

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics correspon a les dotacions necessàries per al correcte funcionament de les infraestructures urbanes i serveis tècnics: producció i subministrament d'energia, abastament i sanejament d'aigua, depuració, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, sistemes de depuració,

El POUM, en el sòl no urbanitzable classifica un àmbit privat de sistema de serveis tècnics, d'acord amb la justificació i explicació que es fa en la memòria. Aquest sòl correspon en part a una explotació minera per extracció d'àrids.

El POUM delimita aquests sòls en els plànols de qualificació del sòl, plànols de classificació de sòl i plànols d'ordenació amb la clau "ST".

1. Queda expressament prohibit, dins els àmbits delimitats com a sistemes de serveis tècnics, la instal·lació d'infraestructures pel dipòsit de residus tipus de classe II (per a residus no especials) ni de classe III (per a residus especials) atès que es tracta d'una àrea d'alta i molt alta vulnerabilitat hidrogeologia per tractar-se de materials porosos no consolidats tals com dipòsits al·luvials i planes costaneres actuals, terrasses i dipòsits al·luvials antics poc cimentats; indicada en els plànols d'ordenació, atenent als motius d'exclusió de l'Annex 2 punt II.2 i de l'Annex 3 punt II.2 del Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats.

12223

2. Per la construcció del sistema de depuració serà necessari donar compliment als requeriments específics de l'apartat 6.2 de la Memòria Ambiental.

Article 70. Titularitat i gestió

La titularitat d'aquest sòl pot ser públic, privat o de les companyies que presten el servei públic. La gestió correspon a la companyia o administració que gestiona el servei.

La gestió pot estar subscrita a un règim de concessió administrativa, lloguer o altres formules que garanteixin el compliment de serveis tècnics necessaris pel correcte funcionament del servei públic que han de prestar.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 6 NOV. 2015 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 22 NOV. 2016 tenint en compte les prescripcions incorporades d'ofici que han estat incorporades

Article 71. Regulació dels usos i l'edificació

Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques de l'entorn i a la tipologia que els hi correspon.

L'ajuntament d'acord amb el contingut d'aquestes normes podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació. Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, es consideraran espais lliures.

El sostre màxim per l'edificació necessària per la instal·lació del serveis d'Estació bombeig, deixalleria i decantador és de 600m², així com en la zona de l'APIR es permet un sostre màxim de 100m². S'haurà de justificar que no queda afectat en quan a inundació per un període de retorn de 100 anys tal com estableix l'article 6 del Reglament de planejament Decret 305

El sostre edificable màxim per una planta de reciclatge o/i tractament de residus a la construcció i de valoració d'inerts i no perillosos en procedència urbana i industrial és de 5.000m², amb una màxima (ARM) de 15m. STp PAIRADES A → 174.623,10m². Es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial que s'haurà de sotmetre a una avaluació ambiental estratègica ordinària. S'haurà de donar justificació específica del cicle de l'aigua, riscos geològics, i d'inundació, impacte paisatgístic i la mobilitat de vehicles en el transport d'entrada i sortida dels residus.

En terrenys ocupats pel sistema hidrogràfic (SH) en cap cas s'admet nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Article 72. Regulació i condicions pel planejament derivat.

El planejament Derivat té l'obligació de complir la normativa específica en quant a :

- Línies elèctriques existents. Servituds de pas de l'energia elèctrica RD 1955/2000 articles 153 i 154. Líneas elèctriques aèries RD 223/2008 i condicions de seguretat de la ITC-LAT-07. Canalitzacions soterrades d'acord amb la ITC-LAT-06 del RD. 223/2008 i D. 120/1992 modificat pel D. 196/1996. Prescripcions de l'Ordre TIC/341/2003 de 22 de juliol. Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC nº 1075 de 30'/11/1988)
- Noves línies elèctriques d'alta tensió.-Compliment del RD. 223/2008 de 15 de febrer RCTiGSLEAT (BOE nº 68 de 19/12/2008) i a les NTP Resolució DGEiM de 29 de desembre (DOGC nº 4827 de 22/02/2007).
- Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic.- Ha de complir RD 842/2002 de 2 d'agost REBT i la ITC-BT-09 del Reglament.
- Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable.- Han de complir: llei 9/2006 de 289 d'abril. RDL 1/2008 d'11 de gener i D. 328/1992 de 14 de desembre.

- Disseny de les infraestructures elèctriques. D'acord amb el Decret 305/2006 cal sol·licitar a l'empresa distribuïdora que correspongui els requeriments necessaris per garantir el subministrament i fer les previsions necessàries.
- Hidrocarburs per qualsevol actuació possible al subsòl. En el supòsit de realitzar una implantació d'aquestes característiques la xarxa a implantar ha de respectar la legislació específica vigent.-R. Decret. 1434/2002; R. Decret.91972006; Decret 120/1992; Decret 196/1992Ordre 18/11/74; Ordre 26/10/83; Ordre 5 /06/93.
- Activitats extractives. Compliment de la Llei de Mines: Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas desenvolupada pel Real Decret 2857/1978 de 25 d'agost reglament General per al Règim de la Mineria i la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció ambiental de les activitats.

Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes, es podran situar en sòl no urbanitzable, en aquest cas serà necessari tramitar un Pla Especial que en reguli les condicions.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12225

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Títol V - SÒL URBÀ

Capítol I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 73. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

Aquest POUM classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, disposen de tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació en almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. Així mateix, el POUM classifica com a sòl urbà els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, han assolit el grau d'urbanització que aquest determina.

D'acord amb les determinacions de la LUC, articles 26, 30 i 31, s'estableixen dues categories de sòl urbà, el consolidat (SUC) i el no consolidat (SUNC).

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del Capítol II del Títol V.

   Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.

b) Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el Capítol III d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents de l'Annex III de les presents Normes urbanístiques.

c) Els sectors de plans de millora urbana, són àmbits de consolidació urbana per completar el teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació precisa.

   Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol IV d'aquest Títol V, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes corresponents de l'Annex III de les presents Normes urbanístiques.

Article 74. Desenvolupament i execució del sòl urbà

Els límits de sòl urbà consolidat (SUC) i del sòl urbà no consolidat (SUNC), zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del POUM, es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot aquest conjunt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

A cada zona s'atribueix una clau alfanumèrica que la identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

Pel desenvolupament de la gestió del POUM en sòl urbà consolidat (SUC), es delimiten polígons d'actuació urbanística pels quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Pel desenvolupament de l'ordenació del POUM en sòl urbà no consolidat (SUNC), es delimiten plans de millora urbana envers els quals es defineixen objectius, edificabilitat bruta, densitat, cessions, i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.

b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

c) Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.

d) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 de la LUC, no requereix modificació puntual del POUM.

f) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics: equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, modificacions del sistema viari, o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits, segons regula l'article 67.1 de la LUC, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 de la LUC.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12227

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Capítol II - REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

Article 75. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les que regula aquest POUM les següents:

Nucli Antic	**Clau NA**
Consolidació Urbana	**Clau CU**
Creixement Rural	**Clau CR**
Edificació Aïllada	**Clau A**
Comerços i Tallers	**Clau CT**

D'acord amb el Mapa Urbanístic de Catalunya les zones i subzones que estipula el POUM en concordança amb l'anterior document tenen les següents equivalències:

	Clau POUM Viladamat	**Clau Mapa Urbanístic de Catalunya**
Nucli Antic	**NA**	**R1**
Consolidació Urbana	**CU**	**R2**
Creixement Rural	**CR**	**R2**
Edificació Aïllada	**A**	**R6**
Comerços i Tallers	**CT**	**A2**

2. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, d'acord amb el que estableix l'article 13 (Capítol II del Títol I) "Actualització i informació urbanística" d'aquestes normes urbanístiques, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.

3. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

4. En caràcter general són d'aplicació tots els paràmetres urbanístics de les disposicions generals que figuren en el Títol VIII d'aquestes Normes.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Secció II.1 - Zona de Nucli Antic (Clau NA)

Article 76. Definició

Comprèn la part més antiga del casc urbà Viladamat, el nucli històric format majoritàriament per cases entre mitgeres. L'edificació és compacte i de major densitat, amb una estructura de carrers estrets sense cap ordenació territorial predeterminada.

Viladamat està situat en la cruïlla de camins que van des de mar cap a l'interior i transversalment el camí paral·lel a la costa. És un nucli que amb els anys no ha crescut i durant molt de temps ha estat plaça de mercats i d'allotjament de vianants i mercaders.

Aquesta zona s'ordena a partir de la consolidació estructural heretada. Les reformes interiors i el manteniment en general de les façanes, l'aspecte exterior dels edificis, els elements de caràcter singular existents com son els espais lliures d'edificació que s'estructuren en jardins i patis privats els quals son necessaris per garantir la salubritat del patrimoni consolidat del nucli antic, son els elements fonamentals de regulació de la zona.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 77. Regulació general

L'ordenació d'aquesta zona és la pròpia dels nuclis antics de les poblacions d'aquestes característiques on conviuen edificacions entre mitgeres alineades al vial, masies tradicionals i cases senyorials.

En aquesta zona es mantindran les alineacions existents. Es podran modificar puntualment per tal de millorar la mobilitat generada i fer compatible el progrés en quan a la circulació de vianants i vehicles.

Article78. Condicions de parcel·lació

1. Es podran segregar finques per formar noves entitats registrals, sempre que cadascuna de les parts compleixi els següents paràmetres:

    a. Front mínim de parcel·la: 6 metres

    b. Superfície mínima de parcel.la: 80 m²

2. Es podran agrupar parcel·les per formar-ne de més grans, en aquest cas caldrà mantenir en la composició formal de façanes la divisió precedent, en base a remarcar en el pla de façana amb un canvi de color els límits de l'antiga divisió per tal de no crear composicions arquitectòniques no adients a la tipologia del Nucli Antic.

3. Les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del present POUM, de superfície o façana inferior a la mínima establerta es podran mantenir i seran edificables amb l'aplicació dels paràmetres establerts en aquestes Normes.

Article 79. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

En els edificis existents on la seva superfície ho permeti, es podrà crear més d'un habitatge sempre que es compleixin les següents condicions:

a) La superfície útil interior de cada habitatge serà com a mínim de 80 m² construïts.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12229

b) Les modificacions que representin un increment de densitat en quan a nombre d'habitatges en una mateixa finca, s'hauran de projectar de tal forma que garanteixin una plaça d'aparcament per automòbils per a cada habitatge. Les places d'aparcament no han d'estar obligatòriament en la mateixa finca, però en aquest cas, caldrà acreditar la vinculació registral entre aquelles i els habitatges.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Article 80. Obres permeses i condicions d'edificació

1. Les alineacions són les definides en els plànols d'ordenació del sòl urbà d'aquest POUM. Per la modificació puntual no substancial de reajustament d'una alineació, justificada en una millora de la mobilitat generada, caldrà tramitar el corresponent projecte el qual haurà de justificar la necessitat i conveniència de la proposta.

   El projecte s'haurà d'aprovar inicialment i sotmetre'l a consideració dels veïns afectats, amb notificació expressa a tots i cada un dels afectats per tal de que en un termini de trenta dies puguin presentar al·legacions o suggeriments. Una vegada informades per tècnic competent, el Ple municipal procedirà si s'escau a l'aprovació de la modificació proposada.

2. Per la modificació de alineacions del nucli antic que siguin substancials i comportin alteracions de l'estructura urbana consolidada, o enderrocs d'edificacions s'haurà de fer a través d'un Pla Especial.

3. S'hauran de mantenir els patis i jardins existents. S'admetrà només la construcció de porxos adequats a la tipologia de les construccions existents amb una superfície màxima del 20% de la superfície del pati o jardí, i una alçada de tres metres.

4. En benefici a la salubritat i higiene dels habitatges serà possible compensar, traslladar el sostre i/o volum consolidat dins els sòl lliure d'edificació considerat com a verd privat, sempre que no comporti un augment de sostre edificable.

5. En cas de demolició de l'edificació existent i substitució per una de nova, es podrà reconstruir el volum existent però sense sobrepassar els paràmetres següents:

   a. Alçada màxima 7,00 m, corresponent a planta baixa més planta pis (PB + PP)

   b. La planta baixa no superarà l'alçada de 3,20 metres.

6. Els espais residuals de sota coberta, golfes, seran habitables amb les condicions que estableix el decret d'habitabilitat i sempre hauran d'estar vinculats a la planta inferior i en cap supòsit podran constituir una entitat registral independent.

7. Els edificis existents que superin amb major alçada a la establerta de (planta baixa més planta pis, amb un total de set metres), tot el volum consolidat que superi aquest paràmetre tindrà la consideració de volum disconforme.

8. En els espais considerats amb volum disconforme si podran fer obres de conservació i manteniment estructural en base a la seguretat de l'edifici, queden prohibides les obres de rehabilitació parcial o/i integral dels volums en situació de disconforme.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2018

12230

Article 81. Característiques estètiques i de composició

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

1. *Tipologies*

Les edificacions existents conservaran la tipologia, composició arquitectònica, materials i colors de les edificacions tradicionals existents, i les de nova construcció es projectaran de forma similar a les existents contigües o properes. No s'admeten soterranis amb rampes accés directe des del carrer.

2. *Façanes*

Les façanes dels edificis seran planes, amb predomini del ple sobre el buit. La composició dels forats de façana serà vertical en proporció preferent 1'5 horitzontal / 2 vertical, fins a 1 x 1 quadrada. Les façanes s'organitzaran amb un nombre d'eixos màxim, resultat de subdividir la longitud de façana en fraccions de 2,30 metres. Quan el resultat de la subdivisió en resulti una fracció igual o superior a 0,5 eixos, es podrà establir un nou eix.

Queden prohibits els volums tancats o semi tancats sobresortits del pla de façana.

Els cossos sortints oberts estan permesos. Podran sobresortir com a màxim un 10% de l'amplada del carrer amb un màxim de 60 cm i amb un gruix màxim de llosa de 15 cm. Els laterals seran ortogonals a la façana.

Les baranes dels balcons estaran formades per barrots massissos de ferro i no poden sobrepassar la volada dels balcons.

En els carrers on no es disposa de voreres i siguin aptes per pas de vehicles alts, en la primera planta queda prohibit construir-hi balcons.

La llargada màxima del balcó serà de 1,60 metres, llevat dels de la primera planta que podran ocupar l'amplada de la façana. La separació dels balcons a la mitgera veïna serà de 60 cm mínim.

A la façana d'interior de l'Illa s'admeten els cossos sortints oberts fins a 1 metre de volada sense sobrepassar un 10% de la separació a la façana oposada. La separació d'aquets balcons a la partió veïna serà com a màxim igual a la volada amb un mínim de 60 centímetres.

Els acabats de l'edificació seran els tradicionals: remolinat i pintat o estucats, pedra de gruix de 15 centímetres mínim. S'autoritzarà la construcció de marcs, dovelles, capçals, brancals i sòcols a base de fabricats a taller de pedra en cantonera.

No es permet l'obra vista, llevat del rajol manual en l'emmarcament d'obertures, formació de cantonades o tancament de forats de la façana primitiva que per qüestions de composició estètica es pretén remarcar.

Els colors dels paraments de façana admesos són els terrossos, ocres, mangres, cendrosos i grisos, sempre de tonalitat pàl·lida llevat dels emmarcats de les obertures que podran tenir una tonalitat més forta.

Les persianes i fusteria mantindrà uns correspondència amb el color preferent de la façana en quan a la tonalitat, queden expressament prohibits els colors blanc, negre, i tots els bàsics de la paleta cromàtica: vermell, blau, groc, verd, així com tots els derivats d'aquestes tonalitats intensa i brillant.

Es prohibeix la utilització dels següents sistemes i materials en l'exterior de l'edifici:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12231

- Aplacats de pedra.
- Materials plàstics, llevat de la fusteria de PVC que quedi integrada en compliment de les condicions de tonalitat i color establertes en les condicions d'edificació de les façanes.
- Pissarra i altres materials de revestiment de façanes.
- Parets de vidre emmotllat
- Caixes de persiana prefabricades
- Gelosies de vidre, ceràmica o formigó
- Baixants i canals de PVC o fibrociment
- Entregues de forjat vistes a façana
- Rètols lluminosos de material plàstic, retroil·lumintas o neons.
- Façanes i fusteria de color blanc o de tonalitat molt clara.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3. *Cobertes*

El teulat serà de teula àrab ceràmica d'aspecte envellit, amb una pendent màxima del 27 % i majoritàriament a dos aiguavessos.

Els ràfecs seguiran la tipologia i volada de les edificacions més properes. Seran preferentment de material ceràmic amb una volada màxima de 40 centímetres.

És obligatòria la recollida d'aigües pluvials amb canal i baixant, la qual no es podrà connectar a la xarxa de clavegueram unitària. Les gàrgoles, canals i baixants vistes per façana, seran de coure, zenc o de metall de colors foscos.

S'admeten terrats o cobertes planes sempre que no donin a la via pública, llevat de les existents en el moment de l'aprovació del present POUM.

Els elements tècnics per instal·lacions de climatització i de captació d'energia solar, es col·locaran preferentment a la façana posterior i hauran de quedar integrats formalment en la composició volumètrica de l'edifici i caldrà una actuació formal que redueixi el seu impacte visual .

Les xemeneies de coberta podran ser de ceràmica, de coure, de zenc o de metall lacat de colors foscos. Les xemeneies d'inoxidable d'instal·lacions no podran quedar vistes i s'hauran de folrar d'obra de fàbrica.

Article 82. Condicions d'ús

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

1	**Residencial**
1.1	Habitatge
	a) Unifamiliar
	b) Plurifamiliar
	c) Habitatge rural (familiar i temporer)
	d) Habitatge o apartament turístic
	e) Habitatge de dotació

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12232

1.2	Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)

2	**Terciari i serveis**
2.1	Oficines i serveis (en general)
2.2	Comercial
	a) Petit comerç
2.3	Allotjament temporal (turisme)
	a) Hoteler
	b) Turisme rural
2.4	Restauració
4	**Agrari i recursos naturals**
4.1	Agrícola
4.2	Ramader

5	**Dotacions públiques**
5.1	Sanitari assistencial
	b) Assistencial
5.2	Educatiu
5.3	Esportiu
5.4	Sociocultural
5.5	Religiós

7	**Garatge / Aparcament**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Els usos agrícola i ramader estan supeditats a les determinacions de la Disposició Transitòria 3ª.

Secció II.2 - Zona de Consolidació Urbana (Clau CU)

Article 83. Definició

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà consolidat formades amb posterioritat al nucli antic. Amb una estructura derivada a la d'aquest nucli però més esponjada. Està formada bàsicament per antics ravals a l'entorn del nucli, amb edificacions de tipologies diverses a on es comparteix l'edificació entre mitgeres amb la aïllada, amb totes les seves modalitats.

L'estructura de carrers és més ordenada en comparació amb el nucli, conseqüència del creixement urbà el qual recull antecedents de edificacions existents en base a estructures de cases o masos agrícoles situats a les rodalies del nucli. La presencia del vehicle obliga a estructurar el conjunt de carrers d'acord amb la nova modalitat de mobilitat.

També s'inclou en aquesta zona el creixement urbà d'edificacions voltades de jardí, amb totes les particularitats específiques per a cada una de les promocions que s'han consolidat a dia d'avui. Es recullen les iniciatives d'haver construït adossat, aparellat, amb annexes o edificacions auxiliars en mitjaneria, o adossades als límits a de fons de parcel·la o partions veïnes; tota una casuística dispersa i diversa que caracteritza l'entorn urbà de Viladamat.

Article 84. Regulació general

L'ordenació d'aquesta zona correspon a més d'un model tipològic. El POUM proposa recollir sota aquesta zonificació la possibilitat de poder consolidar el patrimoni d'edificis heretat i que resulta ser la singularitat del poble de Viladamat i a la vegada possibilitar l'edificació dels solars no construïts garantint una coherència morfològica.

Atès que hi ha una gran dispersió i barreja de models i tipologies en quan a l'aprofitament del sòl, s'ha considerat convenient fer una subdivisió que reculli per a cada tipologia i subzona les característiques dels edificis construïts i la possibilitat de implantació de nous.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12233

En aquestes zones hi podem trobar edificis en mitjanera amb el veí, edificis voltats de jardí o amb part de façanes adossades parcialment a veïns; edificis alineats o retirats de la alineació del carrer; edificis destinats a habitatge amb coberts i annexos adossades o no, que en el seu temps varen estar al servei de l'activitat agrícola; es tracte de tot un conjunt arquitectònic consolidat. La qualificació proposada permet la compatibilitat urbanística entre el que s'ha edificat i el que queda per consolidar. La norma és el resultat d'una l'anàlisi fet de forma detallada per a cada illa.

En el cas que es faci una demolició integral de les preexistències edificades per qüestions estructurals o d'incompatibilitat de programa o habitabilitat, seran d'aplicació els paràmetres normatius generals que s'estableixen per a cada subzona amb correspondència amb la resta de paràmetres de caràcter general, com si es tractes d'un solar no consolidat per edificació.

L'objectiu fonamental d'ordenació per a les noves edificacions en aquesta zona de consolidació urbana, és que les noves construccions siguin edificis voltats de jardí amb una estructura urbana més esponjada en referència la nucli antic.

Es poden construir plantes soterrades dins els límits establerts d'ocupació i retranqueix de l'edificació per ser destinats a l'aparcament de vehicles al serveis dels habitatges.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 85. Condicions de parcel·lació

En el cas de conservació de les estructures consolidades existents abans de la aprovació del POUM, aquests edificis és podran subdividir en règim de propietat horitzontal, en entitats registrals independents, sempre que cada nova entitat registral que es consolidi tingui una superfície mínima de 200 metres quadrats construïts (200 m²).

En solars no edificats o procedents d'enderrocs d'edificis existents, i en finques registrals resultat de la divisió de l'estructura urbana consolidada històricament, és podran segregar finques i constituir noves entitats registrals independents sempre que es pugui donar compliment a les següents condicions de parcel·lació:

	Subzona CU 1	Subzona CU 2	Subzona CU 3	Subzona CU 4	Subzona CU 5
Parcel·la mínima	150	400	400	600	800
Front de façana	5	12	12	18	20

Article 86. Condicions d'edificació

Es permet el manteniment i conservació de les edificacions existents en aquesta zona, sigui de casals agrícoles, coberts, edificis aïllats.

En tota reforma parcial de rehabilitació o restauració és d'obligat compliment adequar la part a on s'intervé a les exigències de les normes generals de habitabilitat dels edificis.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

En solars no edificats o en el cas d'enderroc de l'edificació existent, caldrà ajustar-se als següents paràmetres:

	Subzona CU 1	Subzona CU 2	Subzona CU 3	Subzona CU 4	Subzona CU 5
Edificabilitat $m^2st./m^2s.$	0,9	0,7	0,6	0,5	0,3
Ocupació %	70	50	40	30	20

Paràmetres per a totes les subzones:

- Tipologia edifici aïllat, voltat de jardí
- Alçada reguladora: 6,5 metres
- Nombre de plantes: PB + PP
- Separació de l'edificació a partions veïnes i a carrer, 3 metres

En el cas que un solar no edificat, el veí tingui una construcció adossada a la partió, formant una paret mitgera, es podrà construir en mitgera coincident, sempre que hi hagi conformitat amb el veí de mantenir aquest tipus de disposició arquitectònica, així es reculli registrament, en les finques objecte d'aquesta condició. La nova construcció no pot crear una nova paret mitgera.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 87. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

1. En la configuració de conjunts d'habitatges plurifamiliars, la densitat màxima d'habitatges que es podran construir en una parcel·la serà el resultat de dividir el sostre màxim admès per fraccions de 125 m^2 construïts amb un màxim de vuit unitats.

2. Cada habitatge haurà de disposar d'una plaça d'aparcament. Els edificis plurifamiliars de nova planta o les modificacions que representin un increment del nombre d'habitatges, es projectaran de tal forma que tinguin una plaça d'aparcament vinculada a cada unitat residencial. Les places d'aparcament no han d'estar emplaçades obligatòriament en el mateix edifici, però en aquest cas caldrà acreditar la vinculació registral entre aquelles i els habitatges.

Article 88. Característiques estètiques i de composició

Les edificacions existents conservaran la tipologia, composició arquitectònica, materials i colors de les edificacions tradicionals existents i les de nova construcció es projectaran de forma similar a les existents contigües o properes.

Els edificis alineats a carrer que es vulguin conservar formalment hauran de donar compliment a les mateixes condicions estètiques i de composició que s'han establert per la zona Nucli Antic amb clau NA, article 81.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12235

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 89. Condicions d'ús

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

1	**Residencial**
1.1	Habitatge
	a) Unifamiliar
	b) Plurifamiliar
	c) Habitatge rural (familiar i temporer)
	d) Habitatge o apartament turístic
	e) Habitatge de dotació
1.2	Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)

2	**Terciari i serveis**
2.1	Oficines i serveis (en general)
2.2	Comercial
	a) Petit comerç
2.3	Allotjament temporal (turisme)
	a) Hoteler
	b) Turisme rural
2.4	Restauració
2.5	Recreatiu i d'espectacles

3	**Industrial, logístic i tecnològic**
3.1	Industrial
	a) Petit taller

4	**Agrari i recursos naturals**
4.1	Agrícola
4.2	Ramader

5	**Dotacions públiques**
5.1	Sanitari assistencial
	b) Assistencial
5.2	Educatiu
5.3	Esportiu
5.4	Sociocultural
5.5	Religiós

7	**Garatge / Aparcament**

Els usos agrícola i ramader estan supeditats a les determinacions de la Disposició Transitòria 3ª.

Secció II.3 - Zona de Creixement Rural (Clau CR)

Article 90. Definició

Aquesta zona és la que es defineix als plànols i està formada bàsicament per parcel·les amb edificacions destinades a l'habitatge i usos agrícoles, fruit de l'evolució natural de l'activitat agrícola i ramadera del municipi. Encaixa amb el que coneixem com a antic raval o antic consolidat dispers i que per característiques morfològiques i de conveniència davant l'economia necessàriament sostenible que ens ve imposada és prudent restaurar i rehabilitar el patrimoni consolidat.

La majoria dels sectors que el POUM reconeix amb aquestes característiques és sòl urbà consolidat, tenen carrers definits i les infraestructures bàsiques de serveis consolidades.

L'ampli abast de sòl qualificat amb aquesta categoria, no pot generar unes expectatives de creixement i fragmentació del territori més enllà del que s'ha consolidat. Es per aquest fet que es proposa establir un coeficient d'edificabilitat i unes condicions de parcel·lació concordants amb la realitat heretada.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12236

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Article 91. Regulació general

Es proposen dos subzones en funció de les característiques del sòl, estructura de la propietat i de la edificació consolidada.

En aquestes zones hi podem trobar edificis: en mitjanera amb el veí; edificacions aïllades; adossats; alineats a carrer. Edificis destinats a habitatge amb coberts i annexos que majoritàriament estan al servei d'explotacions agrícoles i formen part del conjunt arquitectònic consolidat.

En aquest marc de diversificació tipològica, el POUM proposa que sigui possible consolidar les estructures existents, sempre que es doni compliment a les exigències vigents per normativa general, en quan a habitabilitat dels edificis. Per tan es permet la rehabilitació i consolidació estructural del patrimoni existent abans de l'aprovació inicial del POUM.

En el cas que es faci una demolició total de les preexistències edificades, la finca passarà a tenir la consideració de terreny no edificat, per la consolidació de l'aprofitament que li reconeix el POUM seran d'aplicació els paràmetres normatius que s'estableixin a continuació.

Article 92. Condicions de parcel·lació

En el cas conservació de les estructures consolidades existents abans de la aprovació del POUM, aquests edificis és podran subdividir en règim de propietat horitzontal, en subentitats registrals independents, sempre que cada nova entitat registral que es consolidi tingui una superfície mínima de 200 metres quadrats construïts (200 m²).

Condicions generals de parcel·lació per a cada subzona en terrenys no edificats, és podran constituir entitats independents parcel·les, sempre que sigui possible donar compliment a les condicions de parcel·la mínima amb un front de façana a carrer de 18 metres.

Article 93. Condicions d'edificació

Es permet el manteniment, rehabilitació, consolidació estructural, reforma interior, dels volums existents. Sigui de casals agrícoles, coberts, edificis d'habitatge aïllat existents.

En tota reforma parcial de rehabilitació o restauració, és d'obligat compliment adequar la part a on s'intervé, a les exigències de les normes generals de habitabilitat dels edificis.

Els paràmetres normatius de les parcel·les resultants són:

SUBZONA Creixement Rural Clau CR	Tipologia Conservació edif. existent Obra nova aïllada	Edificabilitat m² / m²	Parcel.la mínima	Ocupació %	Separació Obra nova a veïns i carrer	Front de parcel·la
CR 1	Conservació / Aïllada	0,2 m²/m²	1.000	15	3 metres	18 metres
CR 2	Conservació / Aïllada	0,4 m²/m²	800	25	3 metres (*)	18 metres

(*) Tots els edificis de nova planta que tinguin façana a l'antiga carretera de la Bisbal a Figueres, se separaran 15 metres amidats des de l'eix del carrer. Els edificis existents que ocupen aquesta franja de separació, en la part d'edifici afectat pel límit de separació establert, si podran fer obres de conservació. En el cas de una remodelació integral, dins la zona d'afecció, s'hauran de retirar del pla de façana al límit establert.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12237

Alçada reguladora màxima PB + PP, planta baixa mes una planta pis amb un total de 6,5, sis coma cinc metres. Els edificis existents amb alçada superior a la que es determina serà d'aplicació el que exposa l'article 108 de la LUC tot i tenir un volum disconforme amb els paràmetres imperatius no es considera fora d'ordenació. Si podran autoritzar obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús.

Article 94. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

1. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima. Es possible fer agrupacions de nombre de habitatges fins un màxim de sis unitats.

2. Cada habitatge haurà de disposar d'una plaça d'aparcament. Els edificis plurifamiliars de nova planta o les modificacions que representin un increment del nombre d'habitatges, es projectaran de tal forma que tinguin una plaça d'aparcament vinculada a cada unitat residencial.

   Les places d'aparcament no han d'estar emplaçades obligatòriament en el mateix edifici, però en aquest cas caldrà acreditar la vinculació registral entre aquelles i els habitatges.

Article 95. Condicions d'ús

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

1	**Residencial**
1.1	Habitatge
	a) Unifamiliar
	b) Plurifamiliar
	c) Habitatge rural (familiar i temporer)
	d) Habitatge o apartament turístic
	e) Habitatge de dotació
1.2	Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)
2	**Terciari i serveis**
2.1	Oficines i serveis (en general)
2.2	Comercial
	a) Petit comerç
2.3	Allotjament temporal (turisme)
	a) Hoteler
	b) Turisme rural
2.4	Restauració
2.5	Recreatiu i d'espectacles
3	**Industrial, logístic i tecnològic**
3.1	Industrial
	a) Petit taller
	b) Taller i industria mitjana
4	**Agrari i recursos naturals**
4.1	Agrícola
4.2	Ramader
5	**Dotacions públiques**
5.1	Sanitari assistencial
	a) Hospital (allotjament)
	b) Assistencial
5.2	Educatiu
5.3	Esportiu
5.4	Sociocultural
5.5	Religiós
5.6	Administratiu i prevenció
5.7	Proveïment i abastament
7	**Garatge / Aparcament**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Els usos agrícola i ramader estan supeditats a les determinacions de la Disposició Transitòria 3ª.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció II.4 - Zona d'Edificació Aïllada (Clau A)

Article 96. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació de les àrees de sòl urbà no consolidat amb edificacions aïllades envoltades de jardí.

Les diferents subzones d'edificació aïllada configuren la continuïtat del sòl urbà de les zones Nucli Antic, Consolidació Urbana i Creixement Rural.

La seva estructura és de concentració urbana de baixa densitat procedent de la morfologia consolidada que s'ha recollit en la zona Consolidació Urbana, amb una densitat més baixa i major esponjament del sostre edificat.

Article 97. Regulació general

Les subzones de parcel·lació més gran i edificabilitat més baixa s'han previst en el perímetre de les rodalies del municipi, límit entre el sòl urbà i el sol no urbanitzable.

Article 98. Condicions de parcel·lació

La configuració de les parcel·les i longitud de façana a la via pública de les mateixes per a cada subzona i tipologia serà:

		A1	A2	A3	A4	A5
Parcel.la mínima	m^2	150	400	600	1.000	600
Front mínim de parcel.la	ml.	6	12	16	20	16

Article 99 Condicions d'edificació

Els edificis d'obra nova que es projectin hauran de donar compliment als següents paràmetres:

		A1	A2	A3	A4	A5
Ocupació	%	70	40	30	15	40
Edificabilitat	m^2/m^2	1,00	0,50	0,40	0,20	0,60
Separacions	ml.	-	3	3	3	3
Alçada reguladora	Metres	6,50	6,50	6,50	6.50	6.50
Nombre de plantes	Nº	Pb+1	Pb+1	Pb+1	Pb+1	Pb+1

En la subzona A1 el habitatges es disposaran adossats en filera, a ser possible amb jardí al davant i al darrera de la parcel·la mancomunada.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12239

S'ha previst aquesta modalitat per permetre la construcció d'habitatges de protecció oficial compatible amb les demés subzones d'edificació. Edificació aïllada en totes les modalitats segons parcel·la i edificabilitat.

En la resta de subzones: A2; A3; A4; A5; l'ordenació serà de edificis aïllats voltats de jardí. Son d'aplicació el paràmetres generals de les normes per edificacions aïllades

Article 100. Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament

1. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima.

2. Caldrà la creació de places d'aparcament en el nombre indicat a continuació segons la superfície construïda de cada habitatge, incloent aquesta superfície només la destinada a habitatge.

   Habitatge de superfície construïda menor de 100 m^2.....1 plaça.

   Habitatge de superfície entre 100 m^2 i 150 m^2.....1,5 places.

   Habitatge de superfície major de 150 m^2.....2 places.

Article 101. Característiques estètiques i de composició

En aquestes subzones la composició arquitectònica dels edificis de nova construcció així com la rehabilitació és lliure. Es vetllarà perquè formalment s'adeqüin a l'entorn. Es procurarà evitar construir amb solucions formals estridents contraposades al medi paisatgístic i natural de Viladamat.

Article 102. Condicions d'ús

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

1	**Residencial**
1.1	Habitatge
	a) Unifamiliar
	b) Plurifamiliar
	c) Habitatge rural (familiar i temporer)
	d) Habitatge o apartament turístic
	e) Habitatge de dotació
1.2	Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)

2	**Terciari i serveis**
2.3	Allotjament temporal (turisme)
	b) Turisme rural
2.4	Restauració

3	**Industrial, logístic i tecnològic**
3.1	Industrial
	a) Petit taller

5	**Dotacions públiques**
5.1	Sanitari assistencial
	b) Assistencial
5.4	Sociocultural

7	**Garatge / Aparcament**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12240

Secció II.5 - Zona de Comerços i Tallers (Clau CT)

Article 103. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació de les àrees de sòl urbà destinades a la instal·lació de petits comerços i tallers necessaris per al desenvolupament de l'activitat del municipi.

Article 104. Regulació general

1. *Condicions de parcel·lació*

		CT1	CT2
Parcel.la mínima	m^2	800	1.500
Front mínim de parcel.la	ml.	18	30

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2. *Condicions d'edificació*

Paràmetres		CT1	CT2
Ocupació	%	50	40
Edificabilitat	m^2/m^2	0,80	0,60
Separacions a carrer	ml.	5	5
Separacions a veïns	ml.	3	3
Alçada reguladora	metres	8	9
Nombre de plantes	Ut.	Pb+1	Pb+1

3. *Densitat màxima d'habitatges i previsió d'aparcament*

No està previst la construcció d'habitatges llevat que per l'activitat des de el punt de vista de seguretat sigui necessari i justificat fer compatible l'habitatge amb l'ús comercial i de tallers. S'admeten els habitatges existents abans de l'inici d'aprovació inicial del present POUM.

Tots els tallers hauran de fer una reserva de sòl destinat a l'aparcament de vehicles a raó de una plaça per a cada 150 metres quadrats edificats.

4. *Condicions d'ús*

Per a aquest zona s'admeten els usos següents, entenent que els no esmentats o assimilables als no esmentats tindran la consideració de prohibits.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12241

Els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial s'estableixen d'acord amb allò que preveu l'article 9 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'equipaments comercials.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

	Residencial
1.1	Habitatge
	(vinculat a l'activitat)

2	**Terciari i serveis**
2.1	Oficines i serveis (en general)
2.2	Comercial singular (ECS)
	a) Petit comerç
	b) Establiments comercials mitjans
	c) Grans establiments comercials
2.3	Allotjament temporal (turisme) / turisme rural
	a) Hoteler
2.4	Restauració
2.5	Recreatiu i d'espectacles

3	**Industrial, logístic i tecnològic**
3.1	Industrial
	a) Petit taller
	b) Taller i industria mitjana

5	**Dotacions públiques**
5.3	Esportiu
5.6	Administratiu i prevenció

6	**Serveis tècnics i ambientals**
6.4	Estacions de servei / Venda de carburant

7	**Garatge / Aparcament**

Capítol III - POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PA)

Article 105. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística

1. En el sol urbà es delimiten Polígons d'Actuació (PA) per tal de fer possible la consolidació de l'ordenació establerta i vincular a l'hora la consolidació de l'edificabilitat a la cessió d'espais lliures, vials, equipaments i a l'execució de les obres d'urbanització que restin pendents. Es distingeixen dos tipus en relació si es tracta de sòl urbà consolidat (SUC) o sòl urbà no consolidat (SUNC).

2. L'objectiu immediat en (SUC), és la delimitació de les àrees en les que resten pendents d'executar, totalment o parcial, les obres d'urbanització, necessàries per a atorgar definitivament, a les parcel·les, la consideració de solar i/o formalitzar la cessió de sòl destinat a sistema viari i no és necessari una reparcel·lació per tractar-se d'un propietari únic.

   La tramitació fins a l'aprovació d'un projecte d'urbanització i la cessió voluntària i gratuïta del sòl destinat a sistema viari i l'execució de les obres és garantia suficient per el sòl privat tingui la consideració de solar.

3. L'objectiu immediat del Polígon d'Actuació en (SUNC) és delimitar les àrees en les que calen cessions de terrenys per a sistemes i repartir l'edificabilitat i l'aprofitament, de manera que totes les càrregues urbanístiques quedin compensades a l'interior de cada Polígon d'Actuació.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12242

Per assolir que el sòl tingui la consideració de solar caldrà tramitar si el POUM no especifica les determinacions d'ordenació, un Pla de Millora Urbana PMU i tot seguit un projecte de reparcel·lació que contempli el repartiment de les càrregues urbanístiques derivades de les determinacions del PMU i un Projecte d'Urbanització per avaluar els cost establir les alíquotes i poder executar les obres d'urbanització necessàries perquè el sòl pugui tenir la consideració de solar.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

4. L'Ajuntament podrà delimitar nous polígons d'actuació per tal de poder concretar l'execució d'un sistema general o local. L'Administració actuant fixarà l'àmbit del polígon d'acord amb els criteris de finques beneficiades pel sistema objecte.

5. Les determinacions del POUM en els àmbits delimitats com a polígons d'actuació o sectors de millora urbana s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats a la memòria d'ordenació i a les fitxes corresponents.

6. Les cessions corresponents a sòls destinats a sistemes s'assenyalen a cada fitxa. Els paràmetres assignats a cada sistema es podran ajustar a la realitat física del sector o limitacions derivades de la implantació de servituds o proteccions, sempre i quan els percentatges totals de superfície prevista per a sistemes dins del sector es mantingui equivalent al que s'estipula per a cada polígon d'actuació.

7. Per als sectors de millora urbana, l'edificabilitat bruta s'expressa en m^2 de sostre / m^2 de sòl.

8. La densitat del sector s'expressa en habitatges / Ha. serà proporcional a les determinacions que estableix la LUC.

9. Reserves mínimes per habitatge protegit. D'acord amb el que es proposa en la memòria social del POUM i el que determina la LUC en el seu nou text refós, del D.L. 1/ 2010, introduïdes per la Llei 3/2012 en el article 57.3, es proposa per a tots el polígons de sòl urbà no consolidat l'exempció de reserves mínimes establertes per a la construcció d'habitatge social. Fonamentat en que Viladamat és un municipi de menys de cinc mil habitants; que no és capital de comarca; que en els últims dos anys no s'ha atorgat cap llicència d'obra nova i donat que el POUM no permet mes de dos-cents habitatges de nova implantació en el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable delimitat.

10. Pel que fa a aquells àmbits de planejament que inclouen vials o altres sòls de domini públic ja cedits gratuïtament, cal tenir en compte que la superfície d'aquests terrenys no donarà dret a aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament dins d'aquests polígons d'actuació o sectors.

Article 106. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística

1. El planejament derivat PMU i els projectes d'urbanització PU que desenvolupin els instruments de planejament en sòl urbà SUC i SUNC, definiran i executaran les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per a donar servei a cada àmbit o sector.

2. La redacció dels projectes d'urbanització resoldrà el subministrament d'aigua potable, el sanejament i de subministrament elèctric; inclourà la certificació de compatibilitat de la instal·lació projectada, la tramitació, autoritzacions per part de les companyies subministradores dels serveis, justificació del dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12243

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

El projectes hauran de ser unitaris i amb previsió de garantir tots els enllaços de serveis. Aquells polígons d'actuació que el POUM ha previst fragmentar per tal de garantir llur efectivitat de gestió però que queden entrellaçats per veïnatge amb altres polígons, el que primer es desenvolupi haurà de redactar un projecte de conjunt que garanteixi l'execució per etapes.

Els projectes i obres d'urbanització de millora de la xarxa de distribució d'aigua potable han de complir RD 140/2003, article 13 en quan ha de disposar dels informes preceptius.

3. Dins les despeses d'urbanització dels sectors de sòl urbà s'imputaran la connexió a les xarxes de serveis existents i l'ampliació d'aquestes en cas que sigui necessari degut a l'increment de cabals i consums que deriven de cada àmbit o sector. Si s'escau, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipal, sempre de forma proporcional al cabal subministrat per l'àmbit o sector.

   Cal avaluar la capacitat de les lleres o els col·lectors receptors de les aigües pluvials dels sectors i es definiran i pressupostaran les actuacions necessàries per tal d'adaptar-les a l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la conca, o, alternativament s'optarà per la construcció d'una bassa de laminació dels cabals d'escorrentiu als valors actuals de la conca. Es dissenyarà i dimensionarà la xarxa de drenatge d'aigües plujanes pel cabal de la pluja de 10 anys de període de retorn, junt amb la justificació de la capacitat d'aquest sistema.

   El sistema de drenatge d'aigües pluvials dels nous àmbits incorporaran els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estarà dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.

4. El polígon d'actuació que es desenvolupi haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents per a l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, i es redactaran d'acord amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran per l'informe de l'ACA.

5. L'execució de les obres per l'ampliació, millora i adaptació de la xarxa municipal d'abastament d'aigua potable necessàries per a la consolidació de creixement previst es realitzarà d'acord a les determinacions del pla director.

6. El planejament derivat que es formuli en sòl urbà haurà d'adoptar mesures ambientals per tal de mitigar l'impacte acústic. Aquestes mesures previstes pel planejament derivat seran recollides i concretades en els corresponents projectes d'urbanització. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a les determinacions de la Llei 16/2002, de 12 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn..

7. S'ha adjuntat en la documentació un certificat de suficiència de la capacitat de l'actual abastament d'aigua potable. El planejament derivat que es formuli haurà de fer la descripció i justificació de les hipotètiques actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per a mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigible.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12244

Article 107. Polígons d'actuació urbanística d'aquest POUM

a. Aquest POUM defineix un total de deu polígons d'actuació urbanística cinc PA en sòl urbà consolidat SUC, i cinc PA en sòl urbà no consolidat SUNC, els quals s'identifiquen com a:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

POLÍGON		*Superfície m²*
PA-01	SUC - Carrer Armentera	4.022,44 m²
PA-02	SUNC - Escoles - Nord	7.648,52 m²
PA-03	SUNC - Escoles - Sud	6.280,42 m²
PA-04	SUNC - Camí Palau Borrell – Oest	3.117,79 m²
PA-05	SUC - Camí Palau Borrell - Centre	2.244,20 m²
PA-06	SUNC - Camí Palau Borrell – Est	5.278,89 m²
PA-07	SUNC – Ctra. Figueres – zona esportiva	31.774,33 m²
PA-08	SUC - Camp de Futbol - Oest	2.394,00 m²
PA-09	SUC - Camp de Futbol - Est	3.105,00 m²
PA-10	SUC – Llevant Ctra. L'Escala	25.274,04 m²

b. Els objectius, paràmetres urbanístics, condicions de gestió, règim d'usos de cadascun d'aquests Polígons d'Actuació Urbanística es fixen els següents articles i en les fitxes annexes a la normativa a on s'especifiquen tots els detalls per la seva gestió i desenvolupament urbanístic. Aquestes fitxes formen part del cos normatiu i d'ordenació que estableix i concreta els documents del POUM.

c. L'ordenació indicada als plànols de sòl urbà dels polígons abans esmentats es determinant i s'han de mantenir el paràmetres establerts, no obstant si per gestionar un millor desenvolupament urbanístic fos necessari una modificació, caldrà tramitar la modificació amb la redacció i aprovació del projecte de modificació puntual que s'escaigui.

Article 108. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

PA 01 – Carrer Armentera

a. *Àmbit*

Delimitat per una finca que enllaça el carrer Travessera de l'Armentera amb el carrer de Ventalló.

b. *Objectius*

L'objecte d'aquest polígon d'actuació en sòl urbà consolidat, és la de finalitzar l'obertura del carrer Armentera fins a la carretera de Figueres.

Per poder esdevenir un terreny amb la consideració de solar, cal formalitzar les cessions de sòl destinat a sistema viari i acabar les obres d'urbanització que resten pendents.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12245

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

S'ordena aquest sector de sòl urbà amb les mateixes característiques i rendiments que el de les finques adjacents, terrenys amb una tipologia a base d'edificis aïllats, cases voltades de jardí. La proposta d'ordenació permet la conservació i restauració de les estructures arquitectòniques edificades.

Zonificació: Sector PA-01 Armentera, sòl urbà consolidat. Consolidació Urbana Clau CU3 amb possibilitat de restauració de les estructures existents. Condicions d'edificació i dels usos les que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 en aquestes normes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Determinacions:

Superfície total del polígon:	4.022,44 m²
Sòl privat, edificable:	3.677,50 m²
Sòl de cessió per a vials :	344,94 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,35 m²/ m²
Densitat màxima:	20 hab/Ha

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i rasants del tram de vial que resta pendent d'execució. Cal la tramitació i aprovació d'un projecte d'obres d'urbanització complementàries.

Per exercir els drets d'edificació que reconeix el POUM cal que formalitzi la cessió de sòl destinat a vial que s'estableix en els plànols d'ordenació i juntament amb l'edificació s'executin les obres d'urbanització que resten pendents per tal de que el terreny resultant tingui la consideració de solar.

Per formalitzar les corresponents segregacions de la finca matriu es pot sol·licitar a l'ajuntament la corresponent llicència de reparcel·lació o be tramitar un projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Caldrà presentar un projecte d'obra d'urbanització complementària per garantir el subministrament elèctric a les parcel·les, l'enllumenat públic del tram de carrer, la interconnexió en malla dels serveis bàsics d'aigua potable, clavegueram, residuals, telefonia i garantir la correcte execució del que resta pendent d'execució.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

e. *Règim transitori d'edificació i usos*

És un objectiu també del POUM garantir la continuïtat dels usos existents en el moment de l'aprovació del Pla sempre que es formalitzi la cessió anticipada del sòl destinat a sistema viari i s'executi les obres pendents d'urbanització

f. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

g. *Serà d'obligació executar les mesures i les condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

PA 02 – Escoles - Nord

a. *Àmbit*

El conjunt ha quedat absorbit pel creixement del municipi i avui forma part del seu teixit urbà. La major part dels terrenys estan ocupats per l'aparcament de caravanes en regim de pupil·latge. Els terrenys corresponen a títols d'un sol propietari

Els límits del polígon estan definits, pel Nord l'antiga GIV-6301 avui convertida en travessia urbana com a carrer; pel costat Est hi ha uns edificis destinats a habitatge i les escoles municipals; pel Sud un passatge que dona accés a les instal·lacions agrícoles que formen par del polígon d'actuació PA-03 i per l'Oest un seguit de finques amb edificacions consolidades que procedeixen de cases de pagès que formen part de la zona de Consolidació Urbana.

b. *Objectius*

L'objectiu primordial del POUM és la consolidació de la trama urbana amb la concreció i definició del model i l'obtenció del sòl necessari per l'ampliació de les escoles municipals d'acord amb les previsions de creixement que preveu el present POUM.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12247

L'obtenció d'aquest sòl destinat a sistemes d'equipaments està vinculat a la execució de les condicions establertes en l'acord de la CTU de 22 de desembre de 2010 referent al PE Caravanes en SNU recollit en l'article 161 d'aquestes Normes.

En el cas de desestimar l'execució del que es preveu en el PE Caravanes, l'ajuntament procedirà a desenvolupar el present PA per tal de poder garantir la cessió del sòl destinat a equipaments per l'ampliació del centre escolar,

En el conveni de formalització anticipada del sòl destinat a equipaments del present polígon d'actuació, s'estableixen les condicions i els terminis de transformació dels usos i de les instal·lacions existents en el PA_02 d'acord a les necessitats municipals per assolir els objectius d'ampliació del centre escolar. La cessió anticipada d'aquest sòl destinat a sistema d'equipaments no obliga als propietaris ni l'ajuntament a establir terminis d'execució del nou vial previst.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i us*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

S'ordena el sector amb l'obertura d'un nou vial que enllaci el carrer de l'Escala amb el de Cases Noves. La disposició de l'edificació es fa d'acord amb la morfologia de l'entorn la qual combina edificació aïllada i cases adossades

Zonificació: Sector PA 02 "Escoles" sòl urbà no consolidat.

Consolidació Urbana, Clau CU3, condicions d'edificació i dels usos les que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Determinacions:

Superfície total del polígon:	7.648,52 m²
Sòl privat edificable:	4.368,81 m²
Vials, carrer de nova obertura:	1.555,03 m²
Sòl de cessió destinat a equipaments docents Clau E	1.724,68 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,35 m²/ m²
Densitat màxima:	14 hab/Ha

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de compensació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar un projecte d'urbanització i un de reparcel·lació.

Es preveu la possibilitat de desenvolupar els polígons PA-02 i PA-03, de forma independent sempre que quedi garantida la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics bàsics.

El polígon que s'executi primer, entre sectors PA-02 / PA-03, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots dos àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana, en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

e. *Règim transitori d'edificació i d'usos*

L'ús del sector és el residencial i els concordants amb aquesta tipologia de sòl.

L'ús actual a que està destinat aquest sòl i parcel·les adjacents és el d'aparcament en regim estacionari de caravanes, és una activitat no contemplada en el POUM i a resultes del PE aprovat per traslladar aquesta àrea d'aparcament de caravanes en sòl no urbanitzable, aquest ús es considerat provisional i transitori amb un termini acotat a catorze mesos des de l'aprovació definitiva del present POUM, d'acord amb el conveni signat.

f. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

g. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

PA 03 – Escoles - Sud

a. *Àmbit*

Els límits del polígon estan definits, pel nord PA-02 i un passatge que dona accés al carrer de les Escoles; a l'est edificacions existents del sòl urbà; al sud el carrer Cases Noves; per l'oest un seguit de finques amb edificacions consolidades que procedeixen de cases de pagès que formen part de la zona de Consolidació Urbana, sòl urbà.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12249

b. *Objectius*

S'ordena el sector amb l'obertura d'un nou vial que enllaci el carrer de l'Escala amb el de Cases Noves, enllaça el PA_02 i PA_03. La disposició de l'edificació es fa d'acord amb la morfologia de l'entorn la qual combina edificació aïllada i cases adossades amb un rendiment urbanístic suficient que faci viable la cessió del sòl destinat a sistemes.

Ates que aquest sòl urbà proper als equipament escolars del municipi, el POUM determina la reserva de sòl per ser destinat a equipaments públics per a us docent. Sòl que es situa adjacent a les actuals escoles fet que permetrà garantir i facilitar l'ampliació d'aquestes instal·lacions, avui necessàries d'acord amb la ràtio de creixement del municipi que preveu aquest POUM.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i us*

S'ordena el sector amb l'obertura d'un nou vial que enllaça el carrer de l'Escala amb el de Cases Noves.

Zonificació: Sector PA-03 "Escoles" sòl urbà no consolidat. Consolidació Urbana Clau CU1 i CU4 condicions d'edificació i dels usos son els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Determinacions:

Superfície total del polígon:	6.280,42 m²
Sòl privat edificable:	4.385,23 m²
Vials, carrer de nova obertura:	372,20 m²
Sòl de cessió destinat a equipaments docents Clau E. 1-4	1.522,99 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,35 m²/ m²
Densitat màxima:	14 hab/Ha

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de compensació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar el projecte d'urbanització i el de reparcel·lació.

Es preveu la possibilitat de desenvolupar els polígons PA-02 i PA-03, de forma independent sempre que quedi garantida la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics bàsics.

El polígon que es desenvolupi primer entre sectors PA-02 / PA-03, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots dos àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12250

sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

S'estableix un termini per consolidar l'activitat autoritzada en sòl no urbanitzable com a aparcament de caravanes art. 159 vinculada a la cessió anticipada del sòl destinat a equipaments PA-2.

La cessió anticipada d'aquest sòl destinat a sistema d'equipaments docents, no obliga als propietaris ni a l'ajuntament a establir terminis per l'execució de la urbanització del carrer previst.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió – 6 NOV. 2015 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en – 2 2 NOV. 2016 tenint en compte les prescripcions establertes a l'acord, de les quals queda assabentada la Corporació.

PA 04 – Camí Palau Borrell - Oest

a. *Àmbit*

Disseminat urbà situat a un extrem del nucli urbà a l'entorn del sòl urbanitzable no delimitat i del camí que comunica amb el nucli de Palau Borrell.

b. *Objectius*

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat d'estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures. L'àmbit coincideix amb els límits d'un sol títol de propietat i així facilitar-ne la gestió i desenvolupament.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà no consolidat s'ordena conservant l'estructura a base d'edificis aïllats.

Zonificació: Sector PA-04 "Camí a Palau Borrell Oest" sòl urbà consolidat.

Consolidació Urbana Clau CU5 condicions d'edificació i dels usos son els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12251

Determinacions:	Superfície total del polígon:	3.117,79 m²
	Sòl privat edificable:	2.400,27 m²
	Vials:	314,40 m²
	Espais lliures:	403,12 m²
	Coeficient d'edificabilitat brut:	0,25 m²/ m²
	Densitat màxima:	10 hab/Ha

No hi ha incidències en aquest polígon en referència a l'estudi d'inundabilitat. Com a mesura de prevenció les noves edificacions es situaran per sobre la cota de l'actual mota, a la cota de 9.10 metres uns 40 centímetres per sobre el nivell natural del sòl.

d. *Condicions de gestió i execució*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

El sistema d'actuació és el de cooperació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar un projecte d'urbanització i un de reparcel·lació. Són existents els següents serveis d'urbanització: Clavegueram, enllumenat públic, electricitat i aigua. La urbanització no impermeabilitzarà la llera del rec existent. Les aigües de pluja de les edificacions no es connectaran a la xarxa general de clavegueram que a dia d'avui es unitària. Els accessos a les parcel·les travessant la llera, es farà en passa llis seguint la secció i perfil del rec o amb un pont que no obstaculitzi l'evacuació de l'aigua de pluja.

Es podran desenvolupar els polígons PA-04; PA-05 i PA-06, de forma independent sempre que quedi garantida la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics bàsics. El polígon que es desenvolupi primer entre els àmbits PA-04; PA-05 i PA-06, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots tres àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

12252

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió – 6 NOV. 2015 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en – 2 2 NOV. 2015 tenint en compte les prescripcions que han estat incorporades d'ofici.

PA-05 – Camí Palau Borrell - Centre

a. *Àmbit*

Disseminat urbà edificat, situat en front de sòl urbà de creixement rural i del camí que comunica amb el nucli de Palau Borrell.

b. *Objectius*

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat d'estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures. L'àmbit coincideix amb els límits d'un sol títol de propietat i així facilitar-ne la gestió i desenvolupament.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà consolidat s'ordena conservant l'estructura a base d'edificis aïllats.

Zonificació: Sector PA-05 "Camí a Palau Borrell - Centre" sòl urbà consolidat.

Consolidació Urbana Clau CU5 condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Superfície total del polígon:	2.244,20 m²
Sòl privat edificable:	1.785,40 m²
Vials:	458,80 m²
Espais lliures:	0,00 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,25 m²/ m²
Densitat màxima:	10 hab/Ha

No hi ha incidències en aquest polígon en referència a l'estudi d'inundabilitat. Com a mesura de prevenció les noves edificacions es situaran per sobre la cota de l'actual mota, a la cota de 9.10m.

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de cooperació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar un projecte d'urbanització i un de reparcel·lació.

Són existents els següents serveis d'urbanització: Clavegueram, enllumenat públic, electricitat i aigua.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12253

El polígon que es desenvolupi primer entre els àmbits PA-04; PA-05 i PA-06, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots tres àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 6 NOV. 2015 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat de 22 NOV. 2016 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

PA 06 – Camí Palau Borrell - Est

a. *Àmbit*

Disseminat urbà edificat, situat a un extrem del nucli urbà a peu de la C-252 carretera de la Bisbal a Figueres, en l'entroncament amb el camí que comunica amb el nucli de Palau Borrell.

b. *Objectius*

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat d'estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i la cessió de sòl destinat a espais lliures. L'àmbit coincideix un sol títol de propietat i així facilitar-ne la gestió i desenvolupament.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà no consolidat s'ordena conservant l'estructura a base d'edificis aïllats.

12254

Zonificació: Sector PA-05 "Camí a Palau Borrell - Centre" sòl urbà consolidat.

Consolidació Urbana Clau CU5 condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Superfície total del polígon:	5.278,89 m²
Sòl privat edificable:	4.038,85 m²
Vials:	714,71 m²
Espais lliures:	525,33 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,25 m²/ m²
Densitat màxima:	10 hab/Ha

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

No hi ha incidències en aquest polígon en referència a l'estudi d'inundabilitat. Com a mesura de prevenció les noves edificacions es situaran per sobre la cota de l'actual mota, a la cota de 9.10m.

d. Condicions de gestió i execució.

El sistema d'actuació és el de cooperació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar un projecte d'urbanització i un de reparcel·lació.

Són existents els següents serveis d'urbanització: Clavegueram, enllumenat públic, electricitat i aigua.

Es podran desenvolupar els polígons PA-04; PA-05 i PA-06, de forma independent sempre que quedi garantida la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics bàsics.

El polígon que es desenvolupi primer entre els àmbits PA-04; PA-05 i PA-06, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots tres àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12255

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 6 NOV. 2015 i ascendida la seva publicació a efectes executivitat en data 22 NOV. 2016 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

PA 07 – Carretera de Figueres - Zona Esportiva

a. *Àmbit*

Sector delimitat: al Nord el nucli urbà i camp de futbol; a L'Est PA-08 Camp de futbol; al Sud sòl no urbanitzable i a l'Oest la carretera de Figueres a la Bisbal.

b. *Objectius*

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat d'estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures.

Tal com s'exposa i es justifica en la memòria d'ordenació, l'àmbit coincideix amb un sector on s'ha definit tots els elements d'ordenació i que el POUM incorpora i recull com ordenació detallada.

Per tan no serà preceptiu redactar un nou PMU perquè el POUM defineix les determinacions d'ordenació aprovades i acceptades pels veïns.

Una vegada aprovat definitivament el POUM caldrà redactar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector de sòl urbà no consolidat s'ordena en base a edificació aïllada i l'ús principal serà el residencial

Zonificació: Sector PA-07 Carretera de Figueres – Zona Esportiva.

Edificació aïllada Claus A1, A2 i A3, condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Superfície total del polígon:	31.774,33 m²
Sòl privat edificable:	17.192,05 m²
Espais lliures :	4.071,11 m²
Vialitat i aparcaments:	6.596,02 m²
Equipaments:	3.915,15 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,40 m²/ m²
Densitat màxima:	15 hab/Ha

12256

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de cooperació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Les mesures de protecció passiva de protecció front inundació adoptades consisteixen en sobre elevar el terreny fins a cota 7.75m més un cordó perimetral nord de fins a 8.25m. Aquest sobre cost està quantificat econòmicament en la fitxa corresponen.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

Per tal de reduir el nivell de risc hidrològic actual de la zona del PA-07 Carretera de Figueres zona esportiva, la proposta d'ordenació del sector serà concordant amb les mesures de protecció passiva que s'adoptin a partir dels resultats d'un anàlisi dels riscos hidrològics existents en l'extrem sud-oest de l'àmbit, en l'encreuament entre la carretera C-31 i la llera del rec afluent de la riera de la Muntanya.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

PA 08 - Camp de Futbol – Oest

a. *Àmbit*

Queda delimitat una finca adjacent entre una masia agrícola que te façana al carrer camí del Rei i l'actual camp de futbol. Les dues finques tenen un alt grau de consolidació suficient i son fruit de l'estructura de raval de les afores del nucli antic de Viladamat. El polígon es correspon a un sol títol de propietat.

b. *Objectius*

L'objecte és obrir el carrer que comuniqui el carrer Jardí del Rei amb el camp de futbol i així poder establir una xarxa viària de carrers que faciliti la mobilitat en el nucli urbà. Amb l'obertura del nou

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12257

carrer projectat entre les finques afectades PA-08 i Pa-09, podran subdividir el sòl no edificat en parcel·les edificables i així es consolida la trama urbana.

Durant el període de vigència de l'anterior POUM anul·lat es va tramitar la divisió poligonal que es recull en aquest document. Es va signar un conveni urbanístic de cessió anticipada de sòl destinat a sistemes de vialitat i equipaments, fet que va permetre obrir la continuïtat del carrer Nou al costat del Camp de Futbol i regularitzar la parcel·la de sòl destinada a equipaments esportius a on s'hi ha construït la pista poliesportiva.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà consolidat s'ordena conservant l'estructura a base d'edificis aïllats.

Zonificació: Sector PA-08 "Camp de futbol - Oest" sòl urbà consolidat.

Consolidació Urbana Clau CU3 condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Superfície total del polígon:	2.394,00 m²
Sòl privat edificable:	1.781,37 m²
Vialitat:	542,51 m²
Equipaments:	70,12 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,40 m²/ m²
Densitat màxima:	17 hab/Ha

d. *Condicions de gestió i execució*

Hi ha signat anterior a la redacció del present POUM, un conveni de cessió anticipada del sòl destinat a sistemes d'equipaments i d'una part de la vialitat corresponent al carrer del camp de futbol.

Sistema d'actuació: Compensació

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar un projecte d'urbanització i un de reparcel·lació.

Es podran desenvolupar els polígons PA-08 i PA-09, de forma independent sempre que quedi garantida la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics bàsics.

El polígon que es desenvolupi primer entre sectors PA-08 / PA-09, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots dos àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

PA 09 - Camp de Futbol – Est

a. *Àmbit*

Queda delimitat una finca agrícola que te façana al carrer camí del Rei i te un alt grau de consolidació és fruit de l'estructura de raval de les afores del nucli antic de Viladamat. El polígon es correspon a un sol títol de propietat.

b. *Objectius*

L'objecte és obrir el carrer que comuniqui el carrer Jardí del Rei amb el carrer del camp de futbol i així poder establir una xarxa viària de carrers que faciliti la mobilitat en el nucli urbà. Amb l'obertura del nou carrer projectat entre les finques afectades PA-08 i Pa-09, podran subdividir el sòl no edificat en parcel·les edificables i així es consolida la trama urbana.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà consolidat s'ordena conservant l'estructura a base d'edificis aïllats.

Zonificació: Sector PA-09 "Camp de futbol - Est" sòl urbà consolidat.

Consolidació Urbana Clau CU3 condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Superfície total del polígon:	3.105,00 m²
Sòl privat edificable:	2.545,04 m²
Vialitat:	559,96 m²

12259

Coeficient d'edificabilitat brut: 0,40 m²/ m²

Densitat màxima: 17 hab/Ha

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

d. *Condicions de gestió i execució*

Sistema d'actuació: Compensació

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Caldrà tramitar un projecte d'urbanització i un de reparcel·lació.

Es podrà desenvolupar els polígons PA-08 i PA-09, de forma independent sempre que quedi garantida la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics bàsics.

El polígon que es desenvolupi primer entre sectors PA-08 / PA-09, haurà de redactar fins a la seva aprovació definitiva un projecte d'urbanització de tot el carrer per a tots dos àmbits. Una vegada aprovat serà vinculant per a cada un dels polígons.

Atès que aquest POUM estableix determinacions específiques en sòl urbà que garanteixen la reforma i remodelació urbana així com la transformació d'usos sense necessitat de tramitar el corresponent Pla Especial de Reforma Interior o de Millora Urbana en compliment dels articles 43 i 70 de la LUC el sector i els seus polígons, els propietaris d'aquest sòl, estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat anterior pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel•la única que per tipologia no es correspon al de habitatges de protecció oficial o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir per aquest ús. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

PA 10 - Llevant - Ctra. de l'Escala

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió – 6 NOV. 2015 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 22 NOV. 2016 havent tingut en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

a. *Àmbit*

12260

Sector delimitat per unes instal·lacions comercials existents a cada costat de la carretera de l'Escala a Viladamat GI- 623, a uns 200 metres del nucli de Viladamat.

És un sector urbà construït per edificis destinats a tallers i comerços, en el sector falta completar part dels serveis bàsics (arts. 26, 27, 29 de la LUC) i estructurar la mobilitat i accessibilitat des de la GI-623

b. Objectius

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat d'estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures.

La Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya condiciona l'ordenació del sector sòl urbà i sector urbanitzable Llevant a incloure un giratori que articuli el sistema viari entre la carretera de l'Escala i els vials laterals a cada costat de la carretera els quals han de donar servei als edificis existents i a les futures parcel·les de sòl urbanitzable.

Tal com s'exposa i es justifica en la memòria d'ordenació, l'àmbit coincideix amb un sector on s'ha definit tots els elements d'ordenació i que el POUM incorpora i recull com ordenació detallada.

Per tan no serà preceptiu redactar un PMU perquè el POUM defineix les determinacions d'ordenació aprovades i acceptades pels veïns. Una vegada aprovat definitivament el POUM caldrà redactar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. El risc d'inundació és baix en aquest polígon no hi ha incidències a considerar. El projecte d'urbanització haurà de justificar la xarxa de drenatge d'aigües de pluja per a 10 anys de període de retorn i incorporarà els elements per la retenció de residus o productes contaminats, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estudiarà el dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

c. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús

Aquest sector urbà consolidat s'ordena en base a edificació aïllada i l'ús principal serà el comercial amb compatibilitat de l'habitatge si està vinculat a l'activitat.

La consolidació d'aquest sector passa per la redacció i tramitació de les figures de planejament que resten pendents projecte de reparcel·lació i projecte d'Urbanització, per tal de garantir que els terrenys tinguin la consideració de solar.

Zonificació: Sector PA-10 "Llevant – ctra. de l'Escala" sòl urbà no consolidat.

Edificació aïllada Claus CT1 i CT2, condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.2 d'aquestes normes.

Superfície total del polígon:	25.274,04 m²
Sòl privat edificable:	22.529,24 m²
Espais lliures :	680,88 m²
Vialitat i aparcaments:	2.063,92 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,55 m²/ m²

Atès el grau de consolidació de les edificacions existents i de les activitats que si reconeixen, amb independència dels tràmits necessaris i vinculants per obtenir la corresponent llicència d'activitats, el POUM proposa la cessió anticipada de sòl destinat a sistemes per a cada un dels propietaris,

12261

computant la cessió d'aquest sòl si es fa voluntàriament i sense compensacions econòmiques dins l'aprofitament urbanístic que estableix el POUM per a cada una de les parcel·les consolidades.

Les edificacions existents que no compleixen els paràmetres específics de zona tindran la consideració de fora d'ordenació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de cooperació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants.

El projecte d'urbanització que es redacti haurà de garantir la connectivitat de la xarxes de serveis urbanístics bàsics pel subministrament d'aigua potable, clavegueram i residuals amb previsió a les demandes que precisin els sectors adjacents.

El projecte també ha de contemplar l'enllaç i connexió amb el sistema general viari, el giratori sobre la GI-623 amb el seu enllaç amb els carrers del sector urbanitzable PPU Llevant.

Son obligacions de tots els propietaris del sector cedir el sòl destinat a sistemes viari i d'espais lliures, costejar la totalitat de les obres d'urbanització i cedir a favor de l'administració actuant el 10% de l'aprofitament. Atès que no és possible consolidar aquest aprofitament en una parcel.la de sòl edificable es procedirà a indemnitzar econòmicament del seu valor.

Per tal de poder facilitar la gestió del sistema viari, giratori, que dona servei al sector urbà i a l'urbanitzable, els dos propietaris afectats per aquest sistema podran formalitzar la cessió anticipada a favor de l'ajuntament de tot el sòl destinat a sistema viari. Aquesta cessió anticipada permetrà la gestió i el desenvolupament del sistema general viari que també afecta al sector llevant en sòl urbanitzable.

L'execució del projecte i de l'obra d'urbanització d'aquest sistema general, giratori sobre la GI–623 es finançarà a tres parts iguals:

- Una tercera part del pressupost amb quotes a càrrec als propietaris del sòl urbanitzable PPU–01 sector Llevant, quotes proporcionals a la superfície de les finques de resultat i si no s'ha desenvolupat el PPU i PR en proporció de les finques aportades.

- Una altre tercera part, amb quotes urbanístiques a càrrec de les finques que configuren el sector urbà no consolidat PA-10 Llevant – Carretera de l'Escala, amb un repartiment proporcional al sostre potencial edificable reconegut.

- L'altra tercera part hi participarà l'administració a càrrec de finançament del pressupost extraordinari o per via de subvencions.

L'execució del sistema viari, giratori sobre la GI–623, com un projecte separat del desplegament urbanístic derivat de cada sector, no desvincula als propietaris de sòl urbà i urbanitzable, de l'obligació de participar en el repartiment de les quotes urbanístiques que se'n deriven.

Aquest giratori s'haurà de construir simultàniament amb el primer d'aquests dos àmbits (PA-10 o PP-01) que es desenvolupi i haurà d'estar operativa i rebuda per la Generalitat de Catalunya abans que es pugui atorgar les llicències d'activitat.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol IV - PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)

Article 109. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents plans de millora urbana

1. Per tal d'acomplir operacions de remodelació urbana o de completar el teixit urbà no consolidat aquest POUM, estableix diverses àrees on caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que determini l'ordenació urbana i la volumetria de l'edificació, d'acord amb els objectius i paràmetres urbanístics que es fixen per a cada un d'ells.

2. L'objectiu immediat del Plans de Millora Urbana és delimitar les àrees en les que calen cessions de terrenys i repartir l'edificabilitat, de manera que cessions i aprofitaments quedin compensats a l'interior de cada Polígon d'Actuació.

Article 110. Plans de millora urbana

1. Els Plans de Millora Urbana definits en aquest POUM són els següents:

Sector		Superfície
PMU 01	Cinc Claus Zona Est	10.936,06 m^2
PMU 02	Escoles	5.880,80 m^2

2. Els objectius, paràmetres urbanístics, condicions de gestió, règim d'usos de cadascun d'aquests Plans de Millora Urbana, es fixen els següents articles i en les fitxes annexes a aquestes normes.
3. L'ordenació indicada als plànols de sòl urbà es vinculant en el cas que el polígon estigui dispensat de tramitar un PMU per tractar-se d'un polígon amb planejament derivat desenvolupat anteriorment amb les determinacions de l'anterior POUM avui anul·lat.

   Tots els PMU hauran de mantenir els paràmetres bàsics d'ordenació que proposa el POUM, en quan a la densitat d'habitatges, l'edificabilitat, i els usos indicats.

4. S'inclouran una reserva d'espai com a sistema general de serveis tècnics, i alhora, com a sistema general d'equipament privat on s'hi podrà ubicar un sistema de sanejament autònom, en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta.

Article 111. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

12263

PMU 01 - Cinc Claus Zona Est

a. *Àmbit*

Sector delimitat com un instrument de gestió urbanística que relliga el PMU- 01 amb el carrer Albó i el carrer de Cinc Claus i el sòl no urbanitzable.

b. *Objectius*

El Pla de Millora Urbana es delimita per la implantació i l'obertura del vial de circumval·lació al costat Est del municipi.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà no consolidat s'ordena en base a edificació aïllada l'ús principal és el residencial.

Zonificació: Sector PMU-01 " Cinc Claus Zona Est " sòl urbà no consolidat.

Edificació aïllada tipologies a concretar en el PMU que es redacti, condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en els articles concordants d'aquestes normes per a cada una de les tipologies que s'adoptin.

Superfície total del polígon:	9.338,12 m²
Sòl privat edificable:	5.685,61 m²
Espais lliures :	933,80 m²
Vialitat i aparcaments:	2.251,81 m²
Equipaments:	466,90 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,30 m²/ m²
Densitat màxima:	15 hab/Ha

d. *Condicions de gestió i execució*

El sistema d'actuació és el de compensació bàsica.

El POUM defineix l'estructura bàsica del carrer de circumval·lació. El PMU serà la figura de planejament urbanístic derivat que establirà, la zonificació, la tipologia edificatòria, la resta de carrers necessaris i definirà les alineacions i les rasants.

El projecte d'urbanització que es redacti haurà de garantir la connectivitat de la xarxes de serveis urbanístics bàsics pel subministrament d'aigua potable, clavegueram i residuals amb previsió a les demandes que precisin els sectors adjacents per tal de garantir la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics en funcionament.

En compliment dels articles 43 i 70 de la LUC, els propietaris de sòl d'aquest polígon estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

Atès baixa densitat, la tipologia edificatòria del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús de habitatge de protecció pública.

e. *En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

f. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.*

PMU 02 - Escoles

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

a. *Àmbit*

Sector discontinu delimitat com un instrument de gestió urbanística que relliga el PMU- 01 Cinc Claus Zona Est amb la continuació del carrer de Cinc Claus, el sòl no urbanitzable i una parcel.la de sòl urbà del nucli annexa a les actuals escoles.

b. *Objectius*

El Pla de Millora Urbana es delimita per la implantació i l'obertura del vial de circumval·lació al costat Est del municipi del carrer Cinc Claus i alhora garantir l'ampliació de l'actual centre escolar conjuntament amb els polígons d'actuació PA-2 i PA-3 de sòl urbà SUC.

c. *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbà no consolidat s'ordena en base a edificació aïllada l'ús principal és el residencial.

Zonificació: Sector PMU-02 " Cinc Claus Zona Est - Escoles" sòl urbà no consolidat. Edificació aïllada tipologies a concretar en el PMU que es redacti, condicions d'edificació i d'usos els que s'estableixen en els articles concordants d'aquestes normes per a cada una de les tipologies que s'adoptin. És voluntat dels promotors ordenar el sector en base a poder concentrar el sostre edificable establert en tres conjuntes edificables de caràcter plurifamiliar i amb volumetria específica.

Superfície total del polígon: 5.880,80 m²

Sòl privat edificable: 5.000,00 m²

Vialitat i aparcaments: 159,80 m²

Equipaments: 721,00 m²

Coeficient d'edificabilitat brut: 0,60 m²/ m²

Densitat màxima: 25 hab/Ha

12265

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

d. Condicions de gestió i execució

El sistema d'actuació és el de compensació bàsica.

El POUM defineix l'estructura bàsica del carrer de circumval·lació. El PMU serà la figura de planejament urbanístic derivat que establirà, la zonificació, la tipologia d'edificació, la resta de carrers necessaris i definirà les alineacions i les rasants. La superfície de la parcel.la destinada a equipaments serà la que en resulti d'un amidament real sobre terreny a l'hora de formalitzar la cessió anticipada establerta segons conveni urbanístic.

El projecte d'urbanització que es redacti haurà de garantir la connectivitat de la xarxes de serveis urbanístics bàsics pel subministrament d'aigua potable, clavegueram i residuals amb previsió a les demandes que precisin els sectors adjacents PMU-01, PMU -02, per tal de garantir la continuïtat i la connectivitat dels serveis urbanístics en funcionament.

En compliment dels articles 43 i 70 de la LUC, els propietaris de sòl d'aquest polígon estan obligats a formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig del polígon, en una parcel·la a on sigui possible consolidar aquest sostre.

Atesa la baixa densitat, la tipologia d'edificació del Polígon i les característiques de creixement del municipi no es preveu cap reserva obligatòria del sostre privat establert per ser destinat a ús d'habitatge de protecció pública.

e. En les fitxes de l'Annex III d'aquestes Normes s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.

f.- Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques.

Article 112.- Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana

Serà preceptiu tramitar el corresponents projectes: de Pla de Millora Urbana, Projecte d'Urbanització i Projecte de reparcel·lació.

En el desenvolupament i execució dels PMU s'utilitzarà la mateixa zonificació que ha estipulat el POUM per les diferents zones del sòl urbà. Es podran establir subzones i subsistemes que es creguin convenients per tal de diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació proposada de detall que precisi el planejament derivat que es redacti.

Els PMU definiran i delimitaran si fos necessari una subdivisió poligonal d'actuació, així com les condicions específiques de reparcel·lació i la execució d'urbanització.

Cal avaluar la capacitat de les lleres o els col·lectors receptors de les aigües pluvials dels sectors i es definiran i pressupostaran les actuacions necessàries per tal d'adaptar-les a l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la conca, o, alternativament s'optarà per la construcció d'una bassa de laminació dels cabals d'escorrentiu als valors actuals de la conca. Es dissenyarà i dimensionarà la xarxa de drenatge d'aigües plujanes pel cabal de la pluja de 10 anys de període de retorn, junt amb la justificació de la capacitat d'aquest sistema.

12266

El sistema de drenatge d'aigües pluvials dels nous àmbits incorporaran els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estarà dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.

El pla de millora urbana que es desenvolupi haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents per a l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, i es redactaran d'acord amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran per l'informe de l'ACA.

L'execució de les obres per l'ampliació, millora i adaptació de la xarxa municipal d'abastament d'aigua potable necessàries per a la consolidació de creixement previst es realitzarà d'acord a les determinacions del pla director.

S'ha adjuntat en la documentació un certificat de suficiència de la capacitat de l'actual abastament d'aigua potable. El planejament derivat que es formuli haurà de fer la descripció i justificació de les hipotètiques actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per a mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigible.

El planejament derivat que es formuli en sòl urbà haurà d'adoptar mesures ambientals per tal de mitigar l'impacte acústic. Aquestes mesures previstes pel planejament derivat seran recollides i concretades en els corresponents projectes d'urbanització. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a les determinacions de la Llei 16/2002, de 12 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.



12267

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de - 6 NOV. 2016 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 22 NOV. 2016 tenint en compte les prescripcions condicionades a l'aprovació, que han estat incorporades d'ofici.

Títol VI - SÒL URBANITZABLE

Article 113. Ordenació del sòl urbanitzable

El POUM recull com a sòl urbanitzable uns àmbits de sòl aptes per a ser urbanitzats en un futur que garanteixen el creixement del municipi.

D'un anàlisi detallat de les necessitats i previsions de creixement que precisa objectivament el municipi de Viladamat, en resulta que tot i fent rebaixes de sostre edificable en tot el sòl classificat d'urbà consolidat i no consolidat es cobreixen en escreix les previsions necessàries per absorbir el futur creixement urbanístic del municipi. Es per aquest fet comprovat i constatat que per tal de no desqualificar sòl que en l'anterior ordenament urbanístic tenia la consideració d'urbanitzable s'ha passat a **sòl urbanitzable no delimitat (SUND).**

Capítol I - SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

Article 114. Sectors de sòl urbanitzable delimitat

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat (SUD), un sol sector objecte d'urbanització en el període de vigència del Pla. La delimitació d'aquest sector es realitza en els plànols d'ordenació. Aquest sector coincideix amb el Pla Parcial Urbanístic tramitat durant la vigència de l'anterior POUM avui anul·lat. És el Pla Parcial Urbanístic Sector Llevant d'ús per a comerços i tallers.

El sector de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) en aquest POUM és:

Sector	*Superfície m²*
PPU – 01 sector LLEVANT	38.656,60

Article 115. Paràmetres i condicions del Pla Parcial Urbanístic de sòl urbanitzable delimitat

Sector Llevant PPU-01

a. *Àmbit*

Comprèn els terrenys situats a l'Est del municipi, a uns 200 metres del nucli urbà. Els terrenys estan distribuïts a cada costat de la carretera de Orriols a l'Escala. Aquest sòl està directament relacionat amb el sector de sòl urbà no consolidat PA-10 Llevant ctra. de l'Escala.

b. *Objectius*

L'objectiu del sector és la creació de sòl industrial per a petits magatzems, comerços i tallers, per tal de poder donar oferta d'aquest tipus de sòl en el municipi.

El POUM incorpora totes les determinacions del Pla Parcial Urbanístic que es va aprovar el 07 de abril de 2011, i per tant tot el document aprovat queda incorporat en el nou Pla d'Ordenació Municipal.

A la proposta Direcció General de Carreteres El POUM contempla el giratori que ha d'articular la mobilitat de vehicles entre la GI – 623 el sòl urbà i l'urbanitzable delimitat en el sector Llevant.

- *Paràmetres d'ordenació, edificació i ús*

Aquest sector urbanitzable delimitat s'ordena en base a edificis aïllats i l'ús principal és l'industrial, el comercial i petits tallers. La compatibilitat de l'habitatge ha d'estar vinculat a l'activitat.

Zonificació: Sector PPU-01 "Llevant – ctra. de l'Escala" sòl urbà no consolidat.

Edificació aïllada Claus CT-1 amb un màxim del 20% del sòl edificable i CT-2 amb un mínim del 80 % del sòl edificable, condicions d'edificació les que s'estableixen en el Títol V, Capítol II, Secció II.5 d'aquestes normes.

Sòl destinat a equipaments un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit.

Superfície total del polígon:	38.656,60 m²
Sòl privat edificable:	26.368,62 m²
Espais lliures :	3.865,66 m²
Vialitat i aparcaments:	6.489,49 m²
Equipaments	1.932,83 m²
Coeficient d'edificabilitat brut:	0,40 m²/ m²

- *Règim d'usos*

Per a aquesta zona s'admeten els usos que es determinen en el Títol V, Capítol II, Secció II.5.

- *Condicions de gestió i execució*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

El sistema d'actuació és el de cooperació.

El POUM defineix la zonificació, la tipologia edificatòria i estableix les alineacions i les rasants. Finques aportades i propietat. Proposta de distribució de l'aprofitament urbanístic i distribució de l'edificabilitat neta.

El projecte d'urbanització que es redacti haurà de garantir la connectivitat de la xarxes de serveis urbanístics bàsics pel subministrament d'aigua potable, clavegueram i residuals amb previsió a les demandes que precisin els sectors adjacents i donarà compliment al que estableix l'article 120.1a) del DL 1/2010 pel que hagin d'assumir els propietaris del sòl urbanitzable en quan a participar en els sistemes de sanejament global. El risc d'inundació és baix en aquest polígon no hi ha incidències a considerar a nivell de POUM. El projecte d'urbanització haurà de justificar la xarxa de drenatge d'aigües de pluja per a 10 anys de període de retorn i incorporarà els elements per la retenció de residus o productes contaminats, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estudiarà el dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector. El projecte d'urbanització del sector

El projecte d'urbanització contemplarà l'enllaç i connexió amb el sistema general viari, el giratori sobre la GI-623 fins el seu enllaç amb els carrers del sector urbanitzable PPU Llevant. L'execució del projecte i de l'obra d'urbanització d'aquest sistema general, giratori sobre la GI–623 es finançarà a tres parts iguals:

- Una tercera part del pressupost amb quotes a càrrec als propietaris del sòl urbanitzable PPU–01 sector Llevant, quotes proporcionals a la superfície de les finques de resultat i si no s'ha desenvolupat el PPU i PR en proporció de les finques aportades.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12269

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

- Una altre tercera part, amb quotes urbanístiques a càrrec de les finques que configuren el sector urbà no consolidat PA-10 Llevant.
- L'altra tercera part hi participarà l'administració a càrrec de finançament del pressupost extraordinari o per via de subvencions directes.

Aquest giratori s'haurà de construir simultàniament amb el primer d'aquests dos àmbits (PA-10 o PP-01) que es desenvolupi i haurà d'estar operativa i rebuda per la Generalitat de Catalunya abans que es pugui atorgar les llicències d'activitat.

f. *En les fitxes de l'Annex III s'adjunta el plànol d'ordenació i l'estudi econòmic de viabilitat de l'actuació.*

g. *Són d'obligació les mesures i condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II de les presents Normes urbanístiques i en el capítol corresponent de l'ISA (Informe de Sostenibilitat Ambiental) que acompanya el POUM.*

h. *El termini d'execució del expedients urbanístic de reparcel·lació i d'urbanització s'estableix de quatre anys des de l'aprovació definitiva del POUM. En el supòsit de que els titulars del sòl no desenvolupin el sector tal com està previst l'ajuntament podrà procedir a canviar el sistema d'actuació de compensació a cooperació. Si es valorés positivament la no conveniència d'urbanitzar aquest sector llevant es procedirà a tramitar la desqualificació d'aquest sòl sense que això comporti drets d'indemnització als propietaris del sòl.*

Article 116. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable delimitat

Aquest POUM determina pel sector de sòl urbanitzable delimitat:

a. La delimitació i determinacions del sector son coincidents amb el document de Pla Parcial aprovat en data 07/04/2011

b. L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl (m^2/m^2) referit a l'àmbit del sector exclosos vies de titularitat pública, cursos d'aigua i altres terrenys de domini públic.

c. Els usos, admesos principals i compatibles.

d. Aquest POUM, assenyala a més, dins els sectors urbanitzable delimitat, els sistemes generals corresponents a la xarxa viària bàsica, així com les zones ocupades pel sistema general d'espais lliures i equipaments comunitaris. Aquests sòls per a sistemes generals, indicats en els plànols de zonificació (E:1/2000), amb traç continu, són de cessió obligatòria i gratuïta, i computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals.

   Els límits de les àrees assenyalades com a sistemes d'espais lliures o equipaments s'ajusten a les determinacions del Pla Parcial urbanístic que en el seu dia es va aprovar.

   S'assenyala així mateix dins aquest POUM, la ordenació dels sectors edificables fixada en els plànols de les fitxes adjuntes a la Normativa

12270

S'inclou la previsió de les infraestructures i equipaments necessaris per a la gestió ambiental i de mobilitat que preveu el Pla.

S'inclouran una reserva d'espai com a sistema general de serveis tècnics, i alhora, com a sistema general d'equipament privat on s'hi podrà ubicar un sistema de sanejament autònom, en cas que no sigui possible la connexió a cap sistema de sanejament en alta.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 117. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes per a sistemes, que corresponen a cada un d'ells, i que abastaran els destins següents:

- *Sistema de comunicacions:* El sòl destinat a carrers i superfícies d'estacionament públiques.
- *Sistema d'espais lliures:* El sòl destinat a espais lliures i esportius recreatius i d'esbarjo públics, així com el sistema de protecció hidrogràfica.
- *Sistema d'equipament comunitaris*: El sòl destinat a equipaments públics
- *Sistema de d'infraestructures i serveis tècnics:* Recollida i tractament d'aigües residuals de tipus separatiu per tal d'optimitzar el funcionament de les instal·lacions de tractament.
- Espais reservats per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a facilitar la recollida selectiva i optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.
- El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb l'art. 45 i 46 de la Llei d'Urbanisme.

Article 118. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

El sector delimitat com a sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà amb la redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització el qual comportarà la redacció amb document separat i que formarà part del document com annex, el projecte d'urbanització del sistema general de giratori sobre la GI- 623.

Els projectes d'urbanització justificaran l'abast i el cost de les obres necessàries per la transformació del sòl urbanitzable a sòl urbà.

El projecte de reparcel·lació contemplarà les bestretes que una part dels propietaris varen avançar per la redacció dels documents de modificació de POUM i de PPU que es va redactar fins a l'aprovació definitiva en base a les determinacions de l'anterior POUM avui anul·lat, com a pagaments efectuats pendents de la liquidació final que en resulti una vegada calculades les alíquotes definitives que haurà de estipular el projecte de reparcel·lació que s'aprovi fins a inscriure en el registre les parcel·les que en resultin.

L'execució de les obres d'urbanització es repercutirà a càrrec dels propietaris de sòl.

El sistema d'actuació és el de cooperació, l'òrgan actuant es l'administració municipal.

Cal avaluar la capacitat de les lleres o els col·lectors receptors de les aigües pluvials del sector i es definirà i pressupostarà les actuacions necessàries per tal d'adaptar-les a l'increment del cabal que comporta la urbanització i impermeabilització de la conca, o, alternativament s'optarà per la

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

construcció d'una bassa de laminació dels cabals d'escorrentiu als valors actuals de la conca. Es dissenyarà i dimensionarà la xarxa de drenatge d'aigües plujanes pel cabal de la pluja de 10 anys de període de retorn, junt amb la justificació de la capacitat d'aquest sistema.

El sistema de drenatge d'aigües pluvials dels nous àmbits incorporaran els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estarà dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.

El planejament derivat que es desenvolupi haurà d'adaptar-se a les disposicions vigents per a l'aplicació de la Directiva Marc d'Aigües, i en particular, al Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, i es redactaran d'acord amb les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran per l'informe de l'ACA.

L'execució de les obres per l'ampliació, millora i adaptació de la xarxa municipal d'abastament d'aigua potable necessàries per a la consolidació de creixement previst es realitzarà d'acord a les determinacions del pla director.

S'ha adjuntat en la documentació un certificat de suficiència de la capacitat de l'actual abastament d'aigua potable. El planejament derivat que es formuli haurà de fer la descripció i justificació de les hipotètiques actuacions fora de l'àmbit del sector, les quals s'hauran d'incorporar i finançar dins del programa d'urbanització relatives a les obres d'ampliació i millora de les xarxes d'abastament i clavegueram de titularitat municipal que siguin necessàries per a mantenir les condicions tècniques de servei en les dues xarxes, reglamentàriament exigible.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Títol VII - SÒL NO URBANITZABLE

Capítol I - DISPOSICIONS GENERALS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 119. Definició

1. El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que tenen un caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà.

   El valor d'aquest sòl i la necessitat de preservar les seves condicions naturals fan que sigui objecte de conservació i, en algunes zones, d'una protecció reglada.

2. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions establertes en l'article 47 del TRLUC, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquestes normes urbanístiques. En qualsevol cas, el criteri prioritari serà el manteniment dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

3. El recursos naturals del sòl, geològics i minerals, venen definits per la pròpia natura, són "béns de domini públic", i a més a més són imprescindibles per poder desenvolupar obres d'infraestructura i construcció com les contingudes en el mateix pla d'ordenació i el seu interès està en funció de les noves investigacions i de l'evolució del propi mercat.

4. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:

   a. Els terrenys que el POUM ha considerat necessari classificar com a no urbanitzables pels seus usos rurals.

   b. Els sòls que el POUM ha classificat com a tals per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció en aplicació de la legislació sectorial del planejament territorial, o perquè així ho determina el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

Article 120. Els espais oberts del planejament territorial

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable de Viladamat que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquest tipus de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Els elements bàsics referits en l'anterior apartat i que han servit de base per establir les mesures que garanteixin la conservació d'aquest sòl són els següents:

   a. Estructura de la propietat del sòl (divisions i segregacions del sòl).

   b. Edificacions i elements construïts preexistents.

   c. Xarxa viària rural.

   d. Xarxa hidrològica (torrents i rieres).

   e. Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.

   f. Masses forestals i bosc interior.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12273

g. La topografia (carenes i turons).

h. Pendent i litologia.

i. El subsòl i la seva morfologia.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3. La definició d'aquests elements i les seves determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en aquestes normes urbanístiques, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

Article 121. Regulació del sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable queda regulat per la qualificació urbanística que es recull en els plànols d'ordenació i que queda sistematitzada a nivell normatiu en el Títol VII d'aquests Normes urbanístiques. La regulació establerta es coherent amb les determinacions de tots els tipus d'espais oberts que preveu el planejament territorial amb les qualificacions dels planejaments urbanístics generals de protecció especial, inclosos en un planejament sectorial de rang superior a l'urbanístic municipal.

Amb coherència amb els anàlisi del subsòl la seva morfologia i les determinacions de caràcter genèric que estableix l'ordenació sectorial per aquest tipus de sòl altament sensible i vulnerable, el POUM fixa determinacions de detall per tal de garantir la preservació i conservació del medi natural.

Atès que la totalitat del municipi de Viladamat està inclòs en la zona de servitud aeronàutica és d'obligat compliment la legislació sectorial corresponent que es recull en l'article 57 d'aquestes Normes

Article 122. Elements naturals que configuren el paisatge. Protecció del paisatge. Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts, la vegetació de ribera i les masses boscoses dels Terraprims i de la Plana de l'Empordà, configuren el paisatge del municipi.

2. Són elements paisatgístics de primer ordre a protegir com a elements estructurals i característics del patrimoni paisatgístic de la Plana de l'Empordà: els paravents de xiprers, les fileres arbrades entorn els camins (magraners, etc.), les plantacions d'oliveres centenàries als contraforts de la serra de Ventalló i les parets de pedra seca.

3. El POUM incorpora les directrius de paisatge que el Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG) adopta del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines. Les Directrius de paisatge del Pla Territorial són d'aplicació directa i obligatòria a tots els plans i projectes que afecten la imatge del territori. Són d'aplicació obligatòria les directrius de protecció del paisatge OQP1, OQP6 i OQP17 d'acord amb la Normativa del PTPCG.

4. El desenvolupament del POUM i dels seus planejaments derivats han d'assegurar els objectius de qualitat paisatgística establerts per al terme municipal de Viladamat en el Catàleg del paisatge de les comarques gironines, corresponents a les unitats del paisatge (21) Terraprims i (17) Plana de l'Empordà.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

5. Es consideren no edificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.

6. Les noves construccions i edificacions en sòl no urbanitzable hauran de comptar amb un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) previ, en els supòsits que determinen els articles 4.1, 4.2 i 4.3 de les Directrius del Paisatge de la Normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), en els casos en que sigui preceptiu segons els articles 48 i 49 del TRLUC i/o el Decret 343/2006 de 19 de setembre pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments verticals exteriors de les noves edificacions i construccions i de les ampliacions. Com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar els que presentin colors i textures que harmonitzin amb el paisatge de l'entorn i seran preferentment de tonalitat cromàtica terrosa.

8. Consideracions a tenir en compte a l'hora de projectar i construir una nova construcció en sòl no urbanitzable:

   - Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, cal situar les edificacions encontra posició a les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses. De manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.

   - Sempre que sigui possible, les noves construccions es situaran en espais no conreats i fora dels espais forestals assenyalats en els plànols; en aquest sentit, hauran de situar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.

   - Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny, i si es necessari efectuar moviment de terres, aquest serà el mínim necessari i en cap cas suposarà murs o talussos de més de 3 metres d'alt.

   - La tala d'arbres per a la construcció d'edificacions i instal·lacions permeses en sòl no urbanitzable, serà la mínima imprescindible i estarà subjecte a llicència municipal.

   - Es mantindran les alçades màximes tan reduïdes com sigui possible en benefici del manteniment de la proporcionalitat de l'edificació i d'una major integració paisatgística. No es superaran les alçades dels edificis existents a les rodalies.

   - S'executaran d'acord amb els aspectes relacionats amb la tipologia d'edificació en continuïtat amb els existents, materials, textures i colors de paraments exteriors i teulades.

   - El tractament de volums i façanes serà homogeni i unitari..

   - Es soterraran les infraestructures de subministrament sempre que sigui viable (línies elèctriques, telefòniques, etc) millorant així la qualitat paisatgística.

   - En intervencions de rehabilitació es conservarà la tipologia i la composició arquitectònica de les edificacions tradicionals existents.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12275

9. Els projectes constructius i/o el planejament derivat anirà acompanyat del corresponent *Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística* (EIIP) en els supòsits que estableixen els articles 30 i 125 de les presentes Normes urbanístiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol II - ELEMENTS PROPIS del sòl no urbanitzable

Article 123. Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i que queda inventariada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

2. En caràcter general s'evitarà obrir noves vies rurals (camí, pista forestal o qualsevol altre tipus de via no urbana), excepte aquelles expressament necessàries i justificades relacionades amb l'explotació agrària, forestal o de recursos naturals, les contemplades pels Plans o Programes de les Administracions sectorial, així com els que siguin previstos en els Plans Especials per a sòl no urbanitzable, que s'aprovin pel desplegament d'aquest POUM.

3. Per a l'aplicació de la present Normativa es consideren dos tipus de camins rurals a protegir:

   a. *Camins rurals amb relació directe a l'activitat agrícola o forestal.* La majoria admeten el pas de vehicles rodats. Són el fruit de la recuperació d'antics camins rurals o camins de muntanya, que pels seu traçat, situació, recorregut, i morfologia, formen part de la històrica i cultura de Viladamat.

      El paviment, en general, és de pedres barrejat amb terra. La urbanització es reduirà a la formació de cunetes i reguerons transversals alternats, així com als treballs de neteja i manteniment.

   b. *Camins rurals d'accés i relació a una activitat industrial.* Són camins, de caràcter rural, utilitzats pels camions a més a més de la maquinària agrícola. Per evitar la contaminació de pols de l'entorn pel pas de camions cal que siguin pavimentats amb aglomerat asfàltic.

4. Per a la modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals existents caldrà disposar de la llicència municipal corresponent. En la modificació de perfils, caldrà tenir especial cura en respectar les condicions paisatgístiques de la zona.

5. Podran consolidar-se els marges dels camins, sense que aquesta consolidació sobrepassi l'alçada de la rasant del terreny, ni serveixi com a base de cap tanca, amb murs tradicionals, en preferència de paret seca.

6. La circulació motoritzada es regeix pel que disposa la Llei 9/1995, de 27 de juliol, reguladora de l'accés motoritzat al medi natural, i les seves disposicions complementàries (Decret 166/1998, de 8 de juliol, etc.)

7. Es protegeix, com a camí públic, el pas del GR 1 – Sender Transversal pel terme municipal de Viladamat.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12276

Article 124. Segregacions en sòl no urbanitzable

Resten prohibides les parcel·lacions en sòl no urbanitzable, d'acord amb allò que estableix l'article 47.2 del TRLUC. Queden prohibides les segregacions en el sòl no urbanitzable que:

a. Donin lloc a finques de superfícies inferiors a les establertes per la legislació sectorial vigent en matèria agrària. A aquests efectes, la finca mínima admesa en sòl no urbanitzable s'iguala a la Unitat Mínima de Conreu, que a Viladamat és de 4,5 Ha. en sòls de secà i d'1 H. en sòls de regadiu. D'aquesta disposició s'exceptuen els sòls forestals, la finca mínima dels quals s'estableix en 25 Ha., en línia amb allò que estableix la normativa sectorial vigent d'aplicació sobre aquesta matèria.

b. Donin lloc a parcel·les que no tinguin accés directe des de qualsevol via de domini públic. S'exceptua d'aquest supòsit la segregació o divisió de terrenys que siguin aportació d'un terreny veí, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca que ja disposi d'accés a via de domini públic.

c. Que suposin un fraccionament seriat d'una finca, originant finques inferiors al doble de les dimensions mínimes, d'acord amb l'article 196.1.e del TRLUC i la legislació sectorial específica.

d. La parcel·la mínima admesa, contemplada com a unitat mínima de conreu o forestal, no constitueix per sí mateixa un suport físic susceptible d'edificació residencial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 125. Tanques, murs i marges

1. Per estructura i definició del sòl no urbanitzable no es permetrà, llevat de les tanques vegetals arbustives, cap tipus de tancament dels terrenys, atenent que formen part del conjunt dels espais oberts del territori.

2. Pel que fa a les tanques vegetal, s'utilitzaran preferentment espècies autòctones, adaptades a les característiques del sòl de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent; es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), segons la Ressolució AAR/2999/2007 i s'ha de tenir en compte les mesures per a la prevenció del foc bacterià que s'estableixen en el Decret 42/2007 de 20 de febrer (DOGC núm.4827, de 22/02/2007.

3. En instal·lacions derivades d'una explotació agropecuària o per la protecció de bens especials, sempre que la seva necessitat estigui degudament justificada es podrà autoritzar el tancament d'una finca. En aquest cas, la tanca s'haurà de construir preferentment amb: tela metàl·lica de color verd subjectada en pals del mateix color o de fusta natural. Es permetrà construir una base massissa correguda com a base sempre que es mantinguin unes separacions de 20 centímetres d'amplada cada 20 metres de llargada (per garantir el pas de la fauna), l'alçada màxima de la part massissa serà de 60 cm de mitjana. Per qüestió de seguretat sanitària i d'acord amb la normativa sectorial, es podran utilitzar degudament justificat i previ informe a autorització municipal, altres materials que siguin més convenients per tal de poder complir les funcions de seguretat.

4. En marges existents es podran construir murs de pedra seca per garantir la conservació i la integració a l'entorn.

5. Separacions de tanques a camins i lleres:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12277

Les tanques que limitin amb un camí públic, aquesta haurà de separar-se com a mínim 5 m de l'eix del camí.

Les tanques en terrenys que limitin amb lleres públiques, i d'acord amb els articles 6, 7 i 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, caldrà se separin una distància de 10 m d'amplada a partir de la vora superior de la riba de la llera.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Article 126. Arbres i vegetació

1. En els espais lliures adjacents a espais fluvials i a hàbitats de ribera es potenciarà l'ús d'espècies de ribera autòctones: feixes, oms, avellaners, pollancres, salzes, sargues, etc. i es seguirà el document de "*Criteris d'intervenció en espais fluvials*" de l'Agència Catalana de l'Aigua.

2. Es prohibeixen les plantacions forestals d'eucaliptus (*Eucalyptus sp.*), atenent a les repercussions irreversibles per al medi forestal que aquestes comporten: reducció de la biodiversitat, canvis en l'ecosistema, acidificació del sòl, alta inflamabilitat i increment del risc d'incendi, etc.

3. S'utilitzaran preferentment espècies autòctones d'origen certificat i adequades a les característiques climàtiques (xerojardineria).

4. Es prohibeix l'ús d'espècies vegetals amb demostrat comportament invasor llistades a l'Annex II de les presents Normes urbanístiques i/o en el *Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras*

5. Es prohibeix l'alteració no autoritzada dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) protegits per la *Directiva 1992/43*. En el cas del terme municipal de la Viladamat són HIC les pinedes mediterrànies, els alzinars i carrascars i la vegetació de ribera.

6. En els moviments de terres, es conservarà la terra vegetal decapada en acopis per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació, és a dir, es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl d'alt valor agronòmic per a les actuacions que comportin revegetació (zones verdes, espais lliures, equipaments, etc).

7. Es prioritzaran i conservaran, tant en els enjardinaments com en la franja perimetral de seguretat dels nous sectors urbanístics (de 25 m aprox.) les espècies de baixa inflamabilitat llistades en l'*Annex I. Espècies amb baixa inflamabilitat* de les presents Normes urbanístiques.

8. Es prohibeix la plantació de plantes susceptibles al foc bacterià en els jardins públics d'aquest municipi, segons la Resolució AAR/2999/2007.

Article 127. Concessions, pous, fonts i basses

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició, degradació o variació del lloc tradicional d'aflorament.

2. Les basses de nova creació no podran sobresortir més d'1,5 m. en relació a la topografia del terreny, i, en qualsevol cas, caldrà que es trobin integrades en el paisatge, mitjançant el tractament cromàtic (grisos, verds, terrossos) i/o la plantació de vegetació autòctona al seus perímetre.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12298

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

4. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com subterranis.

5. Les captacions d'aigua superficial i subterrània hauran d'estar sotmeses a llicència municipal i hauran d'estar correctament autoritzades i inscrites a l'Agència Catalana de l'Aigua.

6. Per a cada captació d'aigua superficial o subterrània es determinarà el perímetre de protecció d'acord amb el document de "Criteris tècnics supletoris per a la determinació dels perímetres de protecció" de l'Agència Catalana de l'Aigua.

7. L'Ajuntament, d'acord amb els criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua, definirà els perímetres de protecció de les captacions i fonts, els quals condicionaran determinades activitats antròpiques al voltant de la captació d'acord amb el cabal d'extracció, la fondària de l'aigua i les característiques de l'aqüífer explotat, amb l'objectiu de no perjudicar el seu estat qualitatiu i quantitatiu. Aquesta regulació s'aplicarà mitjançant una ordenança municipal que haurà de zonificar i condicionar l'ocupació del sòl i el desenvolupament de les activitats, d'acord amb els resultats tècnics d'un estudi hidrogeològic de detall.

8. Es donarà compliment a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per a la protecció de les aigües subterrànies, d'acord amb el que estableix el *Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries i 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 les dejeccions ramaderes.*

9. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 25 metres de qualsevol surgència natural d'aigua, si bé es podran autoritzar les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.

10. Els propietaris de les fonts o altres construccions com canals incloses en el sòl no urbanitzable hauran de mantenir-les, així com els seus voltants, en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquestes condicions, amb càrrec a la propietat, i d'acord amb el que estableix l'article 197 del TRLUC.

11. Per a qualsevol actuació que afecti al medi hidrogeològic s'estarà a la caracterització de la vulnerabilitat hidrogeològica definida en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) que acompanya el POUM.

Article 128. Indicadors i publicitat

En tot el sòl no urbanitzable queda prohibida la col·locació de cartells publicitaris de qualsevol classe que distorsionin la visió del paisatge (especialment aquells que infringeixin la línia d'horitzó), llevat

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12279

de les senyalitzacions d'orientació, les d'indicació de l'existència d'activitats econòmiques, i les de relació i explicació del medi natural o patrimonial.

Les seves característiques seran modulades per l'Ajuntament a la llicència urbanística corresponent, segons criteris d'integració ambiental i la seva instal·lació podrà ésser denegada per raó d'aquesta integració necessària.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol III - USOS, EDIFICACIONS i INSTAL·LACIONS EN SNU

Article 129. Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable s'admeten les actuacions, construccions i activitats específiques previstes a la Llei 3/2012, del 22 de febrer, el qual modifica del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; el decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat Urbanística; i amb les condicions i limitacions que estableixen aquestes normes per a les diferents zones en sòl no urbanitzable.

2. L'autorització de les obres i els usos referents a les actuacions previstes a l'apartat 1, seguirà el procediment definit als articles corresponents del DL 64/2014 i la RLUC.

Article 130. Usos admesos i no admesos en sòl no urbanitzable

1. Els usos permesos i els usos prohibits en el sòl no urbanitzable són els que es recullen en la regulació de cadascuna de les qualificacions establertes.

2. En el sòl no urbanitzable, en general, no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

3. Les activitats extractives queden restringides a les àrees a on es garanteixi que no hi ha cap risc d'afecció, contaminació o degradació del medi hidrogeològic. Per tant, les activitats extractives només s'admetran en la Subzona agrícola periurbana (Clau N1a) sempre i quan es compleixin els condicionants següents:

   - Si són adjacents a les activitats extractives autoritzades existents.
   - Si s'han finalitzat totes les fases de restauració previstes en el respectiu Programa de restauració que acompanya cada autorització de les activitats extractives en actiu a les quals s'annexen.
   - En zona d'alta i molt alta vulnerabilitat que consta en els corresponents plànols d'ordenació si es reserva sense explotar un tram de protecció de 2,5 m entre el nivell freàtic (mesurat en condició d'aigües altes) i la cota de la base de l'extracció.

4. No s'admeten nous dipòsits de residus ni de classe I (per a residus inerts), ni de classe II (per a residus no especials) ni de classe III (per a residus especials) en les àrees d'alta i molt alta vulnerabilitat hidrogeologia indicada en els plànols d'ordenació atenent als motius d'exclusió de l'Annex 2 punt II.2 i de l'Annex 3 punt II.2 del Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

5. Per a nous usos, edificacions o/i instal·lacions en sòl no urbanitzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i aconseguir una màxima integració. Per aquest fet caldrà estudiar i justificar de forma detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries d'acord amb les condicions generals per a la protecció del medi ambient regulades en el Capítol III del Títol II.

   El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment, de les instal·lacions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornament públic.

6. S'admet l'ús d'aparcament de caravanes a la zona de protecció preventiva del sòl no urbanitzable.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 131. Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes

1. En el cas de projectes de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els llindars que estableix l'article 68.8.d), del RLUC (ocupació en planta de 500 m², sostre total de 1.000 m² o alçada màxima de 10 m.), la seva autorització requereix la tramitació i aprovació d'un pla especial urbanístic.

2. Totes les edificacions situades en terrenys forestals cal que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres lliure de vegetació seca i amb massa arbòria aclarida i podada, per establir una zona de baixa combustibilitat.

Article 132. Granges i construccions ramaderes

1. Les noves granges s'hauran d'ubicar a una distància mínima de 1.000 metres de la zona urbana de Viladamat i a 500 metres del nucli rural de Palau Borrell. Per sota aquesta distància no s'admetrà cap nova implantació. Les distàncies es comptaran des del punt del perímetre més proper a la instal·lació a la zona urbana. (veure annex V).

2. Aquestes explotacions, hauran de mantenir una ordenació volumètrica coherent amb la corresponent adaptació ambiental al territori a on estiguin emplaçades i hauran d'assegurar, alhora, la necessària infraestructura higiènica del tractament de residus .

3. En cap cas no es podran autoritzar construccions amb alçades superiors als 5 m., comptats des de la cota mitja de la línia d'intersecció de les façanes amb el terreny, fins el punt més alt del carener. Les construccions seran de planta baixa, podran sobrepassar l'alçada màxima els elements tècnics (sitges) pels quals sigui necessària una alçada mes gran. S'admet l'ampliació necessària del sostre edificable de les explotacions ramaderes porcines per tal d'adaptar-les al compliment d'allò que disposa la legislació vigent de protecció i benestar dels animals.

4. Les construccions i instal·lacions per sobre la rasant natural del terreny se separaran un mínim de 25 metres de l'eix del camí.

5. Per a l'autorització de noves granges es tindrà en compte la normativa específica per a l'explotació de cada espècie animal. No es podrà autoritzar l'ampliació de cap granja que no estigui legalitzada degudament i que no s'exploti d'acord amb els bons usos i costums. Tampoc no es podrà autoritzar l'ampliació en el cas que les instal·lacions existents comportin perjudicis o inconvenients notables a les cases més properes.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12281

6. Es disposarà unes franges d'arbrat a l'entorn de la instal·lació, per tal que quedin ocultes des de les visuals principals.

7. Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, canícules i bovines, el RD 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines (BOE 58 de 8 de març de 2000), modificat parcialment pel RD 3483/2000, de 29 de desembre (BOE 11 de 12 de gener de 2001), el RD 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn, el RD 1547/2004, de 25 de juny, pel que s'estableixen les normes d'ordenació de les explotacions cunícoles, el RD 804/2011, pel qual es regula l'ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines i s'estableix el pla sanitari equí, i tota aquella legislació prevista en relació a la producció i la sanitat animal.

8. Caldrà donar compliment al Decret 50/2005, de 29 de març, de gestió de les dejeccions ramaderes i al 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 les dejeccions ramaderes.

9. En la tramitació de l'expedient d'activitat de noves activitats ramaderes s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent. S'haurà de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu de destí per fer-los servir d'adob orgànic, i especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes a menys de 100 metres de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascuna i la localització respecte a tots els cursos d'aigua existents.

10. Les condicions estètiques d'aquestes granges o construccions ramaderes es regiran per l'article 30 i l'article 125 de les presents Normes urbanístiques.

11. Condicions ambientals, articles 141, 226, 227 i 228.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 133. Edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics

1. Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en aquests tipus de sòl així com la millora dels existents, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se al RDL 1/2008 d/11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental.

2. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i situant-se, en el segon cas, pels terrenys amb menys impacte sobre el medi.

Amb independència de les disposicions sectorials, les noves xarxes de transport i subministrament d'energia elèctrica i telecomunicacions de tota classe i la modificació del traçat de les existents que transcorrin totalment o parcialment en sòl no urbanitzable i que no es trobin

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

referides al POUM, requeriran la seva prèvia definició per mitjà de Pla especial urbanístic. Aquest Pla haurà de tenir en compte el dinamisme dels servis de telecomunicació i, per tant, la contínua adaptació en les seves infraestructures per satisfer la demanda de les necessitats dels consumidors. Se'n redactarà un per cada infraestructures de telecomunicació. Aquest Pla especial serà preceptiu, per tant, en el cas de noves esteses de línies que tinguin per objecte regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies caldrà establir les mesures adequades de protecció. Aquest Pla especial se sotmetrà al procediment d'avaluació ambiental de plans urbanístics establert per l'article 115 del RLUC i per la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, o normativa substitutòria. En cas de ser preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte el procediment establert pel Reial Decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, o normativa substitutòria.

En la elaboració del Pla Especial s'haurà de tenir en compte el que disposa l'article 34.3 de la Llei 9/2014, General de Telecomunicacions.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3. Únicament quedaran excloses de la previsió de l'anterior article, les actuacions que consisteixin en la substitució o reparació dels elements tècnics de la xarxa sense alteració del seu traçat.

4. Com a directrius d'ordenació, en els plans especials urbanístics es projectaran les xarxes de referència, seguint les directrius següents:

   a. Acumulació de traçat al llarg de corredors longitudinals de serveis.

   b. Seguiment de la traça d'altres infraestructures lineals preexistents.

   c. Minimització del impacte sobre els espais al servei d'altres d'especial protecció evitant la interferència sobre corredors biològics.

   d. Caldrà que les noves línies elèctriques incorporin, al seu pas per zona forestal, sistemes per evitar els curtcircuits i incendis, com ara el cable trenat protegit o sistemes anàlegs.

   e. Igualment, en les noves torretes o substitució de les existents, caldrà eliminar els sistemes que puguin causar l'electrocució d'aus i, de retruc, l'eventual inici d'incendi forestal.

   f. Els edificis de les subestacions i altres instal·lacions fixes similars a nivell del sòl, caldrà que es disposin amb criteris d'integració al paisatge amb tractament cromàtic adequat a l'entorn i/o pantalles vegetals al voltant.

5. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa la legislació sectorial vigent la Llei 9/2014 de 9 de maig General de Telecomunicacions, el Decret 281/2003, de 4 de novembre, de modificació del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació. Es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la Comunitat Econòmica Europea, de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59), o disposicions substitutòries.

   L'11 d'octubre de 2011 s'anul·len i es deixen sense efecte els articles 5, 6.2.a), 14.2, disposició transitòria segona i annexos 1, 2, 3 i 4 del Decret 148/2001, de 29 de malg, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

12283

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Amb l'anul·lació d'aquests articles, la normativa que amb caràcter general és d'aplicació a Catalunya pel que fa a límits d'emissió i distàncies de protecció de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, passa a ser el RD 1066/2001, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària de les emissions radioelèctriques.

Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions de característiques similars o compatibles que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als punts anteriors, requeriran de llicència municipal i l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Aquest POUM estableix un àrea específica per l'emplaçament d'aquestes instal·lacions corresponent a l'APIR (Àrea Programada per a Instal·lacions de Radiocomunicació) de Viladamat. Les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques es compartiran entre les diferents companyies que presten el servei públic en aquelles zones que comptin amb l'oportuna resolució del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, pel fet que segons l'article 32 de la llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions, la imposició d'aquestes obligacions correspon en exclusiva a aquest ministeri. Les noves xarxes d'energia o telecomunicacions que fossin necessàries per donar servei a aquestes implantacions seran soterrades.

Article 134. Catàleg de masies i cases rurals

El Catàleg de Masies i Cases Rurals va ser aprovat definitivament per la comissió d'urbanisme el 23 juliol de 2008, publicat en el DOGC nº 5239 el 20 d'octubre de 2008.

Aquest Catàleg de masies i cases rurals, tramitat com a document independent, no s'incorpora dins del document d'aquest POUM.

A tots els edificis inclosos en el catàleg s'admetrà la reconstrucció i rehabilitació d'acord amb el procediment establert en l'article 50 DT 15ª de la LUC i articles 55, 55.5, 56.3, DT 6ª.2, DT6ª.3, DT7ª.3 del RLU.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió celebrada la
- 6 NOV 2015
2 2 NOV 2016
seva publicació a
de conformitat amb
les prescripcions esmentades a l'acord,
que han estat

Article 135. Edificacions existents no incloses al catàleg

Aquelles edificacions existents en el SNU del terme municipal de Viladamat que no han estat incloses en el Catàleg es podran reconstruir o rehabilitar sempre i quan es compleixin les disposicions de l'article 47.3 i les disposicions transitòria quinzena del TRLLU 3/2012 i transitòria setena del Reglament Decret 305/2006.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, es procedirà a requeriment de l'administració i a càrrec del titular del be afectat, al desmuntatge o enderroc d'aquelles construccions no incloses al catàleg de masies i cases rurals quan aquestes cessin definitivament i les edificacions no estiguin legalitzades o es trobin en estat ruïnós. S'entén que una activitat ha cessat definitivament quan se'n constati de manera notòria la inactivitat continuada al llarg de dos anys.

Les masies, cases rurals o altres edificacions que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua i hauran de complir amb les criteris establerts a la Instrucció Tècnica Aplicable als Sanejament Autònom aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua de 20 de novembre de 2008. Les aigües residuals domèstiques no poden ser tornades al medi

natural abans d'haver estat tractades per tal de donar compliment a la normativa vigent respecte a la protecció del medi ambient i de la salut humana. Segons aquesta norma, s'entén per sanejament domèstic autònom aquell sistema de sanejament on s'efectua la recollida, el pretractament, la depuració, la infiltració i l'abocament de les aigües residuals de tipus domèstic que no estan connectats a la xarxa pública de sanejament.

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de ... i condicionada la seva publicació a efectes d'executivitat en ... 2016, tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

Article 136. Nucli rurals existents

El POUM reconeix com a nucli rural existent el nucli d'edificacions de la Verneda, situat a uns 250 metres al nord del nucli urbà. Està format per un conjunt d'edificacions cases rurals amb coberts agrícoles i unes instal·lacions agropecuàries destinades a la cria i engreix de bestiar.

En els sectors de Palau Borrell, Sant Feliu de la Garriga i el conjunt de cases entre el camí del Rei i l'antiga carretera de la Bisbal a Figueres, hi ha un conjunt d'edificacions destinades a habitatge que no configuren ni nucli de població ni nucli rural. Tot i no constituir nucli rural, per tal de protegir-se del risc d'incendi, es proposa que els propietaris mantinguin a llur càrrec una franja de protecció de vint-i-cinc metres d'amplada lliure de vegetació al voltant de les edificacions i de les instal·lacions existents, en compliment de l'informe del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya.

La seva regulació està establerta en les normes específiques del catàleg de Masies i cases rurals en SNU.

Article 137. Condicions d'ocupació de les edificacions i instal·lacions en SNU

1. L'ocupació màxima amb edificació tancada o semi tancada incloses les instal·lacions adjacents a l'activitat autoritzada no podran superar el 5% de la superfície de la finca a la qual està adscrita l'activitat.

2. Les basses de purins i altres infraestructures ambientals que vagin en la línia d'augmentar la sostenibilitat de les explotacions i disminuir el seu impacte sobre el medi no comptabilitzaran, a efectes de l'ocupació en planta esmentada en el present article. No podran adscriure's a aquesta condició les instal·lacions de gestió ambiental que superin l'àmbit d'una finca, i menys encara les que tinguin un àmbit superior o que incloguin processos que per les seves característiques siguin assimilables a un ús industrial, les quals s'hauran d'ubicar en sòl de tipus industrial.

3. S'admetran plaques solars tèrmiques o fotovoltaiques, sempre que siguin per l'autoconsum i estiguin ubicades sobre el sostre construït, o fins a un 50% d'aquest, i l'altre 50% sobre sòl sense edificar. En aquest darrer supòsit, s'admetran sempre i quan quedin integrades i poc visibles des dels camins que solquen l'espai proper i que no superin el 5% de la superfície de la finca.

4. S'admetran molinets eòlics de caràcter i ús domèstic i sempre que tinguin com a destí l'auto-abastament energètic, sense que aquests computin a efectes d'ocupació.

Article138. Nivells sonors i lumínics màxims

Els nivells sonors i lumínics màxims en sòl no urbanitzable es regiran pel que es disposa en l'article 27 de les presents Normes urbanístiques d'acord amb la zonificació dels plànols d'informació: *Mapa de capacitat acústica i zones de sensibilitat acústica, i Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa.*

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12285

CAPÍTOL IV - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 139. Qualificacions del sòl no urbanitzable

1. Les zones bàsiques del sòl no urbanitzable es determinen segons els diferents usos i valors del sòl, i estan orientades a la preservació de les funcions agrícoles, ambientals, paisatgístiques i patrimonials.

   La zonificació s'ajusta als paràmetres dels espais oberts establerts pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) i en coherència amb la codificació del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC):

   Clau N1. Zona de protecció preventiva

   Clau N2. Zona de protecció territorial

   Clau N3. Zona de protecció especial

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2. En el marc de tot tipus de sòl i d'acord amb les determinacions aprovades amb anterioritat al present POUM es delimiten en les plànols de classificació de sòl, les activitats autoritzades en el sòl no urbanitzable diferenciant entre:

   - Àmbit d'activitats extractives autoritzades
   - Àmbit d'altres activitats autoritzades: (Aeròdrom, Caravanes, Lleure paint ball, Industrial)

3. Cada zona bàsica del sòl no urbanitzable es subdivideix en subzones segons la seva naturalesa i valor, als efectes de regular més concretament les actuacions en el sòl no urbanitzable:

Qualificació del sòl no urbanitzable	*Clau POUM de la Viladamat*	*Clau codi sintètic MUC*
Zona de protecció preventiva	**Clau N1**	**Clau N1**
Subzona agrícola periurbana	Clau N1a	-
Zona de protecció territorial	**Clau N2**	**Clau N2**
Subzona agrícola de valor	Clau N2a	-
Subzona de ribera d'interès connector	Clau N2b	-
Zona de protecció especial	**Clau N3**	**Clau N3**
Subzona agrícola d'interès ecològic i paisatgístic	Clau N3a	-
Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic	Clau N3b	-

   En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona o subzona, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).

12286

Article 140. Condicions i regulacions generals del sòl no urbanitzable per a totes les zones i subzones

1. En tots els casos les edificacions i actuacions hauran de complir les condicions que el POUM assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge en l'article 30 125 i 141 de les presents Normes urbanístiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
de Girona

2. Els aerogeneradors que s'instal·lin en el municipi de Viladamat, per la fabricació d'energia eòlica, hauran de respectar un mínim de separació de 100 metres amidats des dels nuclis de: Viladamat, Palau Borrell, Sant Feliu de la Garriga i Mas Notari.

3. Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en aquests tipus de sòl així com la millora dels existents, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas al RDL 1/2008 d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental.

4. Es prohibeix l'ús d'espècies vegetals amb demostrat comportament invasor llistades a l'Annex II de les presents Normes urbanístiques i/o en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de novembre, por el que se regula el llistat i catàleg espanyol de especies exòtiques invasores.

   En compliment de la *Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm.4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora).*"

5. Es prohibeix l'alteració no autoritzada dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) protegits per la Directiva 1992/43. En el cas del terme municipal de la Viladamat són HIC les pinedes mediterrànies, els alzinars i carrascars i la vegetació de ribera.

6. Es prioritzaran i conservaran les espècies de baixa inflamabilitat llistades en l'Annex I. Espècies amb baixa inflamabilitat de les presents Normes urbanístiques.

7. No s'admet l'eliminació injustificada de marges vegetats ni d'arbres isolats en les zones de conreu.

8. En les zones inundables que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, no s'admet cap nova construcció o edificació, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda (d'acord amb l'article 6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

9. En les zones inundables per episodis extraordinaris que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimiti amb l'avinguda per al període de retorn de 500 anys, no s'admet àrees d'acampada ni cap nova construcció o edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu o moderada (d'acord amb l'article 6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme).

10. Els terrenys forestals d'utilitat pública seran qualificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció segons l'article 22.2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. Actualment al terme municipal de la Viladamat no hi ha cap bosc d'utilitat pública.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12287

11. D'acord amb l'article 50 de la *Llei 43/2003, de 21 de novembre, de montes,* es prohibeix el canvi d'ús de terrenys forestals per raó d'un incendi (almenys durant un període de 30 anys). En terrenys forestals incendiats no hi seran admeses les activitats incompatibles amb la regeneració de la coberta vegetal.

12. Es prohibeixen les plantacions forestals d'eucaliptus (*Eucalyptus sp.*), atenent a les repercussions irreversibles per al medi forestal que aquestes comporten: reducció de la biodiversitat, canvis en l'ecosistema, acidificació del sòl, alta inflamabilitat i increment del risc d'incendi, etc.

13. En totes les zones i subzones que tenen la consideració de terrenys forestals els definits als articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. En aquest sentit, no són terrenys forestals els sòls qualificats com a urbans o urbanitzable programats, les superfícies poblades d'arbres isolats o de plantacions lineals i les superfícies destinades al conreu d'arbres ornamentals.

14. En els terrenys forestals no catalogats es pot admetre la rompuda de terrenys forestals per a l'establiment d'activitats agropecuàries si es tracta de terrenys aptes tècnicament i econòmicament per a un aprofitament d'aquesta naturalesa, segons l'article 23 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

15. Les rompudes agrícoles hauran de comptar amb l'autorització de les administracions competents (administració forestal, administració agrícola, administració ambiental i administració local) i no es podran dur a terme en el sistema hidrogràfic ni en plantacions d'oliveres centenàries.

16. La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima forestal. Segons el *Decret 169/83 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu,* la unitat mínima de conreu per a la Viladamat és de 4,5 ha de secà i de 1 ha de regadiu, i segons el *Decret 35/1990 de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal*, la unitat mínima forestal és de 25 ha.

Secció IV.1 – Zona de protecció preventiva (Clau N1)

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 141. Definició

S'inclouen en aquest tipus, els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial (Clau N3) ni de protecció territorial (Clau N2). El POUM considera que cal protegir preventivament aquests sòls, sense perjudici que en modificacions posteriors del planejament s'hi puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades o edificades adjacents a sòl urbà, si s'escau.

Es tracta de sòls no urbanitzables agrícoles i periurbans que tot i que concentren valors ambientals, paisatgístics i productius/socials, presenten un elevat grau antropització o el creuament d'infraestructures viàries. Això fa que en casos justificats s'hi puguin admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori.

Són sòls preventius que el POUM, per tal de garantir l'ús racional del territori, decideix mantenir lliures i no incorporar-los en els processos urbans, però també amb elevat risc de banalització, per la qual cosa convé regular-los com a unitat diferenciada.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

D'acord amb aquesta definició i amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aquesta zona es correspon amb la subzona: **Clau N1a. Subzona agrícola periurbana**.

Per a l'autorització de noves construccions i/o instal·lacions d'interès públic es garantirà la permeabilitat i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i forestals, i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària, de la mateixa manera que s'haurà de justificar que no es lesiona la qualitat i la integritat dels sistemes naturals i les seves funcions biològiques sobre el territori.

Article 142. Subzona agrícola periurbana (Clau N1a). Usos

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

1. Els usos admesos a la Subzona agrícola periurbana (Clau N1a) són:

   a. Horta familiar.

   b. Aprofitaments agrícoles, forestals i, en general, rústics, acceptant les construccions i les dependències pròpies d'aquestes activitats.

   c. Ús ramader intensiu en règim d'estabulació permanent, sempre i quan, tant les granges existents com les ampliacions i les de nova construcció:

      - Donin compliment a l'article 135 de les presents Normes urbanístiques.

      - Les edificacions d'ús agropecuari que alberguin una activitat ramadera intensiva existents i en funcionament que, tot i disposar de la preceptiva llicència urbanística i ambiental, no donin compliment a les distàncies mínimes assenyalades en l'article 135, tindran la consideració de fora d'ordenació, no admetent-se cap mena d'ampliació de l'activitat de referència, excepte les millores exigides per normativa de benestar animal.

      - Donin compliment al 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 les dejeccions ramaderes.

      - Es disposi de les llicències ambientals i d'activitat pertinents, de la documentació actualitzada (Pla de gestió de dejeccions ramaderes, Llibre de gestió de dejeccions ramaderes) i del correcte sistema d'emmagatzematge de fems i purins d'acord amb la normativa sectorial (bassa estanca, amb capacitat per a més de 5 mesos) i el Decret 136/2009 (programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes)

   d. Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, sempre i quan no siguin contradictòries amb els usos admesos, amb els motius de protecció d'aquesta subzona, i no incrementin la vulnerabilitat hidrogeologia indicada en els plànols d'ordenació.

   e. Edificacions i possibles ampliacions determinades en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, on són admissibles els usos: d'habitatge familiar; establiment hoteler excloent la modalitat d'hotel-apartament; establiment de turisme rural; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12289

f. Allotjament de treballadors temporers a les masies i cases rurals existents, justificadament associat a l'explotació rústica.

g. Usos comercials que depenguin de les activitats agropecuàries i forestals locals (centre de jardineria, viver, venda de llenya, venda de làctics i equivalents).

h. Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'oci que es desenvolupin a l'aire lliure i amb obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús (senderisme i cicloturisme, berenadors en erms, escola d'equitació i tots els assimilables a l'activitat autoritzada).

i. Equipaments i activitats per a l'educació i la formació vinculada a l'agricultura (centre de capacitació agrària), o a la natura, el paisatge, i el medi rural en general (centre d'informació i interpretació de la natura, granja-escola, itineraris paisatgístics, museu del patrimoni natural i cultural, etc.), en edificis i construccions existents.

j. Estructures desmuntables, sempre que siguin d'ús temporal per activitats de lleure o de venda ambulant.

k. Càmpings.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

l. Activitats associades a la transformació de fruits (cellers de vi, caves, trulls o equivalents).

m. Petites instal·lacions per a la producció d'energia a partir de fonts renovables, sempre i quan, siguin únicament per a ús particular.

n. Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques i dels serveis tècnics i ambientals.

o. Infraestructures de mobilitat.

p. Altres usos afins als anteriorment descrits sempre i quan disposin de llicència municipal i s'executin d'acord amb la normativa sectorial.

q. Ampliació de les activitats extractives existents, sempre i quan:

   - Siguin adjacents a les activitats extractives autoritzades existents.
   - S'hagin finalitzat totes les fases de restauració previstes en el respectiu Programa de restauració que acompanya cada autorització de les activitats extractives en actiu a les quals s'annexen.
   - En zona d'alta i molt alta vulnerabilitat tal com s'indica en els plànols d'ordenació corresponents, si es reserva sense explotar un tram de protecció de 2,5 m entre el nivell freàtic (mesurat en condició d'aigües altes) i la cota de la base de l'extracció.

2. En general són usos incompatibles els que no apareixen en la relació anterior.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Article 143. Condicions i regulacions específiques, Subzona agrícola periurbana (Clau N1a)

1. Es prohibeixen els moviments de grans volums de terra que rebaixin la superfície del sòl i puguin provocar problemes d'afecció del nivell freàtic i riscos d'erosió.

2. Els tancaments i separacions en zones d'horta es faran preferiblement amb espècies arbustives autòctones. S'empraran elements vegetals autòctons per a la senyalització de camins, aparcaments o llocs d'estada amb la finalitat de separar i protegir l'espai d'horts.

3. En les zones d'horta només s'admet una única construcció per parcel·la (per a l'emmagatzematge d'eines), amb les següents condicions constructives:

   - La superfície màxima d'aquestes construccions no superarà els 4 metres quadrats.
   - L'alçada màxima serà de 3 metres.
   - La separació a les propietats veïnes serà, com a mínim, de 2,5 metres.
   - La separació mínima a l'eix dels camins serà de 5 metres.
   - Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes seran de naturalesa ceràmica amb tonalitats cromàtiques terroses.
   - Es donarà un tractament de façana unitari a totes les parets exteriors.
   - Es prohibeix la utilització de materials inadequats al medi natural com plàstics, planxes, bidons, ferralla i assimilables.
   - Les condicions estètiques d'aquestes petites construccions per a eines es regiran per l'article 30 i l'article 125 de les presents Normes urbanístiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció IV.2 – Zona de protecció territorial (Clau N2)

Article. 144. Definició

Correspon als sòls no urbanitzables que el POUM no considera imprescindible que formin part de la xarxa de sòl de protecció especial (Clau N3) i que no es troben protegits, però que, no obstant, concentren valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva en vers la seva possible transformació. Al terme municipal de la Viladamat aquests valors responen:

- Al seu interès agrari i/o paisatgístic (diversitat de boscos i conreus, interès ecològic i interès paisatgístic.),
- Al seu interès estratègic que contribueix a l'estructuració territorial a escala supramunicipal (aeròdrom de Viladamat).
- A la preservació dels connectors ecològics entres espais d'interès natural, (riera de la Muntanya, riera de Cinc claus, Rec de la Branca, etc.)

D'acord amb aquesta definició i amb el que s'estableix en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), el POUM defineix en aquesta Zona de protecció territorial (Clau N2) dues subzones específiques que permeten concretar l'ordenació i regulació d'aquest sòl no urbanitzable:

Clau N2a .Subzona agrícola de valor

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12291

Clau N2b. Subzona de ribera d'interès connector

Els sòls de protecció territorial s'han d'ajustar a les disposicions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), en especial als articles 2.5, 2.7 i 2.9 de la normativa pel que fa a usos admesos i les directrius de paisatge, i als articles 2.6, 4.1, 4.2 i 4.3 pel que fa a determinacions en matèria de paisatge.

El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del TRLUC (modificat per la Llei 3/2012) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial.

Per a l'autorització de noves construccions i/o instal·lacions d'interès públic es garantirà la permeabilitat i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i forestals, i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària, de la mateixa manera que s'haurà de justificar que no es lesiona la qualitat i la integritat dels sistemes naturals i les seves funcions biològiques sobre el territori.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 145. Subzona agrícola de valor (Clau N2a). Usos

1. La subzona agrícola de valor (Clau N2a) comprèn els terrenys destinats a conreus agrícoles, prats i pastures, així com la xarxa de camins rurals, les instal·lacions i les edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes.

   Són sòls agrícoles de valor agronòmic, d'interès productiu, i d'alt interès paisatgístic que es corresponen amb la proposta de Parc agrari de l'Alt Empordà de la Diputació de Girona i amb la proposta d'espais connectors del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

2. *Usos admesos*

Els usos admesos a la Subzona agrícola de valor (Clau N2a) són:

a. Aprofitaments agrícoles, ramaders, forestals, i en general, rústics, acceptant les construccions i les dependències pròpies d'aquests.

b. Ús ramader intensiu en règim d'estabulació permanent, sempre i quan, tant les granges existents com les ampliacions i les de nova construcció:

   - Donin compliment a l'article 135 de les presents Normes urbanístiques.

   - Les edificacions d'ús agropecuari que alberguin una activitat ramadera intensiva existents i en funcionament que, tot i disposar de la preceptiva llicència urbanística i ambiental, no donin compliment a les distàncies mínimes assenyalades en l'article 135, tindran la consideració de fora d'ordenació, no admetent-se cap mena d'ampliació de l'activitat de referència, excepte les millores exigides per normativa de benestar animal.

   - Donin compliment al 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 les dejeccions ramaderes.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

- Es disposi de les llicències ambientals i d'activitat pertinents, de la documentació actualitzada (Pla de gestió de dejeccions ramaderes, Llibre de gestió de dejeccions ramaderes) i del correcte sistema d'emmagatzematge de fems i purins d'acord amb la normativa sectorial (bassa estanca, amb capacitat per a més de 5 mesos) i el Decret 136/2009 (programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

c. Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, sempre i quan no siguin contradictòries amb els usos admesos, amb els motius de protecció d'aquesta subzona, i no incrementin la vulnerabilitat hidrogeologia indicada en el corresponent plànols d'ordenació.

d. Edificacions i possibles ampliacions determinades en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, on són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments o serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.

e. Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.

f. Usos comercials que depenguin de les activitats agropecuàries i forestals locals (centre de jardineria, viver, venda de llenya, venda de làctics i tots els assimilables a l'activitat autoritzada)

g. Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'oci que es desenvolupin a l'aire lliure i amb obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús (senderisme i cicloturisme, berenadors en erms, escola d'equitació i equivalents).

h. Equipaments i activitats per a l'educació i la formació vinculada a l'agricultura (centre de capacitació agrària), o a la natura, el paisatge, i el medi rural en general (centre d'informació i interpretació de la natura, granja-escola, itineraris paisatgístics, museu del patrimoni natural i cultural, etc.), en edificis i construccions existents.

i. Activitats associades a la transformació de fruits (cellers, caves, trulls i equivalents).

j. Petites instal·lacions per a la producció d'energia a partir de fonts renovables, sempre i quan siguin únicament per a ús particular.

k. Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques i dels serveis tècnics i ambientals.

l. Càmpings.

m. Altres usos afins als anteriorment descrits sempre i quan disposin de llicència municipal i s'executin d'acord amb la normativa sectorial.

3. En general són usos incompatibles els que no apareixen en la relació anterior.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12293

Article 146. Subzona de ribera d'interès connector (Clau N2b). Usos

1. Es correspon amb les àrees de vegetació de ribera que estan incloses en Zona de protecció territorial (Clau N2). En concret es tracta de la vegetació de ribera associada a la riera de la Muntanya, a la riera de Cinc Claus i al Rec de la Branca, i que té un important paper ecològic i paisatgístic per a la connectivitat dels espais agrícoles de la plana amb el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà. Són sòls forestals d'especial interès territorial als que la seva situació els hi dona unes condicions òptimes per garantir el manteniment dels valors ecològics de l'entorn.

   Aquests terrenys han de ser destinats a usos que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa de vegetació de ribera, i que no lesionin els valors ecològics i paisatgístics que es protegeixen.

   Tenen la consideració de terrenys forestals els definits als articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. En aquest sentit, no són terrenys forestals els sòls qualificats com a urbans o urbanitzable programats, les superfícies poblades d'arbres isolats o de plantacions lineals i les superfícies destinades al conreu d'arbres ornamentals.

2. *Usos admesos*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

   a. Ús forestal.

   b. Es permet l'ús agrícola i ramader existent, però no són admeses les rompudes agrícoles que afectin l'espai fluvial, en pendents superiors al 20% ni dins del sistema hidrològic.

   c. Altres usos afins als anteriorment descrits sempre i quan no malmetin la vegetació de ribera, disposin de llicència municipal i s'executin d'acord amb la normativa sectorial.

3. Els usos incompatibles són, en general, els que no apareixen a la relació anterior i que poden malmetre l'espai fluvial.

4. En els espais fluvials d'aquesta zona només s'admetrà l'ús d'espècies autòctones d'origen certificat. Es plantaran espècies d'interès ecològic i pròpies de l'ecosistema ripari com freixes (*Fraxinus angustifolia*) i oms (*Ulmus minor*); i en segona instància: verns (*Alnus glutinosa*), albers blancs (*Populus alba*), pollancres (*Populus nigra*), salzes (*Salix alba*) i sargues (*Salix eleagnos*). Les tales i noves plantacions que es portin a terme en espais fluvials hauran de disposar d'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 147. Condicions i regulacions específiques, Subzona agrícola periurbana (Clau N2a i N2b)

1. Es prohibeixen els moviments de grans volums de terra que rebaixin la superfície del sòl i puguin provocar problemes d'afecció del nivell freàtic i riscos d'erosió.

2. Els tancaments i separacions en zones d'horta es faran preferiblement amb espècies arbustives autòctones. S'empraran elements vegetals autòctons per a la senyalització de camins, aparcaments o llocs d'estada amb la finalitat de separar i protegir l'espai d'horts.

3. En les zones d'horta només s'admet una única construcció per parcel·la (per a l'emmagatzematge d'eines), amb les següents condicions constructives:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

- La superfície màxima d'aquestes construccions no superarà els 4 metres quadrats.
- L'alçada màxima serà de 3 metres.
- La separació a les propietats veïnes serà, com a mínim, de 2,5 metres.
- La separació mínima a l'eix dels camins serà de 5 metres.
- Els materials a utilitzar per fer les parets seran la fusta, la pedra seca o les parets de maons amb arrebossat color terrós. Les cobertes seran de naturalesa ceràmica amb tonalitats cromàtiques terroses.
- Es donarà un tractament de façana unitari a totes les parets exteriors.
- Es prohibeix la utilització de materials inadequats al medi natural com plàstics, planxes, bidons, ferralla i assimilables.
- Les condicions estètiques d'aquestes petites construccions per a eines es regiran per l'article 30 i l'article 125 de les presents Normes urbanístiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció IV.3 – Zona de protecció especial (Clau N3)

Article 148. Definició

Correspon als sòls no urbanitzables que pels seus valors ecològics, connectors o estratègics a nivell supramunicipal, el POUM considera integrar en una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que cal preservar de qualsevol alteració dels valors que en motiven la seva protecció.

El sòl de protecció especial del terme municipal de la Viladamat incorpora aquells espais forestals (pinedes, alzinars i brolles) i agrícoles (sobretot plantacions d'oliveres) de la serra de Ventalló i de la Muntanya de Sant Grau. Aquests espais es consideren de protecció especial pel fet de ser de les poques zones forestals del municipi i pel fet de ser un espai d'interès natural (EIN) inclòs en el Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines (Diputació de Girona, 2009).

Es tracta d'una zona fonamentalment forestal d'interès ecològic i paisatgístic, que esdevé el fons escènic del municipi Viladamat i de les poques zones arbrades en el municipi.

D'acord amb aquesta definició i amb el que s'estableix en el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), el POUM defineix en aquesta Zona de protecció especial (Clau N3) dues subzones específiques que permeten concretar l'ordenació i regulació d'aquest sòl no urbanitzable d'especial valor:

Clau N3a .Subzona agrícola d'interès ecològic i paisatgístic

Clau N3b. Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic

La regulació del sòl de protecció especial del POUM fa referència explícita a l'article 2.7. de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), d'aplicació obligatòria en la seva totalitat.

En general, són incompatibles totes aquelles actuacions de transformació del sòl de protecció especial i d'edificació que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la seva protecció.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12295

Tenen la consideració de terrenys forestals els definits als articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. En aquest sentit, no són terrenys forestals els sòls qualificats com a urbans o urbanitzable programats, les superfícies poblades d'arbres isolats o de plantacions lineals i les superfícies destinades al conreu d'arbres ornamentals.

Per a l'autorització de noves construccions i/o instal·lacions d'interès públic es garantirà la permeabilitat i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i forestals, i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària, de la mateixa manera que s'haurà de justificar que no es lesiona la qualitat i la integritat dels sistemes naturals i les seves funcions biològiques sobre el territori.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Article 149. Subzona agrícola d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3a). Usos

1. Equival als sòls agrícoles (camps de cereals, farratges, plantacions d'oliveres i erms) inclosos en la Zona de protecció especial (Clau N3) definida pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG).

   Comprèn aquell sòl que, pels valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el POUM considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del municipi i del territori. Les oliveres centenàries incloses en aquesta subzona són valors a protegir pel POUM.

2. *Usos admesos*

   a. Usos agrícoles, ramaders extensius i forestals que no malmetin els valors que motiven la protecció del sòl especial. Ús ramader intensiu en règim d'estabulació permanent, regulat per la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre i quan, tant les granges existents com les ampliacions:

      - Donin compliment a l'article 135 de les presents Normes urbanístiques.

      - Les edificacions d'ús agropecuari que alberguin una activitat ramadera intensiva existents i en funcionament que, tot i disposar de la preceptiva llicència urbanística i ambiental, no donin compliment a les distàncies mínimes assenyalades en l'article 135, tindran la consideració de fora d'ordenació, no admetent-se cap mena d'ampliació de l'activitat de referència, excepte les millores exigides per normativa de benestar animal.

      - Donin compliment al 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 les dejeccions ramaderes.

      - Es disposi de les llicències ambientals i d'activitat pertinents, de la documentació actualitzada (Pla de gestió de dejeccions ramaderes, Llibre de gestió de dejeccions ramaderes) i del correcte sistema d'emmagatzematge de fems i purins d'acord amb la normativa sectorial (bassa estanca, amb capacitat per a més de 5 mesos) i el Decret 136/2009 (programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes).

b) Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, sempre i quan no siguin contradictòries amb els usos admesos, amb els motius de protecció d'aquesta subzona, i no incrementin la vulnerabilitat hidrogeologia que figura en el corresponent plànol d'ordenació.

c) Edificacions i possibles ampliacions determinades en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, on són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments o serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

d) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola o ramadera.

e) Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, recreatiu i d'oci que es desenvolupin a l'aire lliure i amb obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús (senderisme i cicloturisme, berenadors en erms, escola d'equitació, etc).

f) Equipaments i activitats per a l'educació i la formació vinculada a l'agricultura (centre de capacitació agrària), o a la natura, el paisatge, i el medi rural en general (centre d'informació i interpretació de la natura, granja-escola, itineraris paisatgístics, museu del patrimoni natural i cultural, etc.), en edificis i construccions existents.

g) Altres usos afins als anteriorment descrits sempre i quan disposin de llicència municipal, s'executin d'acord amb la normativa sectorial i no malmetin els valors de protecció d'aquesta subzona.

3. En general son usos incompatibles els que no apareixen a la relació anterior i qualsevol altre ús que malmeti els valors ecològics o paisatgístics pels quals es defineix la Subzona agrícola d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3a). Resten prohibides les noves activitats extractives exceptuant aquelles autoritzades i els préstecs de terres atenent a la protecció del paisatge, a la protecció dels hàbitats d'interès comunitari i a la protecció de les zones recentment cremades d'acord amb l'article 50 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de montes.

Article 150. Condicions i regulacions específiques (Clau N3a)

1. S'admeten les activitats i equipaments d'interès públic autoritzades a l'empara de l'article 47.4 de la LUC sempre i quan siguin usos admesos en l'apartat 2 d'aquest article.

2. Respecte a les noves construccions només es permeten les destinades als usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article.

3. Respecte a les ampliacions possibles de les edificacions existents, només es permeten, si s'ajusten a la resta de la normativa urbanística i sectorial, les destinades a usos permesos a l'apartat 2 d'aquest article i les possibles de les edificacions destinades a habitatge legalment establertes.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12297

4. Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en aquests tipus de sòl així com la millora dels existents, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas al RDL 1/2008 d/11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental.

5. En tots els casos les edificacions i actuacions hauran de complir les condicions que el POUM assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge en l'article 10 de les presents Normes urbanístiques.

6. En els espais fluvials només s'admetrà l'ús d'espècies autòctones d'origen certificat. Es plantaran espècies d'interès ecològic i pròpies de l'ecosistema ripari com freixes (Fraxinus angustifolia) i oms (Ulmus minor); i en segona instància: verns (Alnus glutinosa), albers blancs (Populus alba), pollancres (Populus nigra), salzes (Salix alba) i sargues (Salix eleagnos). Les tales i noves plantacions que es portin a terme en espais fluvials hauran de disposar d'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 151. Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3b). Usos

1. Equival als sòls forestals (pinedes, alzinars, brolles, garrigues, matollars,) inclosos en la Zona de protecció especial (Clau N3) definida pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG).

   Comprèn aquell sòl forestal que, pels valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el POUM considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del municipi i del territori. Els hàbitats d'interès comunitari (HIC) protegits per la Directiva 1992/43, que en el cas del terme municipal de la Viladamat són les pinedes mediterrànies, els alzinars i carrascars i la vegetació de ribera, són valors a protegir pel POUM.

   En aquest sentit, el POUM protegeix les poques rouredes que resten en els entorns dels nuclis de Sant Feliu de la Garriga i de Palau Borrell.

2. *Usos admesos*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

   a. Ús forestal.

   b. Ús agrícola i ramader existent.

   c. Activitats o equipaments d'interès públic segons l'article 47.4 de la LUC que s'hagin d'emplaçar en sòl no urbanitzable, sempre i quan no siguin contradictòries amb els usos admesos, amb els motius de protecció d'aquesta subzona, i no incrementin la vulnerabilitat hidrogeologia segons els plànols d'ordenació.

   d. Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

   e. Altres usos afins als anteriorment descrits sempre i quan disposin de llicència municipal i s'executin d'acord amb la normativa sectorial.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2018

3. En general son usos incompatibles els que no apareixen a la relació anterior i qualsevol altre ús que malmeti el sòl forestal i els valors ecològics o paisatgístics pels quals es defineix la Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3b)

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
sessió – 6 NOV. 2015 acordada la
seva publicació a efectes d'executivitat
en 2 2 NOV. 2015
que han estat incorporades a l'acord,

Article 152. Condicions i regulacions específiques per a la Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3b)

1. Es protegeixen les rouredes que resten en els entorns dels nuclis de Sant Feliu de la Garriga i de Palau Borrell. No es permet cap actuació que malmeti el seu hàbitat.

2. Només es permeten rompudes dels terrenys forestals de la subzona N3b si es tracta de recuperar terrenys que antigament havien estat conreus o tenen interès per la prevenció. Es donarà compliment a l'article 23 de Llei 6/1988 de 30 de març modificat per l'article 177.3 de la llei 2/2014 de 27 de gener en quan a sol·licitud de rompudes per la prevenció d'incendis forestals.

3. Els terrenys forestals d'utilitat pública seran qualificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció segons l'article 22.2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. Actualment al terme municipal de la Viladamat no hi ha cap bosc d'utilitat pública.

4. D'acord amb l'article 50 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de montes, es prohibeix el canvi d'ús de terrenys forestals per raó d'un incendi (almenys durant un període de 30 anys). En terrenys forestals incendiats no hi seran admeses les activitats incompatibles amb la regeneració de la coberta vegetal.

CAPÍTOL V - ACTIVITATS AUTORITZADES O RECONEGUDES EN SÒL NO URBANITZABLE

Article. 153. Activitats autoritzades en sòl no urbanitzable. Definició

Es correspon amb aquells sòls no urbanitzables que disposen d'activitats degudament legalitzades o que per la seva ubicació estratègica cal reconèixer com àmbits funcionals específics per activitats plenament compatibles amb el caràcter no urbanitzable del sòl.

En el sòl no urbanitzable del terme municipal de la Viladamat es contemplen dues categories d'activitats autoritzades en sòl no urbanitzable.

- Àmbit d'activitats extractives autoritzades
- Llicències autoritzades en sòl no urbanitzable

Article 154. Condicions i regulació general de les activitats autoritzades en sòl no urbanitzable

1. Les activitats que ocupen els terrenys qualificats d'activitats autoritzades desenvolupen usos legalment implantats. En aquests àmbits es mantenen les determinacions de les llicències d'activitats originals.

2. No s'admet la implantació en aquests àmbits cap nova activitat que no estigui expressament admesa pel TRLUC, i en concordança amb els usos establerts en cada zona i subzona del sòl no urbanitzable definits en el present Títol VII – Sòl no urbanitzable.

3. S'admeten les obres de conservació i d'adequació de millora necessàries pel desenvolupament correcte de l'activitat, així com aquelles obres d'ampliació tramitades mitjançant un Pla especial

12299

urbanístic, si són 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, d'acord amb les directrius establertes per la disposició transitòria quinzena del TRLUC, modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

4. Quan no sigui possible la connexió amb la xarxa de sanejament s'haurà de disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals autònoms i autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). Cada sistema autònom haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament a llera per part de l'ACA, la qual determinarà els llindars d'abocament, els paràmetres a analitzar i la periodicitat de les analítiques.

5. En els treballs de restauració de les activitats extractives existents s'haurà de garantir que les lleres afectades siguin restaurades garantint la seva continuïtat, establint una secció hidràulica mínima que s'establirà en concordança amb les característiques hidrològiques de la seva conca vessant i la "Guia Tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003).

6. En cap moment el fons d'explotació es trobarà a menys d'1'50m del nivell freàtic, per tal de protegir els aqüífers de la zona.

7. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir amb els requeriments establerts per la *Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn*, amb l'objectiu d'estalviar energia i prevenir la contaminació lumínica. S'hauran de complir amb els valors màxims d'il·luminació intrusa establerts per a cada zona de protecció envers la contaminació lluminosa del plànol d'ordenació.

8. L es noves edificacions han de minimitzar el consum de recursos (energia, aigua i materials) donant compliment a la normativa vigent d'ecoeficiència (*Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis*).

9. No s'admeten nous dipòsits de residus ni de classe I (per a residus inerts), ni de classe II (per a residus no especials) ni de classe III (per a residus especials) en les àrees d'alta i molt alta vulnerabilitat hidrogeològica (indicada en els plànols d'informació del POUM), atenent als motius d'exclusió de l'Annex 2 punt II.2 i de l'Annex 3 punt II.2 del Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats.

Secció V.1 – Àmbits d'activitats autoritzades / reconegudes

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de - 6 NOV. 2015 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en - 2 NOV. 2016 havent-se tingut en compte les prescripcions establertes en l'informe ambiental incorporades d'ofici.

Article 155.1. Definició

Tal com s'observa en els plànols de classificació de sòl s'inclou el perímetre de les activitats extractives en actiu i amb autorització, tot i que la majoria d'aquestes no han finalitzat, o fins i tot, no han iniciat el respectiu Programa de restauració:

PAIRADES "A" Activitat extractiva Áridos Hermanos Guranta SA

L'activitat compta amb les autoritzacions d'explotació següents i està subjecte a la Resolució de 2 de novembre de 2010 d'autorització ambiental de l'activitat extractiva:

- Autorització explotació recursos A): Autorització del Servei Territorial a Girona del Departament d'Indústria i Energia de 6 de setembre de 1988 pel que s'autoritza l'ampliació

de la pedrera "Pairades" núm. 90.118 inscrita en el Registre industrial com a substàncies de la Secció A) i per a recursos d'àrids.

- Ampliació autorització explotació recursos A): Autorització de data 17 de desembre de 1993 del Cap de la Secció de Mines de Girona d'explotació de recursos de la Secció A) "Ampliació Pairades" amb el número registre miner 90.118, amb una superfície de 184.000 m2 i un període de vigència de 30 anys.
- Concessió explotació recursos C): Resolució del Delegat Territorial a Girona del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme de 22 d'octubre de 2001 per la que estima la sol·licitud d'AHCSA de reclassificació del recurs de la Secció A) objecte de les autoritzacions d'explotació anteriors com a recurs de la Secció C) i, conseqüentment, s'atorgà també la corresponent concessió d'explotació de recursos de la Secció C), d'acord amb el que disposa el Reial Decret 107/1995, de 27 de gener, que fixa els criteris de valoració per configurar la Secció A) de la Llei de Mines.

PAIRADES "A"	Monodipòsit controlat de terres i runes (CLASSE I) de Dipòsit de Runa Terra Negra, SL

Es classifica el sòl d'aquest sector delimitat, de 174.623,10m^2, com a monodipòsit controlat de terres i runes (Classe I) com a Serveis Tècnics privats.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

D'acord amb l'article 47, Règim d'ús del sòl no urbanitzable, del text refós Decret legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012,

- els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
- El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
  - Les instal·lacions i les obres necessàries per a **serveis tècnics** com (...), **el tractament de residus**, (...) en consideració a instal·lacions ambientals de gestió privada d'interès públic.
- L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscs o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12301

- El procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable es resoldrà d'acord l'article 48 del text refós Decret legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012.

- Aquest sistema delimitat amb la clau STp, corresponent a l'àrea extractiva PAIRADES A, es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial Urbanístic (PEU). El sostre edificable màxim per una planta de classificació i transferència de residus a la construcció i de valoració d'inerts i no perillosos en procedència urbana i industrial, és de 5.000m^2, amb una alçada màxima (ARM) de 15m.El pla especial que es redacti es sotmetrà al tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària, document que aportarà un estudi específic d'inundabilitat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

GORNERS Activitat extractiva d'Àrids Bofill S.A.

L'activitat compta amb l'autorització d'explotació següent i la restauració prevista en el respectiu Programa de restauració s'ha iniciat parcialment:

- **Gorners GA20060109ADQ**: amb codi d'expedient 97/2605 i que compta amb autorització d'explotació. És una activitat d'explotació de graves en actiu i amb restauració parcialment iniciada,. Data d'alta: 15/04/1998. El titular és Àrids Bofill SA.

VINYA NINA Activitat extractiva

L'activitat compta amb l'autorització d'explotació següent la restauració prevista en el respectiu Programa de restauració ha finalitzat:

- **Vinya Nina GAAD070060 (ADQ)**: amb codi d'expedient 88/1307 i que compta amb autorització d'explotació. És una activitat d'explotació finalitzada. Els titulars eren els Srs. Josep Maria i Joan Font Teixidor,

  D'acord amb el conveni urbanístic signat amb Josep Rubau Bosch, referent a al paratge el Gorners, han procedit a adquirir totes les finques d'aquesta explotació hi han executat la restauració total i s'estableixen les noves condicions d'ús d'aquest àmbit. Queda pendent la tramitació administrativa la finalització de l'autorització d'explotació extractiva.

  Per tal de poder incorporar aquest sòl dins l'àmbit de les actuacions autoritzades adjacents en el sectors dels Gorners, d'acord amb el que s'ha convingut en el conveni urbanístic signat, una vegada aprovat definitivament el POUM, es redactarà un Pla Especial com activitat admesa per delimitar específicament els límits dels àmbits d'actuació per a cada una de les activitats reconegudes en aquest sòl No Urbanitzable.

ELS ESTEPARS Activitat extractiva de Àrids Pujol Custey S.L.

L'activitat compta amb l'autorització d'explotació següent però la restauració prevista en el respectiu Programa de restauració no ha estat iniciada:

- **Els Estepars GL20060343 (GAAD100049)**: amb codi d'expedient 98/2794 i que compta amb autorització d'explotació. És una activitat d'explotació de graves en actiu i amb restauració no iniciada. Data d'alta: 07/09/1999. El titular és Àrids Pujol Custey, SL.

ALBONS II	Activitat extractiva de Dipòsit de Runa terra Negra S.L.

L'activitat compta amb l'autorització d'explotació següent però la restauració prevista en el respectiu Programa de restauració no ha estat iniciada:

- **Albons II**: amb codi d'expedient 85/0831 i que compta amb autorització d'explotació. És una activitat d'explotació de sauló amb afecció pendent de regularització. Data d'alta: 05/11/1982. El titular és Dipòsit de Runa Terra Negra SL

- **Ampliació Albons GA20060039ADQ**: amb codi d'expedient 84/0782-01 i que compta amb autorització d'explotació. És una activitat d'explotació de calcàries en actiu i amb restauració no iniciada. El titular és Banco Popular Español, S.A.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 155.2. Definició

Tal com s'observa en els plànols de classificació de sòl s'inclou el perímetre de l'activitat extractiva reconeguda per conveni urbanístic i no activa:

PAIRADES "B"	Activitat extractiva Áridos Hermanos Curanta SA

- Permís d'investigació per a recursos de la Secció C): Resolució de 23 d'abril de 2004 del Cap del Servei d'Investigació i Recursos Naturals de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial per la que atorga el permís d'investigació anomenat "Pairades", amb el número 3602 del Registre de drets miners de Girona, en els termes municipals de Ventalló i Viladamat i per a un total de 4 quadrícules mineres.

  D'aquest permís en pot resultar si s'escau la Concessió d'explotació derivada del Permís d'Investigació "Pairades" per a recursos de la Secció C) de la Llei de Mines. Caldrà sotmetre el futur projecte que es redacti al procediment d'avaluació d'impacte ambiental que en resulti pertinent en el moment en que s'iniciï el tràmit.

  En la tramitació de l'autorització, cal sol·licitar el preceptiu informe de l'Agència Catalana de l'Aigua que establirà les condicions específiques per a l'explotació de l'activitat.

Article 156. Condicions i regulacions específiques per les activitats extractives autoritzades

1. Només s'hi admeten els usos actualment autoritzats d'explotació extractiva, a excepció del cas de Pairades "A" (titularitat de Dipòsit de Runa Terra Negra, SL) on hi és també autoritzat un Monodipòsit controlat de terres i runes (Classe I).

2. No s'admeten nous dipòsits de residus ni de classe I (per a residus inerts), ni de classe II (per a residus no especials) ni de classe III (per a residus especials) en les àrees d'alta i molt alta vulnerabilitat hidrogeològica (indicada en els plànols d'informació), atenent als motius d'exclusió de l'Annex 2 punt II.2 i de l'Annex 3 punt II.2 del Decret 1/1997, de 7 de gener, sobre la disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats.

3. Només seran admeses ampliacions de les activitats extractives en la Subzona agrícola periurbana (Clau N1a) sempre i quan:

   a. Les ampliacions siguin adjacents a les activitats autoritzades existents.

   b. S'hagin finalitzat, en el percentatge que s'indica en aquestes normes, les fases de restauració segons el respectiu *Programa de restauració* que acompanya cada autorització de les activitats extractives en actiu a les quals s'annexen.

12303

c. En zona d'alta i molt alta vulnerabilitat indicada en els plànols d'ordenació corresponents, si es reserva sense explotar un tram de protecció de 2,5 m entre el nivell freàtic (mesurat en condició d'aigües altes) i la cota de la base de l'extracció.

4. No s'admeten noves activitats extractives en les següents Zones i Subzones:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

a. *Zona de protecció territorial (Clau N2)*, que inclou la *Subzona agrícola de valor (Clau N2a)* i la *Subzona de ribera d'interès connector (Clau N2b)*, atès que coincideixen amb àrees d'alta i molt alta vulnerabilitat hidrogeològica (*veure plànols d'informació del POUM*) que presenten un nivell freàtic alt i una zona saturada molt permeable.

b. *Zona de protecció especial (Clau N3)*, que inclou la *Subzona agrícola d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3a)* i la *Subzona forestal d'interès ecològic i paisatgístic (Clau N3b)* atenent a la possible afecció als hàbitats d'interès comunitari (HIC) protegits per la *Directiva 1992/43*, atenent a la protecció dels valors ecològics i paisatgístics que motiven la protecció especial per part del *Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)* i atenent a la protecció de les zones cremades d'acord amb l'article 50 de la *Llei 43/2003, de 21 de novembre de montes.*

5. És obligat el compliment de les fases de restauració establertes als respectius *Programes de restauració* de les activitats extractives autoritzades. Per a autoritzar l'ampliació de l'activitat extractiva ha d'estar realitzada un mínim del 80 % de la restauració. Cada quatre anys es revisarà el pla de labors extractiva i de restauració i es justificarà l'estat en que es troba el procés, per tal que l'ajuntament pugui valorar l'estat en que es troba i adoptar, si s'escau, la corresponent reclamació a l'òrgan competent, per tal que els promotors, responsables de l'activitat compleixin els compromisos de restauració contrets.

6. Sense perjudici del compliment del *Programa de restauració,* les noves ampliacions o activitats extractives de nova implantació, sempre i quan siguin admeses per les presents Normes urbanístiques en la subzona on s'emplacen, han de ser objecte de la perceptiva avaluació ambiental del projecte d'acord amb el que estableix la *Llei 20/2009, de 4 de desembre,* i la normativa que la desenvolupa. Les activitats extractives i les seves instal·lacions dels recursos explotats (incloses en l'Annex I.3) resten sotmeses a la perceptiva Declaració d'Impacte Ambiental amb una autorització substantiva (en aquest cas la minera). La intervenció ambiental es duu a terme mitjançant la integració de la declaració d'impacte ambiental, l'informe del programa de restauració d'acord amb la *Llei 12/1981* i l'establiment de la fiança de restauració, en l'autorització de l'òrgan competent en matèria de mines, d'acord amb el procediment establert per aquesta llei. En aquest sentit, les activitats extractives resten sotmeses al procediment establert en el capítol II de la *Llei 20/2009,* i la normativa que la desenvolupa.

7. En el procés de restauració es prohibeix la plantació d'espècies amb demostrat comportament invasor. S'entendrà per espècies vegetals invasores, i per tant completament restringides per al seu ús qualsevol de les espècies que s'incloguin en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de novembre, por el que se regula el llistat i catàleg espanyol de especies exòtiques invasores i en l'Annex II de les presents Normes urbanístiques.

8. Es prohibeixen les plantacions forestals d'eucaliptus (*Eucalyptus sp.*), atenent a les repercussions irreversibles per al medi forestal que aquestes comporten: reducció de la biodiversitat, canvis en l'ecosistema, acidificació del sòl, alta inflamabilitat i increment del risc d'incendi, etc.

9. En la restauració de les activitats extractives es plantaran únicament espècies autòctones d'origen certificat. Es prioritzaran les espècies de baixa inflamabilitat llistades en l'Annex I. Espècies amb baixa inflamabilitat de les presents Normes urbanístiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció V.2 – Llicències autoritzades en sòl no urbanitzable

Article 157. Definició

Tal com s'observa en els plànols de classificació de sòl s'inclou el perímetre de les activitats en sòl no urbanitzable autoritzades amb anterioritat a la redacció del present POUM.

Les presents Normes urbanístiques regulen la situació d'aquestes activitats ja existents o previstes en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Viladamat:

AERÒDROM DE VILADAMAT

a. *Objectiu*

El *Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)* reconeix aquest ús en sòl no urbanitzable i el qualifica de Zona de protecció territorial d'interès estratègic. El *Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya* inclou aquets aeròdrom i preveu convertir-lo en aeròdrom de nivell IV "Aeròdrom nou d'aviació general i esportiva, auxiliars".

L'aeròdrom de Viladamat es va aprovar mitjançant una Pla Especial Urbanístic sotmès al procés d'avaluació ambiental estratègica, que es va aprovar per la C.U. en la comissió del 17 de juny de 2009. Posteriorment el 25 de maig de 2011 la C.U. va aprovar una modificació de la disposició de l'edificació sense que comportés cap augment de sostre edificable previst en el P.E. aprovat definitivament.

b. *Condicions d'ordenació*

El Pla Especial preveia l'ampliació de les edificacions existents i la construcció de noves edificacions destinades a hangars per a l'estacionament d'ultralleugers i aparells de vol en general. La major part de les edificacions previstes estan executades.

La distribució del sostre edificable segons PE aprovat es recull en la fitxa adjunt en els documents annexos a aquestes Normes.

Sostre edificable màxim	4.470,00 m²
Superfície de l'àmbit:	81.685,00 m²

Amb caràcter general i sens perjudici del que disposa l'art. 100 i 97.a, del text refós de la Llei d'aigües RDL 1/2010. De 20 de juliol, es prohibeix tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic, acumular residus sòlids, runes o substancies que puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o degradació de l'entorn. L'atorgament d'autorització i /o concessió administrativa per l'ús de l'aigua,

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12305

l'autorització i /o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi i l'autorització d'ocupació, modificació del relleu o la construcció d'obres distintes de les autoritzades en l'informe de 25/05/2011, es resoldran en expedient independent, d'acord amb el RD 849/1986, d'abril i de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, referent a la intervenció integral de l'Administració Ambiental.

L'ampliació dels límits de l'àmbit passant de 81.685 m² a 99.783 m², que es va preveure en el document aprovat inicialment en motiu de l'al·legació presentada en l'avanç de Pla, en consideració a l'informe emès per la OTAA s'haurà de resoldre una vegada aprovat el document de POUM en base a tramitar un nou PE en sol No Urbanitzable justificat per les necessitats d'ampliació de la llargària de la pista en base a la categoria reconeguda de l'Aeròdrom.

És obligació de donar compliment del disposat en l'article 9.2 de la Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea i al previst al Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto en cas de modificació i obertura al trànsit aeri de tot aeròdrom ubicat al terme municipal de Viladamat, així com l'instrument de planificació aeroportuària que pugui existir respecte a aquesta infraestructura.

Es sol·licita l'informe de la secretaria de Mobilitat i s'incorporaran les seves determinacions en aquesta normativa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

PÀRQUING DE CARAVANES

a. *Objectiu*

El pàrquing de caravanes de Viladamat en sòl no urbanitzable, es va tramitar mitjançant un Pla Especial Urbanístic per tal de reubicar l'actual pàrquing de caravanes que es troba en sòl urbà d'ús residencial.

És un objectiu primordial dels òrgans de govern municipal, de l'actual equip i també de l'anterior, poder disposar de la cessió gratuïta i de forma anticipada la parcel·la de sòl urbà classificat d'Equipaments docents que forma part del PA-02.

En l'aprovació del referit PE per una activitat d'estacionament de Caravanes, l'acord de la C.T.U. de 22 de desembre de 2010, va condicionada la efectivitat del Pla a l'acreditació de la cessió dels terrenys destinats a Equipaments.

La necessitat de poder garantir la màxima seguretat en tota l'àrea destinada a l'estacionament de caravanes, d'acord amb tot el que es descriu i es justifica en la memòria d'ordenació i en el conveni urbanístic que acompanya aquest POUM s'adapten les prescripcions tècniques d'obligat compliment.

D'acord amb les indicacions en l'informe de l'OTAA i de l'acord de la CTU de 06/05/2014, l'ajuntament ha tramitat el document de text refós de Pla especial en sòl No Urbanitzable Caravanes, ajustat a les determinacions convingudes en el Conveni Urbanístic signat que s'acompanya amb els documents d'aquest POUM i a les prescripcions de la CTU.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

b. *Condicions d'ordenació*

Superfície de l'àmbit: *30.104,67 m²*

Sostre construït per estança del personal de manteniment i control vinculat a l'activitat de caravanes. *100,00 m²*

Sostre destinat a trasllat cobert existent en SU *616,16 m²*

Parcel·la cadastral nº17231700200011000OJP: Polígon nº2 parcel·la 11

Separació de l'edificació al camí sens perjudici de l'accés a l'àmbit: *25 m.*

Previ a l'atorgament de la llicència serà preceptiu formalitzar la cessió de sòl per equipaments establerta en el PA-02 "Escoles", a favor de l'ajuntament.

El terminis de vigència per la consolidació de les determinacions del Pla Especial en l'acord de la CTU de 22 de desembre de 2010 és de un any a comptar des de l'aprovació definitiva del present POUM.

En el cas de que no s'hagi desenvolupat s'entendrà que els promotors desisteixen de la necessitat de consolidar les previsions de la referida activitat en SNU i en conseqüència aquest sòl passarà a ser SNU de valor agrícola. Per donar compliment aquest requisit l'ajuntament tramitarà l'anul·lació del document aprovat.

c. *Condicions paisatgístiques*

En tot el perímetre del terreny caldrà preveure una franja de 6 metres d'amplada amb vegetació arbrada segons condicions de l'article 144 d'aquestes Normes. L'objecte és aconseguir un apantallament per tal de reduir l'impacte visual que oferirà l'estacionament concentrat de caravanes.

Per garantir el correcte manteniment d'aquesta massa arbòria i la seguretat de l'activitat, la tanca es podrà col·locar als límits de la partió amb els terrenys veïns i a un mínim de 5 metres de l'eix dels camins tal com disposa l'article 128 d'aquestes Normes.

El terminis de vigència per la consolidació de les determinacions del Pla Especial aprovat és de un any a comptar des de l'aprovació definitiva del present POUM. En el cas de que no s'hagi desenvolupat en el termini fixat, s'entendrà que els promotors desisteixen de la necessitat de consolidar les previsions de la referida activitat en SNU i en conseqüència aquest sòl passarà a ser SNU de valor agrícola.

ACTIVITAT DE LLEURE PAINTBALL DE VILADAMAT

a. *Objectiu*

La instal·lació de l'activitat de lleure a l'aire lliure (paint ball) en sòl no urbanitzable es va tramitar de conformitat amb l'article 48 del Text refós de la llei d'Urbanisme. La Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 29 de setembre de 2010, va aprovar definitivament el projecte amb el ben entès que es compleixin les recomanacions fetes en els informes del Departament de medi Ambient i Habitatge de dates 16 de juny i 1 d'agost de 2008, i de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, de 27 de setembre de 2010.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12307

L' expedient de petició de llicència compta amb els informes de:

- Serveis territorial a Girona del Departament de Medi Ambient i Habitatge de 16 de juny de 2008. I 1 d'agost de 2008. Amb condicions sobre les dimensions de les instal·lacions imprescindibles per el desenvolupament de l'activitat.
- Serveis Territorials a Girona del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de 11 d'agost de 2008. Informe favorable.
- Serveis Territorials de Girona Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació. De 19 de setembre de 2008. Informe favorable.
- Agencia Catalana de l'Aigua de 18 de desembre de 2008, informe favorable amb prescripcions d'obligat compliment.
- Serveis Territorials d'Urbanisme del Departament de Política territorial i Urbanisme acord de CTU de 29 de setembre de 2010. Valorat positivament després de l'aprovació de la modificació del POUM aprovada CTU el 21 de juliol de 2010.
- Llicència d'obres, Decret d'alcaldia de 5 d'octubre de 2010
- Llicència d'activitats, decret d'Alcaldia de 10 de desembre de 2010.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

b. *Condicions d'ordenació*

S'especifiquen totes les prescripcions d'obligat compliment que determinen els informes emesos en el tràmit d'autorització de la llicència per l'activitat de lleure a l'aire lliure, art. 48 de la LUC.

La superfície del sòl no urbanitzable destinat a aquesta activitat és de 16.253 m², s'estableix en la finca cadastral polígon 4, parcel·la 42a i 42 b.

El sostre màxim autoritzat per un edifici destinat a l'activitat col·lectiva de lleure és de: 175 m² en concordança amb les condicions (Exp. OTAAGI20080166).

Es preveurà un tancament perimetral vegetal amb funcions d'apantallament visual per minimitzar l'impacte paisatgístic. Es recomana la utilització d'espècies autòctones evitant les especies exòtiques de reconegut comportament invasor i que figuren en l'Annex II d'aquestes Normes.

L'enllumenat exterior previst haurà de complir amb les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per protecció del medi nocturn-atenent a que la instal·lació es situa en una zona de protecció E2.

L'activitat haurà de ser legalitzada d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.

S'haurà de deixar lliure, sense tanques ni construccions que limitin el pas, la zona de servitud del domini públic hidràulic, que correspon a la franja de terreny de 5,00 metres d'amplada al costat del marge dret de la llera del còrrec que ressegueix el límit nord del

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

sector, tal i com estableix l'article 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.

L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, si procedeixen, i l'autorització d'ocupació, modificació del relleu o construcció d'altres obres distintes de les que s'informen en la franja de terreny de 100 metres d'amplada al costat de la llera, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic, es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, R.D. 849/1986, de 11 d'abril.

PLANTA DE PRODUCCIÓ D'AGLOMERAT ASFÀLTIC AMB CALENT i PLANTA DE FABRICACIÓ DE FORMIGÓ

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

a. *Objectiu*

Un dels objectius d'interès públic que es vol assolir en la redacció del present POUM i amb la seva execució és fer compatible la preservació dels valors ambientals i paisatgístics del paratge, amb el desenvolupament de l'activitat d'explotació de reserves naturals i de les activitats industrials de fabricació de formigó i d'aglomerat asfàltic reconegudes en el sector.

Recollir els compromisos establerts en el conveni urbanístic signat amb Josep Rubau Bosch en representació de les entitats: Àrids Bofill S.A. i Rubau Tarres S.A.

b. *Condicions d'ordenació*

Sector en el SNU en que s'hi desenvolupen activitats industrials autoritzades en aquesta categoria de sòl, vinculades a l'extractiva, la fabricació d'aglomerats asfàltics i la fabricació de formigó d'acord amb el que estableix l'article Art. 47.6.a, c i d del text refós DL 1/2010 i Llei 3/2012.

Per tal de regularitzar els límits de l'àmbit de les actuacions autoritzades en el sectors dels Gorners i adjacents, d'acord amb el que s'ha convingut en el conveni urbanístic signat i que forma part dels documents del POUM i de les directrius fixades en l'informe de OTAA, una vegada aprovat definitivament el POUM, en un termini no superior a sis mesos, caldrà iniciar fins a l'aprovació definitiva la corresponent tramitació d'autorització ambiental d'acord amb la Llei 29/2009 del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats, concretant i adequant a la realitat física, els límits dels àmbits d'actuació per a cada una de les activitats autoritzades en aquest sector de Sòl No Urbanitzable.

Es reservarà una franja de sòl per la protecció paisatgística de la C-31 amb plantació vegetal per tal de disminuir l'impacte de l'activitat en referència al paisatge, les característiques de la qual s'hauran de definir en la documentació ambiental que caldrà redactar.

c. *Ordenació*

Estan permeses les construccions, indicades en el corresponent projecte d'activitats, dependències i instal·lacions necessàries pròpies de les activitats autoritzades,

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12309

condicionades a que produeixin un impacte ambiental minorat als efectes paisatgístics i mediambientals, contaminació atmosfèrica i/o de soroll.

S'admeten les obres de conservació i d'adequació de millora necessàries pel desenvolupament correcte de l'activitat, així com aquelles obres d'ampliació, si són 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, d'acord amb les directrius establertes per la disposició transitòria quinzena del TRLUC, modificada per la *Llei 3/2012, de 22 de febrer.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

d. *Parcel·lació*

Es podran agrupar però no subdividir les parcel·les registrals existents dins l'àmbit del sòl no urbanitzable destinades a l'activitat de fabricació d'aglomerat en calent i de la planta de fabricació de formigó.

e. *Usos*

Els usos admesos seran únicament els que realitzen les empreses implantades en l'àmbit en el moment de l'aprovació del POUM, i no s'admet la implantació d'activitats diferents d'aquestes, si bé s'admetran els usos complementaris a les activitats autoritzades.

Els documents d'ordenació en la classificació del sòl, reconeixen aquest àmbit l'activitat industrial que preveu el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

f. *Accessibilitat*

Els accessos viaris principals al sector es realitzen a través dels vials de servei paral·lels a la carretera C-31. L'adequació de l'accés des de la carretera fins a la zona anirà a càrrec del sector, per tal d'evitar la contaminació de pols de la zona des del vial lateral existent, fins a dia d'avui pavimentat amb un ferm de base granular compactada, s'haurà de procedir a la pavimentació amb un ferm que no generi pols en el tram que hi circulen camions de gran tonatge.

g. *Condicions específiques*

L'activitat autoritzada en sòl no urbanitzable s'exercirà única i exclusivament dins els límits establerts en les presents Normes urbanístiques. No es poden ocupar ni externalitzar activitats en el sòl no urbanitzable fora dels límits i les parcel·les establertes.

Qualsevol ampliació, transformació o canvi d'ús s'haurà de tramitar mitjançant un Pla Especial Urbanístic el qual s'ajustarà als usos admissibles de l'article 47 del TRLUC, i en concordança amb els usos admesos en cada zona i subzona del sòl no urbanitzable definides en el present Títol V el qual s'ajusta a classificació dels espais oberts efectuada pel Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

El Pla Especial que es redacti tindrà una extensió que correspon a les parcel·les cadastrals que delimita el sector amb una superfície estimada en 39.856 m².

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12310

El sostre màxim edificat que es podrà consolidar amb la redacció del referit Pla Especial serà de 4.000 m².

El document urbanístic que es redacti haurà de contemplar una solució tècnica i realització en quant a paràmetres d'abastament d'aigua potable, tractament d'aigües residuals, subministrament elèctric i accessibilitat des de la C-31.

No s'estableix cap termini per promoure el referit Pla Especial de transformació d'usos del sector amb activitats autoritzades en SNU.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12311

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

TÍTOL VIII: ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Capítol I - DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Article 158. Estructura dels paràmetres urbanístics.

1.1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.

b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

1.2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:

La primera són els paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons. Les altres tres seccions són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.

Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons. Són els paràmetres determinants per l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.

Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la, propis de la parcel·la i comuns per a totes les zones. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la i comuns per a totes les zones. Paràmetres referits al carrer que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.

Secció 3a: Paràmetres referits al carrer, paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es relacionen amb la regulació de l'edificació.

Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici. Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçada reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.
A aquests efectes, cada zona i subzona haurà d'especificar a quina secció i subsecció relativa als paràmetres generals d'ordenació li són d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en el següent article 162

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12312

1.3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III que s'estructura amb les seccions següents:

Secció 1a: Usos segons la funció amb vuit usos generals, que contenen varis usos específics que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article: Residencial; Terciari i serveis; Industrial; Agrari i recursos naturals, Dotacions públiques i Serveis tècnics i ambientals

Secció 2a: Usos segons el domini: Domini públic; Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

Secció 3a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos: Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles; Usos prohibits.

Secció 4a: Usos i activitats ambientals.

Secció 5a: Regulació de les dejeccions ramaderes

Secció 6a: Paràmetres específics de l'ús d'aparcament.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol II - ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Secció 1a: PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS

Article 159. Superfície del sector i del polígon.

1). És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.

2). La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació.

Article 160. Superfície computable del sector i del polígon.

1). La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.

2). S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic i l'hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.

3). La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Article 161. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.

1). És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m2st/m2s).

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12313

2). En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 162. Sostre edificable màxim del sector i del polígon.

1). És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2).

2). En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.

3). En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

Article 163. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.

1). És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.

2). En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre el estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre hi quan es justifiqui l' interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.

3). En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant és un paràmetre deductiu de referència.

Article 164. Densitat màxima d'habitatges bruta.

1). És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./ha).

2). En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.

3). En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

Secció 2a: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

Article 165. Parcel·la i illa.

1). Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

2). Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:

- Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà
- Finca inicial: parcel·la rústica en sòl urbanitzable
- Finca: parcel·la rústica en sòl no urbanitzable.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3). S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

Article 166. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.

1). Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.

2). Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

3). Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

4). Laterals de parcel·la són els límits que s'intersseccionen amb el front.

5). Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30º amb la perpendicular al front.

Article 167. Parcel·la mínima.

1). És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.

2). La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior al planejament d'aplicació que es determini en aquest POUM.

3). En una parcel·lació, mai es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

Article 168. Terreny i pendent de la parcel·la.

1). Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM.

Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, aquella parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atendrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.

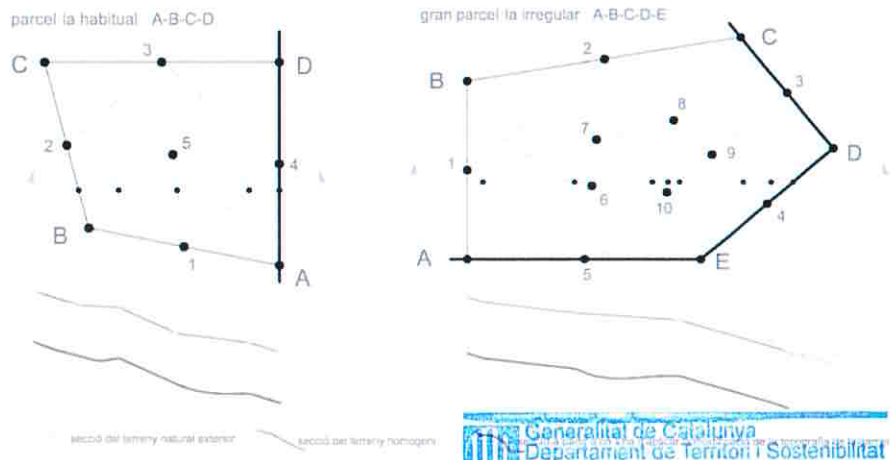
AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12315

2). Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composada per plans triangulars que es generen pel traçat de les línies entre els següents punts:

- Entre les cotes de cada angle del perímetre de la parcel·la i les del punt mig de cada costat que formen l'angle. Entre cotes del punt mig de cada costat de parcel·la que siguin contigus. Entre cotes del punt mig de cada costat i les cotes dels punts d'intersecció de les seccions del terreny entre els punts mitjos de cada costat no contigu.

3). El terreny homogeni d'un terreny que ha perdut la condició de natural és el configurat pels triangles que es composen amb les línies de cada costat de la parcel·la i la cota mitja en el punt de creuament en planta de les diagonals possibles entre aquests angles. Els pendents homogenis del terreny seran les diferents seccions del terreny homogeni resultant.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 169. Solar.

1). És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 de la LUC, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

2). Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

Article 170. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb m^2st/m^2s.

2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Ordenació del Territori i Urbanisme de Girona

12316

Article 171. Sostre edificable màxim de la parcel·la.

1). El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st).

2). El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

- Directament amb les unitats de m^2 de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
- A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

  El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

3). En relació amb els usos, el planejament derivat pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m^2, per destinar-lo a diferents usos.

4). El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:

- En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament.
- En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos per a la seva correcte inscripció registral.
- En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, per tal de no sobrepassar-lo, s'ha de calcular i valorar per diferència, el sostre de l'edificació existent i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació,.

Article 172. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

1). És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.

2). El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:

- Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12317

- Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.

3). En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 173. Ocupació màxima de la parcel·la.

1). L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, encloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.

2). En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

Article 174. Espai lliure de la parcel·la.

1). L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.

3). En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis.

Article 175. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.

1). Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.

2). La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.

3). La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.

4). El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.

5). Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es podran definir en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Article 176. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar

1). Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.

2). En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.

3). En els límits amb les parcel·les no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal.

4). El nucli urbà de Viladamat topogràficament és pla i no presenta grans desnivells. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació no podran generar murs de més de 3 metres, i les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure o jardí de la parcel·la els murs no seran superiors a1,5 metres.

5). La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada, el compliment referents al còmput del sostre d'un projecte arquitectònic, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació per la mesura de l'alçada reguladora màxima.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 177. Parets de tanca: a espai públic, entre veïns i entre parcel·les

Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

1) Les parets de tanca de partions de parcel.la, a l'interior dels patis d'illa o entre parcel·les d'edificació aïllada, no podran superar l'alçada de 2,00 metres, amidats des de la mitjana del terreny modificat. Les parets de partió en terrenys en pendent, si aquesta es construeix esgraonada i l'oscil·lació de la diferència de cotes entre part baixa i alta serà de 1,80 / 2,40 metres.

2) En les zones i subzones d'edificació de cases entre mitgeres, clau NA Nucli Antic, i de conservació d'edificis existents en Consolidació Urbana, clau CU, les parets de tanca podran ser fins a 2 metres d'alçada d'obra, totalment opaques.

En la resta de zones i subzones on la tipologia de l'entorn és d'edificació aïllada, claus CU Consolidació Urbana, CR Creixement Rural, A Edificació Aïllada, CT Comerços i Tallers, les parets de partió entre parcel·les i de separació o delimitació, podran ser opaques fins als límits de separació de l'edificació a la via pública. En aquest tram de la zona de retranqueig principal i en front a la via pública la paret de tanca podrà ser d'1 metre de material opac, la resta fins a l'alçada de 2 metres hauran de ser permeables al pas de l'aire. S'admet fins a l'alçada màxima autoritzada el tancament amb vegetació, filats rígids, elements d'obra perforats en més d'un 50 % de la seva superfície.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2018

12319

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció 3a: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Article 178. Alineació del vial.

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.

2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

Article 179. Amplada del vial o carrer.

1). L'amplada del vial o carrer, és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.

2). L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, l'edificació que tinguin a veure amb l'alineació, es situarà en relació a l'alineació consolidada existent i sempre s'adoptarà la solució que millor afavoreixi la mobilitat en predomini de la seguretat dels vianants i la facilitat de circulació dels vehicles.

3). En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies.

Article 180. Rasants del vial i de l'alineació del vial.

1). La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.

2). La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

Article 181. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1). És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.

2). Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible determinada en planejament derivat, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

Article 182. Front principal i front secundari.

Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:

a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.

b) El front secundari d'edificació, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 183. Fondària edificable.

1). La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

2). La fondària edificable màxima es determinarà en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà del planejament derivat corresponent que així ho determini.

Article 184. Paret mitgera.

1). És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.

2). Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

Serà necessària l'obtenció de la llicència urbanística corresponent per desenvolupar activitats publicitàries en la façana dels edificis en tot el sòl urbà. La col·locació de publicitat, en les parets mitgeres o en la totalitat de les façanes, serà objecte d'un estudi a efectes d'integració i la seva instal·lació podrà ésser denegada per raó d'aquesta integració necessària.

Article 185. Pati d'illa.

És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.

Article 186. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.

1). Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'article 197,com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.

2). Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en les determinacions del Capítol II Regulació de les zones en sòl urbà.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12321

Article 187. Edificacions en els patis d'illa.

1). Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:

- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.

2). Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes, no tindran un alçada superior a 3 metres, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció 4a: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.

Article 188. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.

1). Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.

2). Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.

3). Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc, i per tant sense sostre edificable que computi. Com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars

4). Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

Article 189. Sostre d'un edifici.

1). El sostre d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.

2). El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència, mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.

Article 190. Gàlib màxim d'un edifici i volum d'un edifici.

1). El gàlib màxim d'un edifici és l'espai volumètric màxim format per la intersecció dels plans següents:

- Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12322

- Els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.

2). El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:

- En el cas de volumetries definides en plànols d'ordenació de planejament derivat, el volum d'un edifici no sobrepassarà el gàlib màxim resultant.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 191. Façanes d'un edifici.

1). Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.

2) La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.

3). Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

4). Serà necessària l'obtenció de la llicència urbanística corresponent per desenvolupar activitats publicitàries en les façanes dels edificis en tot el sòl urbà. La col·locació de publicitat, en les parets mitgeres o en la totalitat de les façanes, serà objecte d'un estudi a efectes d'integració i la seva instal·lació podrà ésser denegada per raó d'aquesta integració necessària.

Article 192. Nombre màxim de plantes.

1). El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.

2). El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.

Article 193. Alçària reguladora màxima d'un edifici i el seu punt d'aplicació .

1). L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.

2). La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat en l'article anterior.

3). El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial en el punt mig de la façana del carrer i amb la parcel·la, des de el centre geomètric de l'edifici en referència al terreny natural o homogeneïtzat.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12323

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

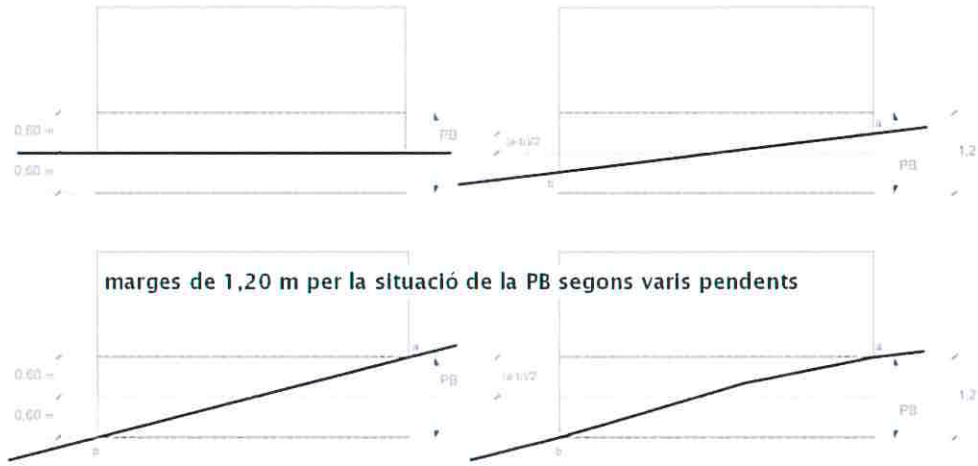
Article 194. Planta baixa.

1). La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

2). Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d' 1,20* metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60* m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.

En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20* metres, s'haurà de retranquejar la planta baixa.



Article 195. Planta soterrani.

1). La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.

2). La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici,

Article 196. Planta altell

1) La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.

2). Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, no està definides com a tals en els plànols i en tot cas serà una proposta a formular per part del projecte arquitectònic que es redacti en el procés de consolidació de l'edificabilitat permesa.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Article 197. Planta pis i planta àtic.

1). Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.

2). La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici, computa a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la. La planta àtic, està inclosa en el concepte de planta pis, no està definida en els plànols com a tal i en tot cas serà una proposta a formular per part del projecte arquitectònic que es redacti en el procés de consolidació de l'edificabilitat permesa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Article 198. Planta sota coberta.

1). La planta sota coberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

2). El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i com a màxim es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.

3). L'espai computable de la planta sota coberta, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior al que s'estableix com espai habitable segons el corresponent Decret d'Habitabilitat dels edificis.

4). L'espai de la planta sota coberta només es pot destinar a:

- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai una entitat registral independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sota coberta.

Article 199. Coberta.

1). És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades d'acord amb les determinacions establertes per a cada zona i subzona.

2). Tots els elements arquitectònics o tècnics necessaris per les instal·lacions de l'edifici hauran de quedar integrats en el conjunt arquitectònic de la coberta, El projecte que es presenti a llicència d'obres haurà de contemplar el disseny de: Badalots d'accés a coberta, lluernes, xemeneies, antenes, captadors d'energia: plaques solars, ventiladors, aparells de climatització, dipòsits, per tal de que se'n pugui fer una valoració. .

Article 200. Alçada lliure i construïda d'una planta.

1). L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.

2). L'alçada construïda d'una planta és la distància entre els seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12325

Article 201. Cossos sortints .

1). Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.

2). Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat. Al nucli urbà de Viladamat estan prohibits els cossos sortints tancats.

3). Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
de Girona

4). Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.

Article 202. Elements tècnics i compositius d'un edifici.

1). Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir del gàlib màxim d'un edifici, essent no habitables però si accessibles, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.

2). Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

Article 203. Patis de llum.

1). Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.

2). Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.

Article 204. Patis de ventilació.

Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12326

Capítol III - ELS PARÀMETRES D'ÚS: CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ primera. Els usos segons la funció

Article 205. Criteris de classificació

1).- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en prohibits, permesos, compatibles i condicionats.

a) Son usos prohibits: Aquells que ho estan expressament en el planejament per las ordenances i pels catàlegs.

b) Son usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada qualificació urbanística.

c) Son usos compatibles: Aquells que sense estar expressament prohibits, poden coexistir amb major o menor intensitat amb els permesos. En el procés de desenvolupament del planejament s'aniran concretant els graus de compatibilitat.

d) Usos condicionats: Aquells que es necessari preveure per poder admetre la tramitació d'una petició de llicència o d'un planejament derivat, com pot ser el d'estacionament.

2).- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren d'ús públics el usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, encara que comportin el pagament de quotes o entrades per part dels concessionaris. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

c) Es considera ús col·lectiu el privat destinat al públic, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o alguna altra contraprestació.

3).- Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en el quadre següent:

1	**Residencial**
1.1	Habitatge
	a) Unifamiliar
	b) Plurifamiliar
	c) Habitatge rural (familiar i temporer)
	d) Habitatge o apartament turístic
	e) Habitatge de dotació
1.2	Residència col·lectiva (gent gran, estudiants...)

2	**Terciari i serveis**
2.1	Oficines i serveis (en general)
2.2	Comercial
	a) Petit comerç
	b) Establiments comercials mitjans
	c) Grans establiments comercials
2.3	Allotjament temporal (turisme)
	a) Hoteler
	b) Turisme rural
	c) Càmping
2.4	Restauració
2.5	Recreatiu i d'espectacles

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12327

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3	**Industrial, logístic i tecnològic**
3.1	Industrial
	a) Petit taller
	b) Taller i industria mitjana

4	**Agrari i recursos naturals**
4.1	Agrícola
4.2	Ramader
4.3	Forestal
4.4	Extractiu

5	**Dotacions públiques**
5.1	Sanitari assistencial
	a) Hospital (allotjament)
	b) Assistencial
	c) Tanatori
5.2	Educatiu
5.3	Esportiu
5.4	Sociocultural
5.5	Religiós
5.6	Administratiu i prevenció
5.7	Proveïment i abastament

6	**Serveis tècnics i ambientals**
6.1	Aigua (abastament i depuració)
6.2	Residus
6.3	Energètic (electricitat, gas...)
6.4	Estacions de servei / Venda de carburant

7	**Garatge / Aparcament**

Article 206 - Ús residencial

L'ús Residencial s'aplica a edificis o establiments destinats a proporcionar allotjament a persones. Es distingeixen dos grups, Habitatge i Residències col·lectives:

1).- **Habitatge**: Es aquell referit a l'allotjament com a residència de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. Inclou l'ús específic, definit a continuació per a cada tipologia d'habitatge:

a) Habitatge unifamiliar, és el destinat a l'allotjament o residència familiar en un edifici destinat a un sòl habitatge i situat en una parcel·la independent que té accés independent i exclusiu des del vial públic. L'habitatge unifamiliar també comprèn el d'aparcament directament vinculat a l'habitatge, segons les places d'aparcament que s'exigeixin per aquestes normes urbanístiques.

b) Habitatge plurifamiliar, es defineix com aquell destinat a l'allotjament o residència familiar en un edifici que conté diversos habitatges, amb elements comuns. L'ús d'habitatge plurifamiliar també comprèn el d'aparcament directament vinculat a l'habitatge, segons les places d'aparcament que en cada cas exigeixin aquestes normes urbanístiques.

c) Habitatge rural, és aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat, o el que constitueix habitatge familiar en sòl no urbanitzable que compta amb llicència, o està inventariat en el catàleg de masies i cases rurals. Dins aquesta tipologia es contempla l'ús familiar de l'habitatge, vol dir que en un mateix edifici hi ha més d'una habitatge de famílies vinculades a l'ús i explotació del sòl agrícola o forestal i l'ús temporer que correspon a unitats residencials vinculades a persones de treball temporal en l'explotació dels recursos naturals del camp o del bosc.

d) Habitatge de dotació, correspon a actuacions en sòl públic per la construcció d'habitatges

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

públics per a satisfer requeriments o necessitats temporals d'habitatge per persones amb necessitat d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials contemplades en l'article 34.3 de la Llei d'urbanisme.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2).- L'ús de **residència col·lectiva**, s'aplica en edificis o establiments destinat a proporcionar allotjament temporal, regentat per un titular de l'activitat diferent del conjunt dels ocupants i que pot disposar de serveis comuns, tals com neteja, menjador, bugaderia, locals per a reunions i espectacles, esports, etc. Es porta a terme en edificis d'ús exclusiu i comprèn la prestació de serveis destinats a allotjament comunitari, com ara residències per a la gent gran o jove, centres assistits basats en la prestació de serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible. També comprèn els habitatges tutelats i aquells establiments en els que s'exerceix una funció social a la comunitat, com ara casals, menjadors (no vinculats a instal·lacions educatives), centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de reinserció social, i tots aquells que siguin equiparables. L'ús de residència també comprèn el d'aparcament directament vinculat a aquell ús, segons les places d'aparcament que s'exigeixin per un establiment de característiques similars equiparable a un edifici hoteler. No s'inclouen en aquest ús els habitatges plurifamiliars ni els contemplats com a ús hoteler.

Article. 207 - Ús Terciari i Serveis

L'ús terciari i de serveis inclou tots aquells serveis i activitats complementaries necessaris per exercir, poder garantir i facilitar la vida comunitària d'un poble, inclou les oficines de tot tipus, els serveis a la comunitat, l'activitat comercial, l'allotjament temporal, la restauració i el recreatiu i espectacles.

1). **Oficines i serveis**: compren les activitats administratives en general, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.-

2).- **Establiment comercial**: S'entén per establiment comercial els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament. Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

D'acord amb l'article 6 el decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, modificat per art. 112 de la LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat:

- a) Per raó de la superfície de venda

  Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

  Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

  Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12329

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

- b) Per raó de la singularitat de l'establiment

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

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

3).- **Allotjament temporal**: establiments destinats al turisme com a industria i activitat econòmica. Inclou els establiments hotelers amb totes les seves modalitats i categories i el turisme rural i les àrees d'acampada.

a) **Establiment hoteler**: són establiments que presten servei 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. Han de complir amb la normativa turística vigent, en concret, 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, pel qual s'estableixen normes sobre l'ordenació i la classificació dels establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria.

Els establiments hotelers, atenint-se a les seves característiques bàsiques, es classifiquen en dos grups: grup d'hotels i grup d'hostals o pensions. Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents: hotels i hotels apartament.

Es distingeixen les següents modalitats:

- **Hotels** són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

  La modalitat "hotels" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.

- **Hotel-apartaments** són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

  La modalitat "hotels apartament" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin habitacions, sense que sigui considerada hotel, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situades en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu.

- **Hostals o pensions** són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

b) **Establiments 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. Han de complir la normativa turística vigent, en concret, 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.

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

c) **Càmping**: són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalous, segons les modalitats que siguin establertes per reglament. La regulació del càmping es regirà per la normativa turística vigent, en concret pel que disposen 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.

d) **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. Els apartaments turístics han de complir la normativa turística vigent en concret, 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.

4).- **Restauració**: Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com restaurants, bars i establiments de beguda i cafès i similars. No s'inclouen en aquest ús els locals com discoteques, bars musicals o similars.

5).- **Recreatiu i d'espectacles**: És el referent a les activitats relacionades amb el lleure i l'esplai, l'oci i l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, i que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Es diferencien els locals de dimensions més reduïdes, que no superin els 100 m² com a: **Salons recreatius, locals d'internet, locutoris:** comprèn les activitats de jocs, màquines recreatives, instal·lacions amb d'ordinadors, de telefonia, que comporten una baixa molèstia.

Article 208 - Ús Industrial, logístic i tecnològic

Es defineix com a ús industrial el corresponent a l'activitat de obtenció o de transformació de matèries primeres així com la preparació d'aquestes per posterior transformació, inclou l'empaquetat, l'emmagatzematge, transport, distribució, el desenvolupament i producció d'aquestes matèries. Es distingeixen tres modalitats: petit taller, taller artesanal i taller o industria mitjana. El municipi no contempla la ubicació de gran industria, de industria periurbana, ni logístic, ni tecnològic.

- **Taller petit**. Comprèn els tallers de petita dimensió que no sobrepassen els 400 m² de superfície i amb menys de 8 treballadors. En aquesta categoria s'inclou el Taller artesanal que és aquell taller compatible amb l'ús d'habitatge de caràcter individual o familiar que no produeix efectes molestos sobre l'entorn, amb un màxim de dos treballadors i amb una potencia motriu inferior a 25 CV. Les dos tipologies han de complir el que estableixen les ordenances municipals per ser compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial i hoteler

- **Taller o indústria mitjana**: Compren els locals, tallers, industria o magatzem de més de 800 m² de superfície i/o amb més de 15 treballadors i que per les seves característiques d'activitat no son compatibles amb l'ús residencial en totes les seves categories. Inclouen les activitats manufacturadores i de transformació o de magatzem que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Es considera taller industrial els de magatzem i tallers

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

que no estiguin inclosos per les seves característiques o grandària als altres usos equivalents definits com a tallers.

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 209 - Ús Agrari i recursos naturals

Es contemplen aquelles activitats específiques que es desenvolupen en sòl no urbanitzable s'agrupen en quatre grups: agrícola, ramaderia, forestal i extractiva.

- **Agrícola:** En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, pallisses, estables, sitges, magatzems i altres dependències afins.

- **Ramader** : Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers i altres activitats pecuàries. I es desenvolupen d'acord amb la legislació específica per a cada especialitat. És obligació de donar compliment al REIAL DECRET 348/2000, de 20 de març, pel qual s'incorpora a l'ordenament jurídic la Directiva 98/58/CE, relativa a la protecció dels animals en les explotacions ramaderes i Reial decret 441/2001, de 27 d'abril, que modifica l'anterior. Amb obligació de compliment de tota la normativa i legislació derivada en referencia al benestar animal.

- **Forestal:** Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen.

- **Extractiu:** Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. Aquest ús necessitarà la llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

L'ús agrícola i ramader en sòl urbà està supeditat a les limitacions de la Disposició Transitòria 3ª.

Article 210 Ús Dotacions públiques

1) **Educatiu**: Comprèn els centres dedicats a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat i equivalents, així com les seves instal·lacions complementàries, tant d caràcter públic com privat.

2) **Sanitari**: És el corresponent al tractament assistencial i/o allotjament de malalts. Comprèn centres d'assistència, els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i tanatoris. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

3) **Administratiu i prevenció**. Comprèn els centres o edificis destinats a organismes de l'administració pública.

4) **Sòcio-cultural**: Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, museus i similars. Queden excloses d'aquest ús les activitats de caràcter religiós.

5) **Esportiu**: Inclou els espais, els locals i els edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Inclou l'ensenyament de gimnàstica rítmica, escoles de dansa i similars.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

6) **Religiós**: Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples, capelles, centres religiosos o similars.

7) **Proveïment i abastament:** comprèn les activitats de magatzematge i distribució de tot tipus de queviures i productes necessaris o derivats per poder donar servei a altres activitats comercials venda al detall, l'allotjament temporal, el residencial i la restauració.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 211 Ús Serveis tècnics i ambientals

1) **Aigua.** Son els corresponents a les instal·lacions necessàries per poder garantir un correcte servei de subministrament i distribució d'aigua potable a totes les finques urbanes i /o urbanitzables que ha previst el present POUM.

2) **Residus.** Corresponent als espais i instal·lacions necessaris per garantir la recollida, magatzematge dels residus generats per la pròpia activitat humana.

3) **Energètic.** Son els espais i les instal·lacions vinculades i necessàries per garantir un correcte subministrament d'energia elèctrica a tot el sòl urbà urbanitzable, així com el transport d'aquest a traves del sòl no urbanitzable

Article 212 Ús Garatge / Aparcament

Garatge-aparcament: Es correspon al sòl, locals o recintes destinats a l'estacionament de vehicles per residents, de caràcter individual, col·lectiu o de rotació.

SECCIÓ Segona. Els usos segons domini.

Article 213 Classificació d'usos segons el domini

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

a) 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.

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

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

Article 214 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

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

a) En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.

b) En el Sòl Urbanitzable, els Plans Parcials o Especials precisaran i detallaran els usos que el Pla General defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.

c) En el Sòl No Urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12333

Article 215 Usos provisionals

a) Es consideren usos condicionals o provisionals els que, no essent expressament prohibits, s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament. Només es podran autoritzar els usos previstos en l'art. 53 de la de la Llei d'Urbanisme.

b) Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

c) L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, caducant en cas contrari, si bé serà necessari l'adopció per l'Ajuntament de l'acord de caducitat.

Article 216 Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst pels edificis i instal·lacions en la situació de disconformitat i es regulen d'acord amb les disposicions de la LUC.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ Tercera. Permissibilitat i limitacions generals dels usos

Article 217. Regulació específica dels usos

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, aquest Pla General estableix la regulació específica que es podrà desenvolupar de forma detallada en l'ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Article 218. Classificació d'usos segons la permissibilitat

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

a) Us principal. S'entén per ús principal aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

b) Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.

c) Usos prohibits. S'entén per ús prohibit aquell ús que es incompatible i 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.

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

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Article 219. Limitacions d'usos, activitats, segons posicions relatives en l'edificació

1). S'entén per situació relativa d'una activitat en relació als usos establerts cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic

2). La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3). D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les situacions següents situacions:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Situació 1:

a). Activitat situada en plantes pis en edifici d'habitatges i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.

b). Activitat situada en plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

Situació 2:

a. Activitat situada en planta baixa o soterrani, fins a la profunditat d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.

b. Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.

c). Activitat situada en planta baixa o soterrani d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3:

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

Situació 4:

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

b). Activitat situada en edificis qualificat com a industrial, amb façana al carrer i exclusiu per a l'ús industrial.

Situació 5:

a). Activitat situada en edificis situats a zones industrials i aïllats per espais lliures.

b). Activitat situada en edificis exclusius situats a zones industrials, dedicats a una única activitat i

separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7metres.

Situació 6:

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

Article 220. Classificació de les activitats per categories

1). Les activitats es classifiquen en quatre categories:

1a categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge.

2a categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

3a categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12335

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme

4a categoria: Activitats perilloses que han d'ésser apartades de tota àrea residencial.

2). La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:

a. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes ni perilloses per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o motors de potència inferior a 3 Kw cadascun.

b. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per les seves característiques no molestin amb despreniments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries de tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 5 Kw cadascun.

c. Les activitats de tercera categoria comprenen aquells que fins i tot amb l'adopció de mesures

correctores puguin ocasionar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

d. La sisena categoria comprèn aquelles activitats que per les seves especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones no residencials destinades a aquest tipus d'indústries o activitat.

3). S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i semblants.

4). S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, els elements de transport intern i la manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i altres d'anàlogues al servei de l'activitat pròpia.

5). Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.

6). Els garatges d'ús privat per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges i aparcaments d'ús públic de segona. Excepte quan per les presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar d'una categoria superior. En tot cas, quan l'ús de garatge o d'aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.

7). Els tallers de reparació de mecànica i electricitat es qualifiquen de segona categoria, han de complir les el que determinen les disposicions del Departament d'Indústria. Els tallers de xapa i pintura no es podran situar sota o al costat d'un edifici habitatges, exceptuant si es tracte de l'habitatge del propietari o vigilant del .taller.

8). Els magatzems es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

Article 221. Límit de Kw/m2 i potència mecànica màximes en relació a les situacions relatives i Categories

1. Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions en kw/m2 i kw total per a la potència mecànica, són els consignats a les taules adjunts:

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial

Kw/m2		SITUACIONS RELATIVES										
		1		2			3	4		5		6
		a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	a
Categoria	1ª	0,03	0,03	(**)	(**)	(*)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	
Categoria	2ª	(no)	(no)	0,045	0,045	0,052	0,060	0,067	0,075	0,075	0,075	(**)
Categoria	3ª	(no)	(no)	0,052	0,052	0,060	0,067	0,075	0,075	(**)	(**)	(**)
Categoria	4ª	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(**)	(**)

(*) límits màxims segons correspongui a la màxima categoria autoritzada en la zona o subzona

(**) il·limitat

(no) No s'admet

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Relació de potència màxima per a local destinat a ús industrial.

Kw màxims		SITUACIONS RELATIVES										
		1		2			3	4		5		6
		a	b	a	b	c	a	a	b	a	b	a
Categoria	1ª	12,00	18,00	(**)	(**)	(*)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)
Categoria	2ª	(no)	(no)	18,00	27,00	24,00	36,00	335,00	375,00	(**)	(**)	(**)
Categoria	3ª	(no)	(no)	20,80	0,052	36,00	40,20	375,00	375,00	(**)	(**)	(**)
Categoria	4ª	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(no)	(**)	(**)

(*) límits màxims segons correspongui a la màxima categoria autoritzada en la zona o subzona

(**) il·limitat

(no) No s'admet

2. Els límits de potència fixats en el quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor, podran ser sobrepassats en aquells casos en què segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals i amb conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèsties, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat.

Per a la posada en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12337

SECCIÓ Quarta. Els usos i les activitats ambientals

Article 222. Activitats Marc legal

S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica,

Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig), pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 3/98, queden regulats tots els paràmetres referits a qualsevol tipus d'activitat i la seva tramitació.

Les activitats comercials, industrials, recreatives o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental o al seu reglament, es regularan mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

a) La situació de l'activitat en relació als usos d'Habitatge, Residencial o Hoteler.

b) Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el medi en que se situï.

Article 223. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

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

a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.

b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.

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

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

3). Els anteriors paràmetres es podran regular específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient. A banda de la legislació sectorial aplicable en les matèries indicades en el punt anterior, caldrà tenir en compte:

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

L'11 d'octubre de 2011 s'anul·len i es deixen sense efecte els articles 5, 6.2.a), 14.2, disposició transitòria segona i annexos 1, 2, 3 i 4 del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

Amb l'anul·lació d'aquests articles, la normativa que amb caràcter general és d'aplicació a Catalunya pel que fa a límits d'emissió i distàncies de protecció de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, passa a ser el RD 1066/2001, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària de les emissions radioelèctriques.

- La Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en les ordenances especifiques relatives a la prevenció de la contaminació alumínica i el reglament que la desenvolupa Decret 82/2005 de 3 de maig

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 224. Mesures tècniques correctores

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

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

3). Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Article 225 Regulació de sorolls i vibracions. Marc legal

Totes les activitats i usos permesos estan obligats a donar compliment a la Llei 16/2002, de 28 de

11 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12339

juny, de protecció contra la contaminació acústica, al Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica, i ales modificacions introduïdes pel Decret 176/2009 de 10 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny i se n'adapten els annexos.

Correspon a l'Administració local d'acord amb l'article 84 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya la competència pròpia en la formulació i gestió de polítiques per a la protecció del medi ambient, i aquesta atribució també es fa als articles 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local i 66 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

S'incorpora com a ordenança pròpia del municipi de Viladamat el model genèric proposat pel Departament de territori i Sostenibilitat i que s'incorpora en el document de POUM en l'Annex III d'aquesta normativa.

En el present POUM s'estableixen uns nivells de protecció del medi ambient que figuren en els plànols d'ordenació específics nº 10. Cal donar compliment a les determinacions del CTE-DB-HR condicions acústiques dels edificis, com el que s'estipula en els articles 27 i 142 d'aquestes normes urbanístiques

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 226 - Regulació del risc d'incendis i explosions.

1). La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

2). Caldrà tenir en compte la legislació específica sobre la matèria, en especial el Decret 241/94 condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, el Reglament de Policia d'Espectacle Públics (Ordre de 3 de maig de 1935), Reglament de Policia d'espectacles Públics i Activitats Recreatives (R.D. 2816/82), Reglament d'Instal·lacions de Protecció contra Incendis (R.D. 1942/93), Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i instruccions complementàries, Mesures de prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995), així com la normativa referida a activitats específiques i a les instal·lacions.

3). Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:

a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 sindicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.

c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Article 227- Regulació de les emissions a l'atmosfera. Condicions exigibles a les activitats

Totes les activitats que exerceixin amb focus emissors de fums, gasos o partícules estaran obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats per la normativa vigent en la matèria i, si escau, als que siguin necessaris per mantenir els objectius de qualitat de l'aire establerts a la zona d'influència i a complir les prescripcions tècniques sobre combustions, depuracions i altres que resultin aplicables. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat.

En especial s'acomplirà el que es disposa a la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric i el Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei.

SECCIO Cinquena - Regulació de les dejeccions ramaderes.

Article 228 – Objecte i àmbit d'aplicació

Aquesta secció té per objecte regular la funció de protecció mediambiental produïda per l'aplicació de dejeccions ramaderes, especialment de les explotacions ramaderes o agrícoles.

Té com a finalitat el millorar la incidència ambiental sobre el territori pels possibles problemes mediambientals que pot provocar l'aplicació de dejeccions ramaderes com males olors, transmissió de malalties, contaminació, etc.

Article 229 Marc legal

En la Llei de residus 6/1993, de 15 de juliol en el títol tercer, es contempla la regulació dels residus, i especialment caldrà complir el que determina el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.

El Municipi de Viladamat es troba inclòs en l'annex del Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

D'acord amb el que es disposa l'article 6 del Decret 220/2001 de gestió de les dejeccions ramaderes, és d'obligat compliment en les zones vulnerables l'Ordre de 22 d'octubre de 1998 del Codi de bones pràctiques agràries.

Són objecte de procediment sancionador les infraccions que contempla la Llei de residus 6/1993, de 15 de juliol en el títol tercer, art. 66 a 124 i altres que resultin de la legislació) sectorial.

Article 230 Normativa municipal

1).- Les explotacions ramaderes o agrícoles estan obligades, després de l'aplicació de dejeccions ramaderes, a realitzar el seu enterrament en les següents circumstàncies:

a) Immediatament a menys de 500 metres de casc urbà, nucli habitat o habitatge.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12341

b) En el termini de 24 hores a la resta del terme municipal.

2).- L'aplicació de dejeccions en dissabtes o diumenges queda prohibit, excepte per causes d'urgència o emergència i prèvia sol·licitud.

3).- Tota l'aplicació de dejeccions, quan bufin els forts vents dominants en la zona, i afecti el casc urbà, nucli habitat o habitatge, queda prohibit, excepte per causes urgència o emergència i prèvia sol·licitud.

4).- Els equips i mitjans de transport han de garantir que no es produeixen pèrdues en cap moment als efectes d'evitar el seu vessament en la via pública o camins.

5).- Queda prohibit abocar o enterrar matèria orgànica (deixalles) o cadàvers d'animals, fora dels contenidors de deixalles o fosa de cadàvers.

6).- Queda prohibit que cap parcel·la no actuï com a abocador dins del conjunt de L'explotació i de realitzar l'aplicació en parcel·les permanentment no conreades.

7.)- Queda absolutament prohibit realitzar cap aplicació:

a) En la zona d'influència dels pous de captació pel consum humà (públic o privat) dins el radi de 100 metres del pou.

b) Directament a pous, eres, rieres, recs, torrents, o branques (aigües superficials).

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SECCIÓ Sisena Regulació de l'ús d'aparcament

Article 231 Reserva d'espais públics per aparcaments

1). Els Plans Parcials, en el Sòl Urbanitzable, i els Plans Especials, en el Sòl Urbà i No Urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla General.

2). En el Sòl Urbanitzable Programat seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent en els art.7 del R.P.U., 23 i 25 del D.L.1/90, i 29 del R.M.A.

Article 232 Reserves d'espai privat per l'aparcament en les edificacions segons usos

1). En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent. Ja sigui a l'interior del mateix solar o parcel·les adjacents del propi edifici.

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

3). En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyala aquest Pla General. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

4). Aquest POUM determina per cada zona o subzona l'obligatorietat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament. Quan no quedi especificat expressament es fixaran els següents paràmetres:

- **Habitatges**:

  a. En Sòl Urbà:

  - Una plaça per cada habitatge de superfície útil menor o igual a 120 m2.

  - Dues places per a cada habitatge de superfície útil superior a 120 m2.

  b. En Sòl Urbanitzable:

  - S'observarà allò que especifiqui el propi Pla Parcial amb un mínim d'una plaça i mitja per a cada 100 m2 de sostre potencial.

- **Hotels, residències i similars: Una plaça per a cada 8 habitacions.**
- **Comercial: Una plaça per a cada 50 m2 o fracció de superfície construïda.**
- **Oficines i serveis: Una plaça per a cada 50 m2 o fracció de superfície construïda.**
- **Industrial:** Una plaça per a cada 100 m2 de superfície útil. Els tallers de reparació de vehicles hauran de disposar d'un espai de reserva de places d'aparcament en un nombre no inferior a quatre vehicles d'espera a part dels que s'estan reparant.
- **Magatzems**: Una plaça per a cada 300 m2 de superfície construïda.
- **Restauració i recreatiu**:

  a. A les classes E, F i G si la superfície construïda del local és inferior a 100 m2, els correspon una plaça per a cada 50 m2.

  b. A les classes E, F i G si la superfície construïda del local és igual o superior a 100 m2, els correspon una plaça per a cada 10 persones d'aforament.

  c. A les classes B, C i D una plaça per a cada 50 m2 de superfície construïda.

- **Dotacions cíviques i usos culturals**: Una plaça per a cada 100 m2 de superfície construïda en establiments de més de 1500 m2 de superfície construïda.
- **Dotacions sanitàries i assistencials**: Una plaça per a cada 10 llits o fracció d'aquest mòdul.
- **Instal·lacions esportives**: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

Article 233 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1). Per causes de forma i dimensió del solar o tècniques:

a. En edificis plurifamiliars quan per les seves característiques geomètriques o per raons tècniques demostrables (per les característiques del subsòl) impossibilitin la ubicació d'un nombre inferior o igual a 6 places.

b. Degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostri la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
[illegible]ona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

C, Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

2). En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament, es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge més reduït.

Article 234 Condicions i mesures dels aparcaments

La superfície destinada a aparcament tindrà un mínim de 20 m2 a imputar per a cada plaça, superfície inclou les rampes d'accés, les àrees de maniobra, els illots i les voreres.

Les mides d'una plaça d'aparcament serà de 2,40 metres d'amplada per 4,50 de llargada. Els carrils de circulació tindran una amplada de 5 metres. Les rampes d'accés a plantes soterrades o plantes pis el pendent no superarà el 16%. Les plataformes d'entrada o/i sortida de vehicles en connexió amb el carrer, tindran una longitud mínima de 5 metres i el pendent no serà superior al 4%.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria 1ª

Les parcel·les que procedeixin d'una escriptura registrada i que no compleixin els paràmetres mínims establerts, conseqüència d'una divisió anterior a la data d'aprovació inicial del present POUM, seran edificables amb les condicions establertes que corresponguin segons llur situació, per a cada subzona, amb reducció percentual dels paràmetres d'aprofitament i ocupació proporcional a la disminució de la superfície de parcel·la.

Disposició transitòria 2ª

Les figures de planejament vigent que es conserven són les següents:

Sòl urbà consolidat (SUC)

Polígons d'Actuació Urbanística (PA)

PA-01 Carrer Armentera
PA-05 Camí Palau Borrell – Centre
PA-08 Camp de futbol – Oest
PA-09 Camp de futbol -Est
PA-10 Llevant Ctra. de l'Escala

Sòl urbà no consolidat (SUNC)

Polígons d'Actuació Urbanística (PA)

PA-02 Escoles – Nord
PA-03 Escoles – Sud
PA-04 Camí Palau Borrell – Oest
PA-06 Camí Palau Borrell – Est

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12344

PA-07 Ctra Figueres – Zona esportiva

Polígons de Millora Urbana (PMU)

PMU-01 Cinc Claus zona Est

PMU-02 Escoles

Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD)

Plans Parcials Urbanístics (PPU)

PPU-01 Sector Llevant

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Disposició transitòria 3ª

En sòl urbà, l'ús agrícola i ramader queda restringit a les instal·lacions existents abans de l'aprovació d'aquest POUM i que estiguin legalitzades. Es podran mantenir les instal·lacions, edificacions, sempre que s'adaptin als límits de molèstia, salubritat i ben estar de les persones veïnes i dels animals que estableixi la reglamentació sectorial específica.

Disposició transitòria 4ª

En sòl urbà, la gasolinera existent en la cruïlla de l'antiga CC-252 carretera de l'Escala, té la consideració d'edificació amb ús disconforme a l'ordenació residencial prevista en el POUM. Com a tal està supeditada al règim establert en l'article 108.5 de la LUC i el 220 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Disposició transitòria 5ª

A l'inici del tràmit d'aprovació de l'avanç de POUM, l'Ajuntament va acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, la suspensió d'atorgament de llicències dels àmbits:

- Àmbit de sòl urbanitzable nord-oest: Sector de Can Pla
- Àmbit de sòl urbanitzable sud-oest: Sector de Can Vilopriu
- Àmbit de sòl urbanitzable est: Sector dels Estanys
- Àrea amb possibilitat d'extraccions autoritzades nord-oest.
- Àrea amb possibilitat d'extraccions autoritzades sud.

Que contemplen les vigents Normes Subsidiàries, document urbanístic vigent com a conseqüència de l'anul·lació de l'anterior POUM de 2006 segons Sentència dictada en el recurs contenciós administratiu 87/2008 de Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 17-05-2001.

Amb l'aprovació inicial del POUM es manté la suspensió de llicències acordada en el Ple municipal de febrer de 2012, la qual quedarà aixecada automàticament una vegada s'hagi aprovat definitivament el present POUM.

Disposició transitòria 6ª

L'expedient de sol·licitud de llicències d'obra que es presentin en el període entre l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del present POUM, hauran de donar compliment a les determinacions establertes en el present document i en les vigents Normes Subsidiàries.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12345

DISPOSICIONS FINALS

Resta vigent, d'acord amb el que s'estableix en l'article 134 de la Normativa del POUM, el Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable aprovat el 23 de juliol de 2008, publicat en el DOGC nº5239 el 20 d'octubre de 2008.

El Pla Parcial d'ordenació del Sector Llevant aprovat en data de 7 d'abril de 2011 d'acord amb les prescripcions del POUM de 2006 anul·lat, s'incorpora en els plànols d'ordenació del present POUM i en les determinacions dels articles 115 a 118 i per tant tot el document aprovat queda incorporat en el nou Pla d'Ordenació Municipal.

El POUM de Viladamat entrarà en vigor l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques.



VILADAMAT, a gener de 2016

El Director del projecte

Joaquim Bover Busquet
Arquitecte

12346

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ANNEXOS NORMATIUS

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12347

ANNEX I. ESPÈCIES AMB BAIXA INFLAMABILITAT

D'acord amb l'Annex 2 del *Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana,* cal prioritzar la plantació i la permanència d'espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, en l'execució de les mesures de prevenció d'incendis forestals:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Olea europaea (olivera, ullastre)

Prunus avium (cirerer)

Buxus sempervirens (boix)

Pistacia lentiscus (mata)

Pistacia terebinthus (noguerola)

Rhamnus alaternus (aladern)

Hedera helix (heura)

Daphne gnidium (matapoll)

Ruscus aculeatus (galzeran)

Rubia peregrina (roja)

Smilax aspera (arítjol)

Viburnum tinus (marfull)

Quercus sp. (garric, carrasca, alzina, alzina surera i roures)

Juniperus communis (ginebró)

Arbutus unedo (arboç)

Rhamnus lycioides (arçot)

Rubus sp. (esbarzer)

Ononis tridentata (ruac)

Osyris alba (ginestó)

Halimium sp. (esteperola)

Atriplex halimus (salat blanc)

Tamarix sp. (tamariu)

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12348

ANNEX II. RELACIÓ D'ESPÈCIES QUE S'HAURIEN D'EVITAR EN LA JARDINERIA I REVEGETACIÓ

En terrenys del sòl no urbanitzable, en zones verdes adjacents, o properes a zones forestals, espais naturals i corredors biològics, s'ha d'evitar plantar-hi les espècies de la relació següent, tant en jardins públics com privats, ja que tenen un demostrat comportament invasor.

De la mateixa manera, en el cas d'existir aquestes espècies en llocs ambientalment sensibles, cal gestionar correctament els seus residus vegetals (llavors, fruits, esqueixos, etc.) per tal que no generin noves dispersions. És convenient plantejar la seva substitució progressiva per espècies que no siguin invasores.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Arbres

Acàcia (*Robinia pseudoacacia*)

Ailant (*Ailanthus altissima*)

Freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)

Freixe de flor (*Fraxinus ornus*)

Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)

Mimosa (*Acacia dealbata*)

Morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)

Negundo (*Acer negundo*)

Troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

Amporpha fruticosa

Baccharis halimifolia

Budlèia (Buddleja davidii)

Cornera de la Xina (Cotoneaster lacteus)

(Cotoneaster tomentosa)

Carolina o Coronil·la glauca (Coronilla valentina ssp glauca)

Piracant (Pyracantha angustifolia) i (Pyracantha crenatoserrata)

Pitospor (Pittosporum tobira)

Plantes entapissants i reptants

Campanetes (Ipomoea cf. indica)

Miraguà (Araujia sericifera)

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12349

Bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (Carpobrotus edulis) i (C. acinaciformis)

Bàlsam emparrador (Boussingaultia cordifolia) o (Anredera cordifolia)

Cabellera de la reina (Aptenia cordifolia)

Delairea odorata (Senecio mikanoides)

Lligabosc (Lonicera japonica)

Senecio angulatus / Senecio tamoides

Sicyos angulatus

Tradescantia (Tradescantia fluminensis)

Vinya del Tibet (Fallopia baldschuanica / Bilderdyckia aubertii / Polygonum aubertii)

Vinya verge (Parthenocissus quinquefolia)

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Plantes crasses i assimilables

Aloe maculat (Aloe maculata)

Atzavares o figuerasses (Agave sp.)

Bryophyllum daigremontianum (Kalanchoe daigremontiana)

Aigueres de moro (Opuntia ficus-indica / O. maxima / O. stricta / O. linguiformis)

Einadia nutans

Plantes aquàtiques

Azolla sp.

Cyperus eragrostis

Elodea canadensis

Jacint d'aigua Eichhornia crassipes

Ludvigia grandiflora

Myriophyllum aquaticum

Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula

Paspalum saurae

"Kikuyu" o gram gruixut (Pennisetum clandestinum)

Altres espècies (ornamentals, etc.)

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12350

Acant (Acanthus mollis)

Arcthoteca calendula

Bambú o canya americana (Phyllostachys spp. / Bambusa spp.)

Canya (Arundo donax)

Erigeron karvinskianus

Gasània (Gazania sp.)

Herba de la Pampa (Cortaderia selloana)

Impatiens sp.

Nyàmera (Helianthus tuberosus)

Raïm de moro (Phytolacca americana)

Senecio angulatus

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus

Aster squamatus

Datura stramonium

Oxalis pes-caprae

Tabac de jardí (Nicotiana glauca)

"Taco de la reina", caputxina (Tropaeolum majus)

Seneci del Cap (Senecio inaequidens)

Solanum chrysotrichum

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12351

ANNEX III. ORDENANÇA REGULADORA DE SOROLL I VIBRACIONS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ÍNDEX

PREÀMBUL **188**
CAPÍTOL I. OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ **189**
Article 1. Objecte 189
Article 2. Àmbit d'aplicació 189
Article 3. Drets i deures 189
CAPÍTOL II. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA SOBRE ELS EMISSORS ACÚSTICS **189**
SECCIÓ I. NORMES GENERALS **189**
Article 4. Zonificació acústica i mapa de capacitat acústica 189
Article 5. Valors límit 189
Article 6. Suspensió dels objectius de qualitat acústica 190
SECCIÓ II. ACTIVITATS **190**
Article 7. Integració de la intervenció acústica en les actuacions ambientals 190
Article 8. Altres activitats 190
Article 9. Activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies 191
Article 10. Activitats a l'aire lliure 191
Article 11. Activitats festives i altres actes a la via pública 191
SECCIÓ III. RELACIONS DE VEÏNAT I COMPORTAMENT CIUTADÀ **192**
Article 12. Comportament ciutadà 192
Article 13. Animals de companyia 192
Article 14. Sistemes d'avís acústic 193
SECCIÓ IV. CONSTRUCCIONS **193**
Article 15. Aïllament acústic a les façanes 193
Article 16. Treballs a la construcció 193
Article 17. Instal·lacions de climatització, condicionament d'aire i ventilació 194
Article 18. Ús i funcionament de les instal·lacions comunitàries, auxiliars i/o complementàries de l'edificació 194
CAPÍTOL III. INSPECCIÓ I CONTROL **194**
Article 19. Denúncies 194
Article 20. Inspecció 195
Article 21. Acta de la inspecció 195
Disposició addicional 195
Disposició transitòria 196
Disposició derogatòria 196
ANNEX 1. QUALITAT ACÚSTICA DEL TERRITORI. MAPES DE CAPACITAT 197
ANNEX 2. OBJECTIUS DE QUALITAT APLICABLES A L'ESPAI INTERIOR. 201
ANNEX 3. IMMISSIÓ SONORA APLICABLE A L'AMBIENT EXTERIOR PRODUÏDA PER LES ACTIVITATS, INCLOSES LES DERIVADES DE LES RELACIONS DE VEÏNAT 203
ANNEX 4. IMMISSIÓ SONORA APLICABLE A L'AMBIENT INTERIOR PRODUÏDA PER LES ACTIVITATS, INCLOSES LES DERIVADES DE LES RELACIONS DE VEÏNAT 205
ANNEX 5. IMMISSIÓ DE LES VIBRACIONS ALS INTERIORS DELS EDIFICIS 207

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12352

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Preàmbul

El soroll és actualment una de les principals causes de preocupació ciutadana, ja que incideix en la qualitat de vida de les persones i, a més, pot provocar efectes nocius en la salut i en el comportament, tant individuals com socials.

En aquest sentit, el soroll es considera arreu com un agent contaminant més, des que així es va reconèixer oficialment per primera vegada en la Conferència de les Nacions Unides sobre Medi Ambient Humà, reunida a Estocolm l'any 1972.

En l'àmbit de la Unió Europea, la Directiva 2002/49/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de juny de 2002, sobre avaluació i gestió del soroll ambiental, ha obligat a un procés de transposició de les seves normes al Dret intern dels estats membres.

Els articles 43 i 45 de la Constitució estableixen el manament de tots els poders públics de protegir la salut i el medi ambient, en la qual s'inclou la protecció davant la contaminació acústica. Així, a escala estatal s'han promulgat la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, el Reial decret 1513/2005, de 16 de desembre, que la desplega pel que fa a l'avaluació i gestió del soroll ambiental i el Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, que la desplega pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

A Catalunya, els articles 27 i 46 de l'Estatut d'Autonomia estableixen el dret de totes les persones a la protecció davant les diferents formes de contaminació i que les polítiques ambientals dels poders públics han de dirigir, entre d'altres finalitats, a la reducció de les diferents formes de contaminació, mitjançant l'adopció de les corresponents polítiques públiques.

En aquest marc s'insereixen la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, el Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració de mapes de capacitat acústica i el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, i se n'adapten els annexos.

Finalment, pel que fa a l'Administració local, l'article 84 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya garanteix als ens locals competències pròpies en la formulació i gestió de polítiques per a la protecció del medi ambient, i aquesta atribució també es fa als articles

25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local i 66 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

La present ordenança concreta els instruments jurídics, i també tècnics, necessaris perquè es pugui donar una resposta adequada a les inquietuds dels ciutadans i les ciutadanes vers la contaminació acústica, millorant la seva qualitat de vida, en un procés d'una creixent conscienciació ambiental.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12353

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Capítol I. Objecte i àmbit d'aplicació

Article 1. Objecte

L'Ordenança té per objectiu regular les mesures i instruments municipals necessaris per prevenir i corregir la contaminació acústica.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Resten sotmesos a l'Ordenança qualsevol instal·lació, maquinària, projecte de construcció, relacions de veïnat, comportament ciutadà, o activitat de caràcter públic o privat, incloses als annexos, susceptibles de generar contaminació acústica per soroll, per vibracions o per soroll i vibracions.

Article 3. Drets i deures

D'acord amb el que estableix la normativa per la qual es regula el dret d'accés a la informació en matèria de medi ambient, l'ajuntament ha de posar a disposició de la població de manera clara, comprensible i fàcilment accessible, la informació relativa a la contaminació acústica.

Tots els ciutadans tenen el deure d'observar les normes de conducta que, en relació amb la contaminació acústica, determina la present ordenança.

Capítol II. Intervenció administrativa sobre els emissors acústics

Secció I. Normes generals

Article 4. Zonificació acústica i mapa de capacitat acústica

El Mapa de capacitat acústica, duu a terme la zonificació acústica de les zones urbanes, els nuclis de població i, si s'escau, les zones del medi natural, d'acord amb l'establert a l'annex 1.

Article 5. Valors límit

Tota instal·lació, maquinària, activitat, incloses les derivades de les relacions de veïnat, o comportament sotmès a l'Ordenança ha de respectar els valors límit d'immissió acústica establerts en els annexos d'aquesta ordenança.

Article 6. Suspensió dels objectius de qualitat acústica

L'Ajuntament, per causes degudament justificades, pot autoritzar la suspensió provisional dels objectius de qualitat acústica aplicables a la totalitat o part d'una zona acústica, d'acord amb els annexos 1 i 2.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12354

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Els titulars d'emissors acústics poden sol·licitar a l'ajuntament, per raons degudament justificades, que han d'acreditar-se en el corresponent estudi acústic, la suspensió provisional dels objectius de qualitat acústica aplicables a la totalitat o part d'una zona o àrea acústica.

L'ajuntament només pot acordar la suspensió provisional, prèvia valoració de la incidència acústica, sempre que s'acrediti que les millors tècniques disponibles no permeten el compliment dels objectius esmentats. L'ajuntament ha de sotmetre la suspensió a les condicions que s'estimin pertinents.

En el cas d'obres, el promotor o promotora ha de presentar, a més de l'estudi acústic al qual fa referència l'apartat 2, un programa de vigilància acústica que estableixi els mitjans per donar compliment a les condicions establertes a la suspensió.

En el cas d'obres públiques d'infraestructures de titularitat de la Generalitat de Catalunya, l'ens competent per a la suspensió dels objectius de qualitat acústica és el Departament de Medi Ambient i Habitatge, i de les obres de l'Administració general de l'Estat, el Ministeri de Foment.

Secció II. Activitats

Article 7. Integració de la intervenció acústica en les actuacions ambientals

Les activitats sotmeses a intervenció ambiental susceptibles de generar sorolls, vibracions o sorolls i vibracions han d'incloure en el projecte bàsic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització ambiental o de llicència ambiental, o en la documentació que ha d'acompanyar la comunicació a l'ajuntament o la sol·licitud de llicència d'obertura d'establiments, un estudi d'impacte acústic amb el contingut mínim que determina l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny.

Article 8. Altres activitats

L'ajuntament, de manera motivada, pot determinar que les activitats i instal·lacions sotmeses a llicència d'obres o altres actes d'intervenció municipal que no requereixin d'autorització, llicència o comunicació prèvia i susceptibles de generar sorolls i/o vibracions hagin de presentar també un estudi d'impacte acústic amb el contingut mínim que determina l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny.

Article 9. Activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies

L'horari de les activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies, manipulació de productes, contenidors, materials de construcció o similars comprèn de les 7 h a les 21 h, excepte en els polígons industrials i sempre que no s'afecti habitatges.

Els contenidors i carros de càrrega, descàrrega i distribució de mercaderies s'han de condicionar per evitar la transmissió de soroll.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
12355

L'ajuntament pot autoritzar, de manera excepcional, la càrrega o descàrrega de materials a les empreses o comerços que justifiquin tècnicament la impossibilitat d'adaptar-se als horaris establerts en l'apartat anterior, sempre que es garanteixi el compliment dels valors límit d'immissió acústica.

Els titulars de les activitats de càrrega i descàrrega són responsables del personal que realitza aquestes tasques, que les han de dur a terme fent el menor impacte sonor possible.

Article 10. Activitats a l'aire lliure

Les terrasses, fires d'atraccions, mercats, parades de venda ambulant, espantalls acústics i totes les altres activitats a l'aire lliure que tinguin una incidència acústica significativa han de disposar d'autorització municipal expressa, la qual ha d'assenyalar les condicions a complir per minimitzar la seva possible incidència a la via pública segons la zona on tinguin lloc.

A les terrasses d'ús públic, la instal·lació de qualsevol mena d'element acústic extern o de megafonia, així com la realització d'actuacions en viu, han de disposar d'autorització expressa.

Els envelats i les discoteques a l'aire lliure han de disposar d'un limitador-enregistrador, per tal d'assegurar que no se superin els valors límit establerts.

Article 11. Activitats festives i altres actes a la via pública

Les revetlles, festes tradicionals, fires, cercaviles, espectacles musicals o d'altres manifestacions populars a la via pública o en altres àmbits d'ús públic o privat a l'aire lliure, així com els actes cívics, culturals, reivindicatius, esportius, recreatius excepcionals, fires d'atraccions, mítings i tots els altres que tinguin un caràcter semblant, han de disposar d'autorització municipal expressa, la qual ha d'assenyalar les condicions a complir per minimitzar la possible incidència dels sorolls a la via pública segons la zona on tinguin lloc.

Les activitats públiques que utilitzin sistemes electroamplificats de so han d'assegurar que el nivell sonor màxim no superi els 100 dB(A) (LAeq,60s) als indrets d'accés públic i el nivell màxim de 80 dB(A) (LAeq, 30 minuts)a la façana més exposada.

En els casos que es consideri oportú, l'ajuntament pot exigir la instal·lació d'un limitador-enregistrador o altres mecanismes similars, per garantir que no se superin els nivells d'immissió.

En cas d'incompliment de les condicions i mesures establertes als apartats anteriors, i sens perjudici de les responsabilitats que es derivin de la infracció, l'ajuntament pot adoptar les mesures necessàries, inclosa la suspensió de l'activitat.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12356

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Secció III. Relacions de veïnat i comportament ciutadà

Article 12. Comportament ciutadà

Els veïns han d'evitar molestar als altres veïns amb sorolls innecessaris, com ara amb tancaments de porta bruscs, crits, música molt alta, celebració de festes, funcionament d'electrodomèstics sorollosos o altres comportaments similars. Entre les 21 hores de la nit i les 8 hores de l'endemà no és permès l'ús d'aparells domèstics sorollosos, instruments musicals, cants, reparacions, manipulació de materials o canvi de mobles o qualsevol altra activitat que pugui pertorbar el descans aliè.

L'avaluació dels emissors acústics que puguin ser manipulats en volum o intensitat pel causant del soroll (veus, cops, arrossegar mobles, televisors, equips de so...) i no sigui possible el seu mesurament amb sonòmetre, l'ha de realitzar l'inspector municipal o agent de la Policia local amb criteris d'intencionalitat i desproporcionalitat per volum alt, de tal manera que aquests es puguin considerar com a excessius.

En els espais públics, com ara els parcs, no s'han de posar en funcionament equips de so o similars que puguin generar un impacte acústic significatiu en els voltants, a excepció de les activitats a l'aire lliure regulades als articles 10 i 11.

El comportament dels ciutadans a la via pública i a les zones de pública concurrència i a l'interior dels vehicles de servei públic s'ha de mantenir dins dels límits de la pacífica convivència en el respecte als drets de les altres persones.

Article 13. Animals de companyia

Els propietaris o posseïdors dels animals domèstics en són responsables i han d'evitar que aquests pertorbin la vida dels veïns, amb crits, cants, sons i ni cap altre tipus de soroll, tant si es troben a l'interior de l'habitatge com a terrasses o patis interiors, en especial des de les 21 hores fins a les 8 hores.

Article 14. Sistemes d'avís acústic

Qualsevol sistema d'alarma, campanes i sirenes o qualsevol altre sistema d'avís acústic que emeti a l'exterior o a l'interior de zones comunes, d'equipaments o de vehicles, s'ha de mantenir en perfecte estat de funcionament per evitar que s'activin per causes injustificades.

Llevat circumstàncies excepcionals no és permès fer sonar durant el període nocturn elements d'avís, com ara sirenes o alarmes.

El toc de campanes, en horari nocturn, es condiciona als pactes establerts amb els responsables municipals, que en cap cas poden contravenir la legislació vigent.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12357

Quan l'anormal funcionament d'un sistema d'avís acústic produeixi molèsties al veïnat i no sigui possible localitzar al titular de la instal·lació, l'Administració municipal pot desmuntar i retirar el sistema. Els costos originats per aquesta operació són a càrrec del titular de la instal·lació.

Secció IV. Construccions

Article 15. Aïllament acústic a les façanes

Per a l'execució de projectes de noves construccions, reconversió d'antiga edificació i obres de gran rehabilitació destinades a habitatges, usos hospitalaris, educatius o culturals, l'ajuntament ha de facilitar el nivell d'avaluació Ld, o establir la manera d'obtenir- lo.

El projecte bàsic i la seva execució han de garantir que l'aïllament acústic de la façana asseguri el compliment dels objectius de qualitat acústica d'aplicació.

Article 16. Treballs a la construcció

Els responsables de les obres han d'adoptar les mesures oportunes per evitar que els nivells sonors produïts per aquestes, així com els generats per la maquinària auxiliar utilitzada, superin els objectius de qualitat acústica de la zona on es realitzen, fins i tot, si fos necessari, mitjançant la instal·lació de silenciadors acústics, el tancament de la font sonora o la seva ubicació a l'interior de l'estructura en construcció un cop que l'estat de l'obra ho permeti.

L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 21 hores els dies laborables, de dilluns a divendres, i entre les 9 h i les 21 h els dissabtes i festius.

L'horari de funcionament de la maquinària és entre les 8 i les 20 hores els dies laborables, de dilluns a divendres, i entre les 9 i les 20 h els dissabtes i festius.

S'exceptuen del compliment de les franges horàries que estableix el paràgraf anterior les obres que s'hagin d'executar, amb caràcter d'urgència, per al restabliment de serveis essencials, com ara el subministrament d'electricitat, aigua, gas o telèfon, i els serveis relacionats amb les noves tecnologies de la informació, així com les obres destinades a evitar una situació de risc o perill imminent per a les persones o els béns, i les que, per les característiques que els són pròpies, no poden executar-se durant el dia.

La maquinària i els equips que s'utilitzen en les obres públiques i en la construcció han de ser tècnicament els menys sorollosos i l'ús ha de ser el més adequat per reduir la contaminació acústica generada.

Article 17. Instal·lacions de climatització, condicionament d'aire i ventilació

Els equips d'aire condicionat, refrigeració o aireig o similars, s'han d'instal·lar d'acord amb el que estableixi la normativa vigent, i no han de superar el valors límit establerts.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12358

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Si aquests tipus d'instal·lacions són susceptibles d'ocasionar impacte acústic significatiu al seu entorn, s'han de projectar i instal·lar sistemes correctors acústics que assegurin el compliment dels valors límit establerts.

Els instal·ladors i els propietaris són els responsables de la col·locació correcta de les instal·lacions de climatització, condicionament d'aire i ventilació, tant pel que fa a la ubicació, com al funcionament, i el compliment dels valors límit establerts.

Article 18. Ús i funcionament de les instal·lacions comunitàries, auxiliars i/o complementàries de l'edificació

La comunitat de propietaris, i, si s'escau, els usuaris de les instal·lacions comunitàries, com ara ascensors, portes metàl·liques, maquinària, i d'altres similars , han d'assegurar-ne el manteniment i bon funcionament, per tal que aquestes no superin els valors límit d'immissió de soroll i/o vibracions indicats als annexos 3, 4 i 5.

Capítol III. Inspecció i control

Article 19. Denúncies

Les denúncies donen lloc a les actuacions d'inspecció i control corresponents per tal de comprovar la veracitat dels fets denunciats i, si s'escau, a la incoació de l'expedient sancionador corresponent, i s'han de notificar als denunciants les resolucions que s'adoptin.

La denúncia, verbal o escrita, ha de contenir les dades necessàries perquè els òrgans municipals competents puguin realitzar la comprovació corresponent.

Article 20. Inspecció

L'actuació inspectora pot ser realitzada pels tècnics municipals designats a aquest efecte, pels agents de la Policia local o per personal d'entitats supramunicipals, en funcions d'assistència tècnica al municipi que gaudiran del caràcter d'agents de l'autoritat,

i, en conseqüència, poden accedir, d'acord amb la legislació vigent, a les instal·lacions o dependències, de titularitat pública o privada, i amb la col·laboració, si escau, del personal d'Entitats de Prevenció de la Contaminació Acústica.

El responsable i el titular de la font emissora resten obligats a permetre el seu accés dins de l'activitat per tal de dur a terme la visita d'inspecció, a posar en funcionament les fonts emissores en la manera que se'ls indiqui, per tal de dur a terme mesuraments acústics i les comprovacions necessàries.

Els conductors de vehicles de motor estan obligats a facilitar la comprovació dels nivells d'emissió sonora del vehicle als agents de la Policia.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12359

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Article 21. Acta de la inspecció

De les comprovacions efectuades en el moment de la inspecció s'ha aixecar una acta, com ara els models de l'annex 6, una còpia de la qual s'ha de lliurar al titular o persona responsable de l'activitat, indústria, vehicle o domicili on s'ha dut a terme el mesurament. L'acta pot donar lloc, si escau, a la incoació del corresponent expedient sancionador.

A l'acta, en el cas dels vehicles de motor i ciclomotors, hi ha de constar el resultat de la inspecció, en els termes de favorable, desfavorable o molt desfavorable, segons el que preveu l'annex 6.

Disposició addicional

En previsió dels avenços tecnològics o l'aprovació de noves normes, els procediments de mesurament i avaluació establerts en aquesta Ordenança, poden ser modificats a partir d'una proposta aprovada en el Ple municipal.

Disposició transitòria

Qualsevol activitat disposa fins al 17 de novembre de 2011 per ajustar-se als valors límit d'immissió. Aquest termini es pot prorrogar, per resolució de l'alcalde, amb l'aprovació prèvia d'un pla de mesures per minimitzar l'impacte acústic.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions municipals d'igual o inferior rang que s'oposin, contradiguin o resultin incompatibles amb el contingut d'aquesta Ordenança.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
12360

Annex III.1. Qualitat acústica del territori. Mapes de capacitat

Àmbit d'aplicació

Aquest annex s'aplica al conjunt d'emissors que incideixen a les zones de sensibilitat acústica delimitades segons la capacitat acústica del territori i establertes en els mapes de capacitat acústica.

Objectius de qualitat

El mapa de capacitat acústica estableix la zonificació acústica del territori i els valors límit d'immissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica:

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	Ld (7 h – 21 h)	*Le (21 h – 23 h)*	*Ln (23 h – 7 h)*
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a **(C1)**	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Ld, Le i Ln : índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

En les zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per a habitatges existents en el medi rural (A3), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).

Zona de sensibilitat acústica alta (A)

(A1) Espais d'interès natural, espais naturals protegits, espais de la xarxa Natura 2000 o altres espais protegits que pels seus valors naturals requereixen protecció acústica.

També s'hi inclouen les zones tranquil·les a camp obert que es pretén que es mantinguin silencioses per raons turístiques, de preservació de paisatges sonors o de l'entorn.

En qualsevol cas, s'han de tenir en compte les activitats agrícoles i ramaderes existents.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12361

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Demarcació de Girona

Els seus valors límit d'immissió poden ser més restrictius que els de les restants àrees de la zona de sensibilitat acústica alta i poden ser objecte de declaració com a zones d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA).

(A2) Centres docents, hospitals, geriàtrics, centres de dia, balnearis, biblioteques, auditoris o altres usos similars que demanin una especial protecció acústica.

S'hi inclouen els usos sanitaris, docents i culturals que demanin, a l'exterior, una especial protecció contra la contaminació acústica, com les zones residencials de repòs o geriatria, centres de dia, les grans zones hospitalàries amb pacients ingressats, les zones docents, com campus universitaris, zones d'estudi i biblioteques, centres de recerca, museus a l'aire lliure, zones de museus i d'expressió cultural i altres assimilables.

(A3) Habitatges situats al medi rural

Habitatges situats al medi rural que compleixen les condicions següents: estar habitats de manera permanent, estar aïllats i no formar part d'un nucli de població, ésser en sòl no urbanitzable i no estar en contradicció amb la legalitat urbanística.

(A4) Àrees amb predomini del sòl d'ús residencial S'inclouen els interiors d'illa d'ús residencial exclusiu.

Les zones verdes que es disposin per obtenir distància entre les fonts sonores i les àrees residencials no s'assignaran a aquesta categoria acústica, sinó que es consideraran zones de transició.

Zona de sensibilitat acústica moderada (B)

(B1) Àrees on coexisteixen sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents.

(B2) Àrees amb predomini de sòl d'ús terciari

Inclouen els espais destinats amb preferència a activitats comercials i d'oficines, espais destinats a restauració, allotjament i altres, parcs tecnològics amb exclusió d'activitats productives en gran quantitat, incloent-hi les àrees d'estacionament d'automòbils que els són pròpies i totes aquelles activitats i espais diferents dels esmentats en (C1).

(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial

Inclouen els espais d'ús predominantment residencial existents afectats per zones de sòl d'ús industrial també existents, com ara polígons industrials o d'activitats productives en gran quantitat, que per la seva situació no és possible el compliment dels objectius fixats per a una zona (B1).

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12362

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Zona de sensibilitat acústica baixa (C)

(C1) Àrees amb predomini del sòl d'ús terciari, recreatiu i d'espectacles

Inclouen els espais destinats a recintes firals amb atraccions recreatives, llocs de reunió a l'aire lliure, espectacles, i altres assimilables.

(C2) Àrees amb predomini de sòl d'ús industrial

Inclouen tots els espais del territori destinats o susceptibles de ser utilitzats per als usos relacionats amb les activitats industrials i portuàries amb llurs processos de producció, els parcs d'abassegament de materials, els magatzems i les activitats de tipus logístic, estiguin o no vinculades a una explotació en concret, els espais auxiliars de l'activitat industrial com subestacions de transformació elèctrica, etc.

En les àrees acústiques d'ús predominantment industrial es poden tenir en compte les singularitats de les activitats industrials per a l'establiment dels objectius de qualitat, respectant el principi de proporcionalitat econòmica.

(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics que els reclamin

Inclouen els espais de domini públic en els quals s'ubiquen els sistemes generals de les infraestructures de transport viari urbà i interurbà, ferroviari, marítim i aeri.

Els receptors situats en aquestes àrees, i per a l'avaluació d'activitats, s'han de classificar d'acord amb la zona de sensibilitat acústica que els correspondria si no existís aquesta afecció.

Compliment

Es considera que es respecten els objectius de qualitat acústica establerts en aquest annex per a cada un dels índexs d'immissió de soroll quan es compleix, per al període d'avaluació d'un any, el següent:

- La mitjana anual no supera els valors fixats en aquest annex.
- El 97% de tots els valors diaris no supera en 3 dB(A) els valors fixats en aquest annex.

Determinació dels nivells d'immissió

La determinació i avaluació dels nivells d'immissió es realitza d'acord amb l'establert en el Decret 176/2009, de 10 de novembre.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12363

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Avaluació

El període d'avaluació és d'un any.

Als efectes de calcular mitjanes a llarg termini, un any correspon a l'any considerat per a l'emissió de so i a un any mitjà pel que fa a les circumstàncies meteorològiques.

Per determinar el nivell d'avaluació, s'ha de tenir en compte el so incident, és a dir, no s'ha de recollir el so reflectit en el parament vertical mateix.

El valor del nivell d'avaluació LAr s'ha d'arrodonir amb l'increment de 0,5 dB(A), i s'ha de prendre la part sencera com a valor resultant.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
1 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12364

Annex III.2. Objectius de qualitat aplicables a l'espai interior.

Àmbit d'aplicació

Aquest annex s'aplica als nivells de soroll que es perceben a l'espai interior de les edificacions destinades a habitatge o usos residencials, hospitalaris, educatius o culturals, originats per tots els emissors acústics que hi incideixen.

Objectius de qualitat aplicables a l'espai interior

1. Als espais interiors, s'apliquen els valors límit d'immissió Ld , Le i Ln resultants del conjunt d'emissors acústics que hi incideixen.

Ús de l'edifici	Dependències	Valors límit d'immissió		
		$L_{d(7\,h-21\,h)}$	$L_{e(21\,h-23\,h)}$	$L_{n(23\,h-7\,h)}$
Habitatge o ús residencial	Habitacions d'estar	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Ús hospitalari	Zones d'estada	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Ús educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Sales de lectura, audició i exposició	35	35	35

L_d, L_e i L_n: índexs d'immissió de soroll en el període de dia, vespre i nit, respectivament.

Compliment

Es considera que es respecten els objectius de qualitat acústica establerts en aquest annex per a cada un dels índexs d'immissió de soroll quan es compleix, per al període d'avaluació d'un any, el següent:

a. La mitjana anual no supera els valors fixats en aquest annex.

b. El 97% de tots els valors diaris no supera en 3 dB(A) els valors fixats en aquest annex.

Determinació dels nivells d'immissió

La determinació i avaluació dels nivells d'immissió es realitza d'acord amb l'establert en el Decret 176/2009, de 10 de novembre.

Avaluació

El període d'avaluació és d'un any.

Als efectes de calcular mitjanes a llarg termini, un any correspon a l'any considerat per a l'emissió de so i a un any mitjà pel que fa a les circumstàncies meteorològiques.

El valor del nivell d'avaluació LAr s'ha d'arrodonir amb l'increment de 0,5 dB(A), i s'ha de prendre la part sencera com a valor resultant.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12365

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

Annex III.3. Immissió sonora aplicable a l'ambient exterior produïda per les activitats, incloses les derivades de les relacions de veïnat

Àmbit d'aplicació

Aquest annex s'aplica als nivells de soroll de cadascun dels emissors acústics que incideixen al medi exterior dels receptors.

S'entén per soroll produït pel veïnatge aquell que prové de les activitats domèstiques, el funcionament dels electrodomèstics i els aparells diversos, els instruments musicals o acústics, els animals domèstics, les veus, els cants, els crits o d'altres orígens assimilables.

Valors límit d'immissió

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_{d(7\,h-21\,h)}$	$L_{e(21\,h-23\,h)}$	$L_{n(23\,h-7\,h)}$
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	50	50	40
(A3) Habitatges situats al medi rural	52	52	42
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	55	55	45
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	60	60	50
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a **(C1)**	60	60	50
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	63	63	53
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	65	65	55

L_d, L_e *i* L_n: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Valors d'atenció: en les activitats existents en zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (B3), (C1) i (C2), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).

Compliment dels valors límit d'immissió

Es considera que es respecten els valors límit d'immissió de soroll, establerts en la taula d'aquest annex en el període d'avaluació, quan els nivells d'avaluació compleixen el següent:

Cap valor del nivell d'avaluació, LAr,i supera en més de 5 dB(A) durant 30 minuts, de manera contínua o discontínua, en els períodes dia, vespre i nit, els valors fixats en la taula d'aquest annex.

Cap valor del nivell d'avaluació LAr supera els valors fixats en la taula d'aquest annex.

El conjunt d'emissors no supera els objectius de qualitat establerts a l'annex 1.1.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12366

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Determinació dels nivells d'immissió

La determinació i avaluació dels nivells d'immissió es realitza d'acord amb l'establert en el Decret 176/2009, de 10 de novembre.

Avaluació

El període d'avaluació és de 180 minuts per a l'horari diürn, 120 minuts per a l'horari vespertí i 120 minuts per a l'horari nocturn.

El càlcul del nivell d'avaluació es realitzarà d'acord a l'establert a l'Annex 5

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

11 JUL. 2016

12367

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex III.4. Immissió sonora aplicable a l'ambient interior produïda per les activitats, incloses les derivades de les relacions de veïnat

Àmbit d'aplicació

Aquest annex s'aplica als nivells de soroll produïts per les activitats i el veïnatge quan el soroll prové d'un o diversos emissors acústics situats a l'edifici mateix, en edificis contigus al receptor o quan hi ha una transmissió via estructural.

S'entén per soroll produït pel veïnatge aquell que prové de les activitats domèstiques, el funcionament dels electrodomèstics i els aparells diversos, els instruments musicals o acústics, els animals domèstics, les veus, els cants, els crits o d'altres orígens assimilables.

Valors límit d'immissió

Ús del local confrontant	Dependències	Valors límit d'immissió		
		$L_{d(7\,h-21\,h)}$	$L_{e(21\,h-23\,h)}$	$L_{n(23\,h-7\,h)}$
Habitatge o ús residencial	Sales d'estar	35	35	30
	Dormitoris	30	30	25 * *
Administratiu i d'oficines	Despatxos professionals	35	35	35
	Oficines *	40	40	40
Hospitalari	Zones d'estada	40	40	30
	Dormitoris	35	35	25 * *
Educatiu o cultural	Aules	35	35	35
	Sales de lectura, audició i exposició	30	30	30

L_d, L_e i L_n: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

* Excepte en zones industrials.

* * Per a les activitats existents, el valor límit d'immissió s'incrementa en 3 dB(A).

S'estableix el valor límit LAFmax de 45 dB(A) en horari nocturn en els dormitoris, pel soroll produït per portes i persianes de locals comercials, portes de garatge i portes d'entrada en habitatges.

Compliment dels valors límit d'immissió

Es considera que es respecten els valors límit d'immissió de soroll, establerts en la taula d'aquest annex en el període d'avaluació, quan els nivells d'avaluació compleixen el següent:

Cap valor del nivell d'avaluació LAr,i supera en més de 5 dB(A) durant 30 minuts, de manera contínua o discontínua, en els períodes de dia, vespre i nit, els valors fixats en la taula d'aquest annex.

Cap valor del nivell d'avaluació LAr supera els valors fixats en la taula d'aquest annex.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12368

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Determinació dels nivells d'immissió

La determinació i avaluació dels nivells d'immissió es realitza d'acord amb l'establert en el Decret 176/2009, de 10 de novembre.

Avaluació

El període d'avaluació és de 180 minuts per a l'horari diürn, 120 minuts per a l'horari vespertí i 30 minuts per a l'horari nocturn.

El càlcul del nivell d'avaluació es realitzarà d'acord a l'establert a l'Annex 5

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12369

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex III.5. Immissió de les vibracions als interiors dels edificis

Àmbit d'aplicació

Aquest annex és d'aplicació a les vibracions que es perceben a l'espai interior de les edificacions destinades a habitatge o usos residencials, hospitalaris, educatius o culturals.

Valors límit d'immissió

Ús de l'edifici	Valors límit d'immissió *Law*
Habitatge o ús residencial	75
Hospitalari	72
Educatiu o cultural	72

Compliment

Es considera que es respecten els valors límit d'immissió de vibracions establerts en aquest annex quan els nivells d'avaluació compleixen el següent:

Vibracions estacionàries

Els nivells d'avaluació no superen els valors límit de la taula d'aquest annex.

Vibracions transitòries

Els valors límit de la taula d'aquest annex poden superar-se per a un nombre d'esdeveniments determinat de conformitat amb el procediment següent:

Es consideren els dos períodes d'avaluació següents: període diürn comprès entre les 07:00-23:00 hores i període nocturn comprès entre les 23:00-07:00 hores.

En el període nocturn no es permet cap excés.

En cap cas no es permeten excessos superiors a 5 dB.

El conjunt de superacions no ha de ser major de 9. A aquests efectes, cada esdeveniment l'excés del qual no superi els 3 dB ha de ser comptabilitzat com a 1 i si els supera com a 3.

Determinació dels nivells d'immissió

La determinació i avaluació dels nivells d'immissió es realitza d'acord amb l'establert en el Decret 176/2009, de 10 de novembre.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12390

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ANNEX IV. FITXES URBANÍSTIQUES

1 – POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

PA-01	SUC - Carrer Armentera
PA-02	SUNC - Escoles - Nord
PA-03	SUNC - Escoles - Sud
PA-04	SUNC - Camí Palau Borrell – Oest
PA-05	SUC - Camí Palau Borrell - Centre
PA-06	SUNC - Camí Palau Borrell – Est
PA-07	SUNC – Ctra.Figueres – zona esportiva
PA-08	SUC - Camp de Futbol - Oest
PA-09	SUC - Camp de Futbol - Est
PA-10	SUC – Llevant Ctra. L'Escala

2 – PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)

PMU-01	Cinc Claus Zona Est
PMU-02	Escoles

3 – PLANS PARCIALS URBANÍSTICS (PPU)

PPU-01	Sector Llevant

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12371

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

4- ACTIVITAT AUTORITZADES EN SÒL NO URBANITZABLE

01	Pairades A
02	Pairades B
03	Gorners
04	Vinya Nina
05	Els Estepars
06	Albons II
07	Aeròdrom
08	Pàrquing de caravanes
09	Activitat de lleure paintball
10	Planta de producció d'aglomerat asfàltic amb calent i planta de fabricació de formigó

5- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DE VIABILIAT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ PREVISTOS EN EL POUM DE VILADAMAT

Justificació de la viabilitat econòmica

D'acord amb el que disposa el Reglament de Planejament de la LUC i també del que es demana en l'informe de l'avanç de planejament del Departament de Territori i sostenibilitat, Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona, el POUM preveu que tots els Polígons d'Actuació que generen figures de planejament derivat siguin en sòl urbà consolidat, no consolidat, urbanitzable delimitat i no delimitat, siguin econòmicament viables.

En les Fitxes urbanístiques de cada polígon d'actuació, hi figura un quadre resum justificatiu de la viabilitat de l'actuació prevista, el qual es desglossa en els següents capítols:

En el capítol primer hi ha un resum dels paràmetres urbanístics que configuren l'actuació. El càlcul de la càrrega urbanística i la repercussió en percentatges i els rendiments de l'aprofitament urbanístic establert.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12372
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

En el mateix capítol hi figura un resum de com es desenvolupa l'actuació en quant a sistema d'actuació i figures de planejament derivat que cal tramitar.

En el segon capítol es resumeix la justificació econòmica de viabilitat del polígon d'actuació en base a tres subcapítols: previsió d'ingressos, capitalització de la inversió que cal efectuar, previsió de despeses, cost de les obres a realitzar i, per últim, rendiment econòmic; la diferència entre ingressos i despeses estimades que en funció del sostre potencial repercuteix en una rendibilitat econòmica del sòl en relació al sostre que s'imputa a cada polígon d'actuació.

Bases de càlcul de la justificació econòmica

Les Bases tècniques i econòmiques tenen com a finalitat principal la verificació de la viabilitat econòmica de les propostes de cada Polígon d'Actuació, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant en qualsevol cas el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació.

L'avaluació econòmica i financera es centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

La present anàlisi de viabilitat econòmica se centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades de les que es disposa en el moment de la redacció del POUM del que n'és part.

Per tal d'avaluar la viabilitat de cada un dels Polígons, aquest s'ha analitzat en tant que execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic i utilitzant el mètode del valor residual dinàmic, que determina una estimació de la valoració residual del dret de propietat del sòl, lliure de càrregues i gravàmens, a l'inici del projecte.

El present estudi té com a únic objecte el donar compliment a l'obligació de viabilitat econòmica que estableix l'article 56 del Tet refós de la Llei d'Urbanisme en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Tal i com estableix la legislació vigent, en tot cas, el valor del sòl a efectes de gestió es determinarà en els documents que correspongui.

Cal remarcar que tots els imports i magnituds esmentats en el present estudi són fruit d'estimacions que s'entenen consistents amb la conjuntura actual i amb les previsions establertes pels documents de planejament de que es disposa. D'altra banda, les magnituds de l'estudi es presenten en termes reals i no nominals.

A aquests efectes, els factors rellevants per tal d'avaluar el projecte d'inversió són:

- Les dades de planejament proposat
- L'estimació dels costos d'urbanització del sector previstos en el planejament.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12393

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

- L'estimació del valor dels cobraments previstos per venda.

Per a establir el valor de rendibilitat econòmica del polígon, en primer pas s'ha calculat el valor potencial d'ingressos que pot general el polígon en funció del sostre potencial establert segons paràmetres urbanístics que determinen les normes.

El valor €/m² que s'ha aplicat s'obté en base al criteri que en cas d'una permuta de sòl urbà consolidat, el percentatge mitjà que s'estima en una taxació ajustada a la realitat econòmica està, com a mínim, en el 20 % del valor de venda. Aquest percentatge és el més baix, per tant si el producte immobiliari realitzat té característiques de millor situació, major demanda o interessos de mercat a l'alça, el percentatge podrà ser superior, fins a superar el 45 %, tal com s'exposa en la publicació del BBVA "*El stok de capital en viviendas en España y su distribució territorial*" dirigit pel catedràtic de la Universitat de València, investigador de IVIE i professor de Harvard School of Business, Sr. Ezequiel Uriel. Per tan, considerar un 20 % sobre el sostre del 45 %, atesa la recessió econòmica que Europa pateix, es la consideració més desfavorable de previsió d'ingressos.

Per tant, a partir del preu de cost de construcció del sostre edificable establert. Preu de construcció que inclou totes les despeses materials, taxes, impostos, honoraris i benefici industrial de contractista. S'imputa com a valor més desfavorable del sòl el 20 % d'aquest valor de construcció.

D'acord amb anàlisis de viabilitat econòmica en èpoques de bonança, els ingressos estimats es podrien duplicar.

El preu de cost per metre quadrat edificable s'obté de les dades publicades en el Butlletí Econòmic de la Construcció ponderades en una mitja anual i ajustat a les tipologies que corresponen al sector, sigui habitatge o local comercial.

En quant estimació previsible d'ingressos, el valor del sòl urbanitzat és el més baix.

Per al càlcul de les despeses, cost econòmic per urbanitzar el sector, polígon d'actuació, s'han estimat quatre subcapítols: cost d'obra per urbanitzar carrers, cost urbanització espais lliures, serveis exteriors i drets d'embrancament més les despeses de gestió per l'execució del planejament derivat.

Els preus unitaris aplicat en relació als metre quadrats de vials o espais lliures s'han obtingut per una ponderació de valors entre el banc de dades d'ITEC (Institut de Tecnologia de la Construcció) per l'avaluació de costos pel mètode de MSU (metres quadrats de superfície de vial), extret de dades publicades per INCASÒL (Institut Català del Sòl) i de referències comprovades de projectes redactats, construïts i dirigits per qui subscriu com a director del present POUM que són: U.A. 14 de Fornells de la Selva, U.A. SAU-5 de Bordils, PPU Pla de la Seva de Fornells de la Selva. Atesa la complexitat de cada una de les actuacions del POUM s'han ponderat el preu de repercussió del cost de les obres d'urbanització.

En tots els supòsits s'estima un sobre cost del 15 % en concepte de drets d'embrancament de serveis fora del polígon d'actuació i un 35 % de repercussió en concepte de despeses de gestió de les figures de planejament que s'han de tramitar, inclou els projectes de reparcel·lació, honoraris de registre i notaris.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2018

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

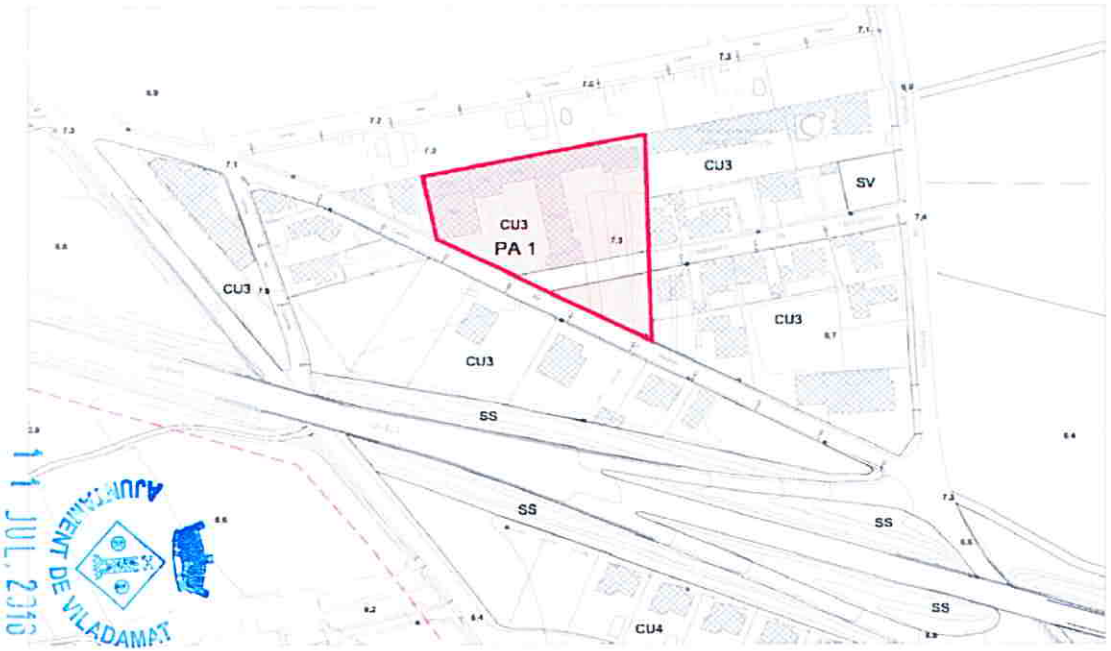
12374

En els polígons que estan ~~sotmesos a la cessió del 10 % / 15~~ % de l'aprofitament mig, es calcula el seu valor i es dedueix de la rendibilitat final com una despesa, atès que és una càrrega que incideix en la viabilitat econòmica. El valor aplicat s'ha fet en funció del valor del sòl urbanitzat, atès que la LUC estableix que la cessió de l'aprofitament urbanístic s'ha de fer en funció del valor i al final traduir-lo a sòl ponderat tots els aspectes que en resultin de l'ordenació detallada. Atès que en la majoria dels polígons d'actuació no serà possible materialitzar aquest sòl de cessió caldrà fer-ho per substitució econòmica equivalent al valor.

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

11 JUL. 2016

SÒL URBÀ CONSOLIDAT **SECTOR: PA - 01 Carrer Armentera**



AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016



1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	4.022,44 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,35 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	1.407,85 m²st
DENSITAT:	20 hab/Ha
HABITATGES	8 hab

SÓL PÚBLIC	344,94 m²	8,58%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT	X	344,94 m²	8,58%
EQUIPAMENTS	E	0,00 m²	0,00%
TOTAL		344,94 m²	8,58%

SÓL PRIVAT	3.677,50 m²	91,42%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU3	3.677,50 m²	100,00%
TOTAL		**3.677,50 m²**	**100,0%**

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Compensació bàsica

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

12375

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	1.407,85	305,60 €/m²	430.240,18 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
		TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT	**430.240,18 €**

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	344,94	145,00 €/m²	50.016,30 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	7.502,45 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	20.131,56 €
DESPESES TOTALS			**77.650,31 €**

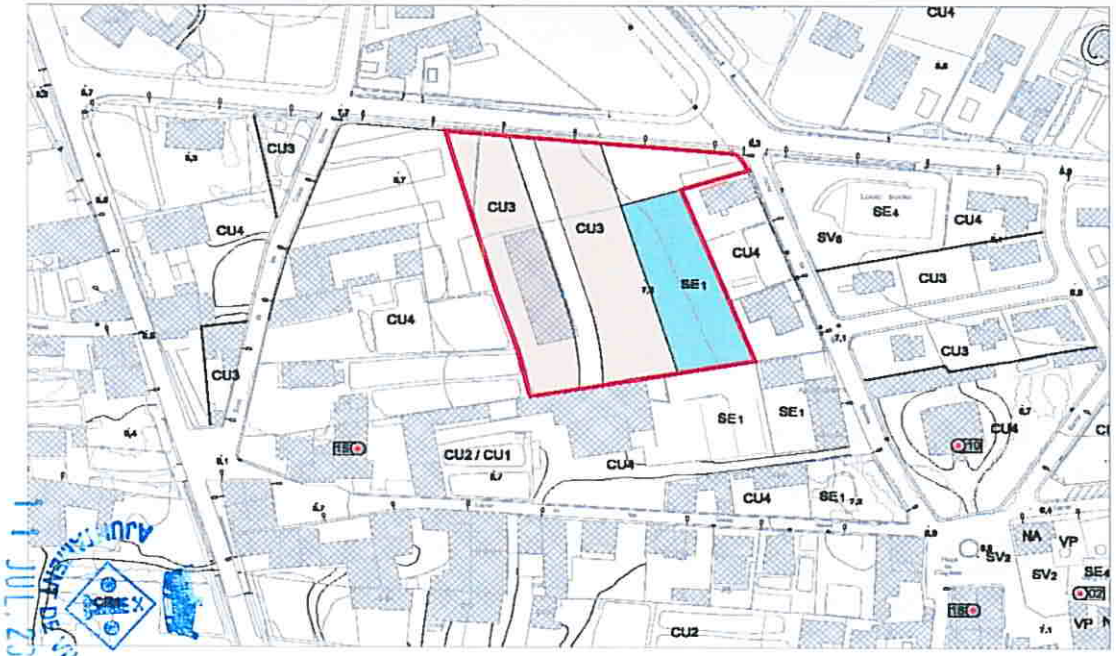
2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- DESPESES (2.2)	
430.240,18 €	77.650,31 €	**352.589,88 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	**250,44**	**€/m²st**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT **SECTOR: PA - 02 Escoles - Nord**





1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	7.648,52 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,35 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	2.676,98 m²st
DENSITAT:	14 hab/Ha
HABITATGES	11 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	3.279,71 m²	42,88%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT	X	1.555,03 m²	20,33%
EQUIPAMENTS	E	1.724,68 m²	22,55%
TOTAL		3.279,71 m²	42,88%

SÓL PRIVAT	4.368,81 m²	57,12%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU3	4.368,81 m²	100,00%
TOTAL		4.368,81 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Compensació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	2.676,98	305,60 €/m²	818.085,70 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
		TOTAL VALOR SÓL URBANITZAT	**818.085,70 €**

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	1.555,03	145,00 €/m²	225.479,35 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	33.821,90 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	90.755,44 €

DESPESES TOTALS	**350.056,69 €**

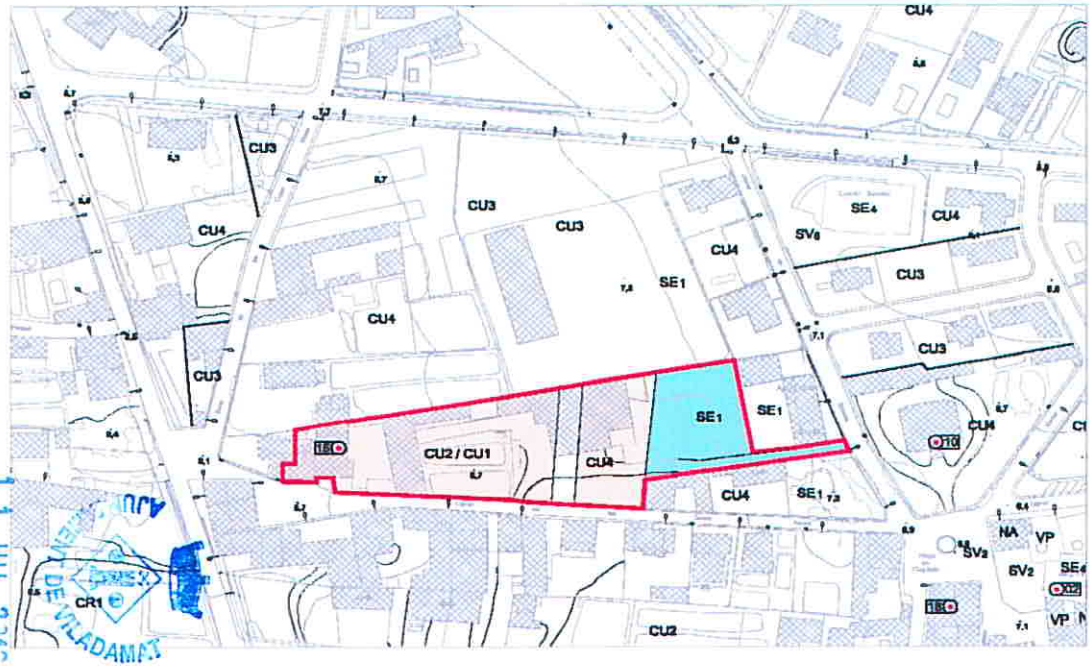
2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
818.085,70 €	81.808,57 €	350.056,69 €	**386.220,44 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	**144,27**	€/m²st

1 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT
CRIM
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
12396

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT **SECTOR: PA - 03 Escoles - Sud**



11 JUL. 2016



1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	6.280,42 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,35 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	2.198,15 m²st
DENSITAT:	14 hab/Ha
HABITATGES	9 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	1.895,19 m²	30,18%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT	X	372,20 m²	5,93%
EQUIPAMENTS	E	1.522,99 m²	24,25%
TOTAL		1.895,19 m²	30,18%

SÓL PRIVAT	4.385,23 m²	69,82%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU1	4.385,23 m²	100,00%
	CU4		
TOTAL		4.385,23 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Compensació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

12327

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	2.198,15	305,60 €/m²	671.753,72 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
		TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT	671.753,72 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	372,20	145,00 €/m²	53.969,00 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	8.095,35 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	21.722,52 €

DESPESES TOTALS	**83.786,87 €**

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
671.753,72 €	67.175,37 €	83.786,87 €	**520.791,48 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	**236,92**	€/m²st

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT SECTOR: **PA - 04 Camí Palau Borrell - Oest**



11 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT



1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	3.117,79 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,25 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	779,45 m²st
DENSITAT:	10 hab/Ha
HABITATGES	3 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	717,52 m²	23,01%

ZONIFICACIÓ	**CLAU**	**SUPERFÍCIE**	**%**
ESPAIS LLIURES	V	403,12 m²	12,93%
VIALITAT	X	314,40 m²	10,08%
EQUIPAMENTS	E	0,00 m²	0,00%
TOTAL		717,52 m²	23,01%

SÓL PRIVAT	2.400,27 m²	76,99%

ZONIFICACIÓ	**CLAU**	**SUPERFÍCIE**	**%**
HAB. LLIURE	CU5	2.400,27 m²	100,00%
TOTAL		**2.400,27 m²**	**100,0%**

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

· Cooperació

Desenvolupament urbanístic:

· Projecte d'Urbanització

· Projecte de Reparcelació

Serveis urbanització existents:

· Clavegueram
· Enllumenat públic
· Electricitat
· Aigua

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	**m² DE SOSTRE**	**REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST**	**VALOR TOTAL SOSTRE (€)**
HABITATGE LLIURE	779,45	305,60 €/m²	238.199,16 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT		**238.199,16 €**

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	314,40	120,00 €/m²	37.728,00 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	403,12	64,80 €/m²	26.122,18 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	9.577,53 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	25.699,70 €

DESPESES TOTALS	**99.127,40 €**

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
238.199,16 €	23.819,92 €	99.127,40 €	**115.251,84 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	**147,86**	€/m²st

12398

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SECTOR: PA - 05 Camí Palau Borrell - Centre



AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016



1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	2.244,20 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,25 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	561,05 m²st
DENSITAT:	10 hab/Ha
HABITATGES	2 hab

SÓL PÚBLIC	458,80 m²	20,44%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT	X	458,80 m²	20,44%
EQUIPAMENTS	E	0,00 m²	0,00%
TOTAL		458,80 m²	20,44%

SÓL PRIVAT	1.785,40 m²	79,56%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU5	1.785,40 m²	100,00%
TOTAL		1.785,40 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Cooperació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

Serveis urbanització existents:

- Clavegueram
- Enllumenat públic
- Electricitat
- Aigua

12379

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	561,05	305,60 €/m²	171.456,88 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT		171.456,88 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	458,80	120,00 €/m²	55.056,00 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		10,00 %	5.505,60 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	21.196,56 €

DESPESES TOTALS	81.758,16 €

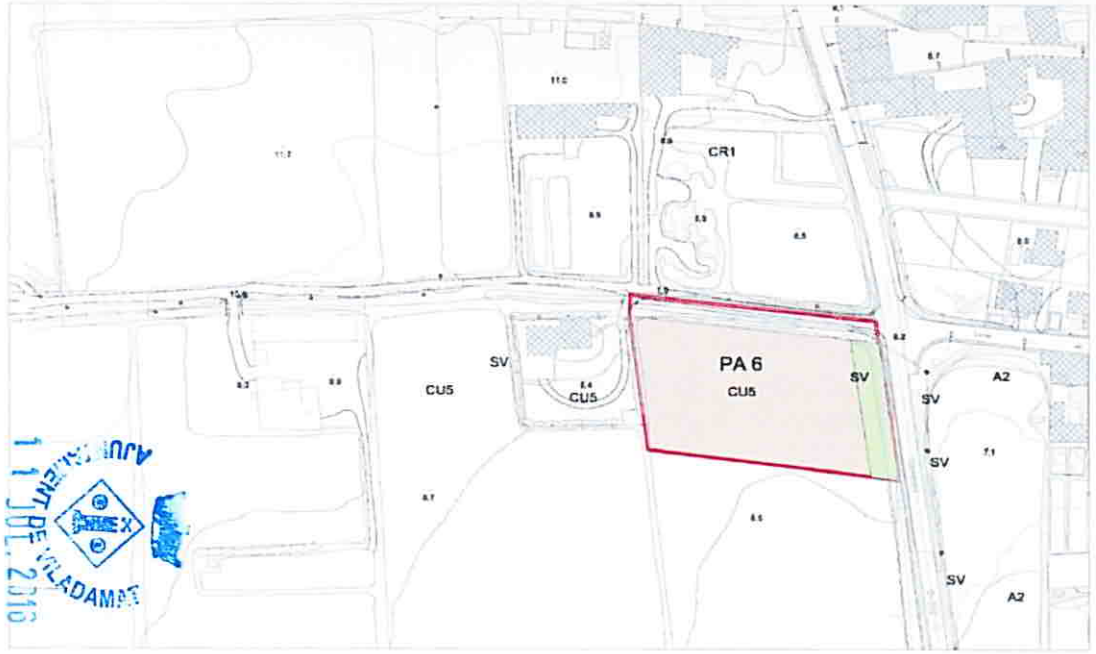
2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- DESPESES (2.2)		
171.456,88 €	81.758,16 €	89.698,72	€

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	159,88	€/m²st

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	SECTOR: PA - 06 Camí Palau Borrell - Est





1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	5.278,89 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,25 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	1.319,72 m²st
DENSITAT:	10 hab/Ha
HABITATGES	5 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	1.240,04 m²	23,49%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	525,33 m²	9,95%
VIALITAT	X	714,71 m²	13,54%
EQUIPAMENTS	E	0,00 m²	0,00%
TOTAL		1.240,04 m²	23,49%

SÓL PRIVAT	4.038,85 m²	76,51%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU5	4.038,85 m²	100,00%
TOTAL		4.038,85 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Cooperació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

Serveis urbanització existents:

- Clavegueram
- Enllumenat públic
- Electricitat
- Aigua

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	1.319,72	305,60 €/m²	403.307,20 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÓL URBANITZAT		403.307,20 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	714,71	120,00 €/m²	85.765,20 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	525,33	64,80 €/m²	34.041,38 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	17.970,99 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	48.222,15 €

DESPESES TOTALS	185.999,72 €

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

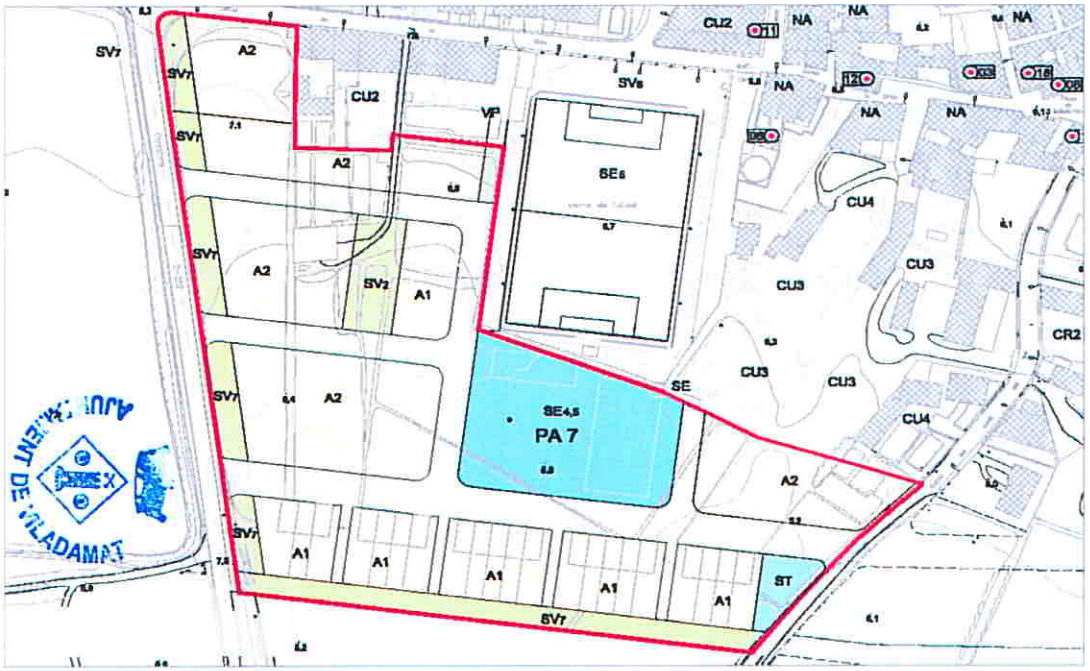
INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
403.307,20 €	40.330,72 €	185.999,72 €	176.976,75 €

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	134,10	€/m²st

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12380

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT SECTOR: **PA - 07 Carretera de Figueres - Zona esportiva**





1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	31.774,33 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,40 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	12.709,73 m²st
DENSITAT:	20 hab/Ha
HABITATGES	64 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	15.262,41 m²	48,03%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	4.071,11 m²	12,81%
VIALITAT/APARCAM.	X	6.838,23 m²	21,52%
EQUIPAMENTS	E	3.915,15 m²	12,32%
SERVEIS TÈCNICS	ST	437,92 m²	1,38%
TOTAL		15.262,41 m²	46,66%

SÓL PRIVAT	16.511,92 m²	51,97%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	A2	10.779,82 m²	65,29%
HAB. LLIURE	A1	5.732,10 m²	34,71%
TOTAL		**16.511,92 m²**	**100,0%**

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Cooperació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

12381

OBJECTIU: Estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	12.709,73	305,60 €/m²	3.884.094,10 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÓL URBANITZAT		**3.884.094,10 €**

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	6.838,23	145,00 €/m²	991.543,35 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	4.071,11	64,80 €/m²	263.807,93 €
COSTOS SOBREELEVACIÓ TERRENY (COTA 7,75)	13.676,46	4,50 €/m³	61.544,07 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		30,00 %	395.068,60 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	599.187,38 €

DESPESES TOTALS	**2.311.151,34 €**

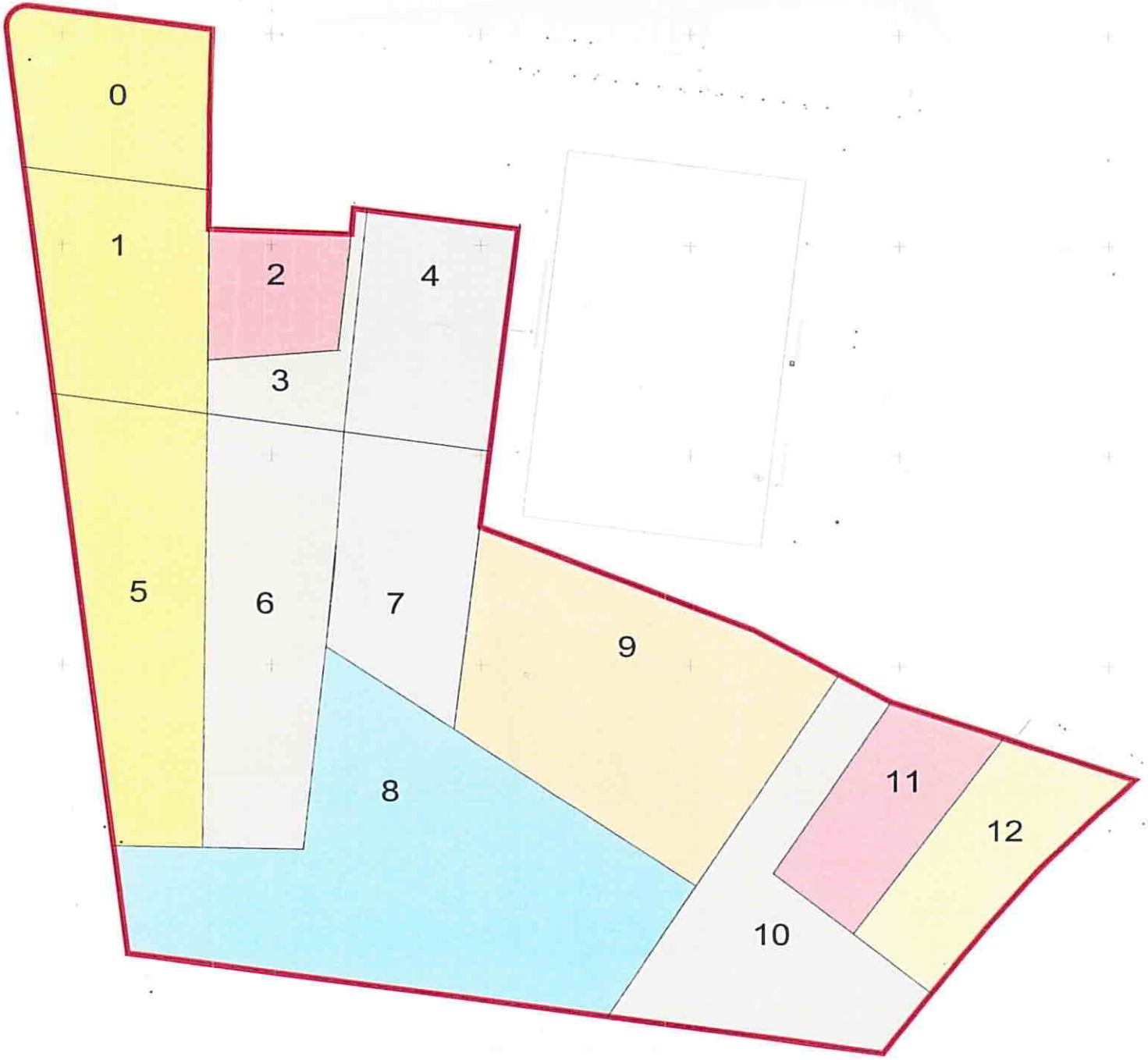
2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
3.884.094,10 €	388.409,41 €	2.311.151,34 €	**1.184.533,35 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	**93,20**	€/m²st

11 JUL. 2013
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

12382

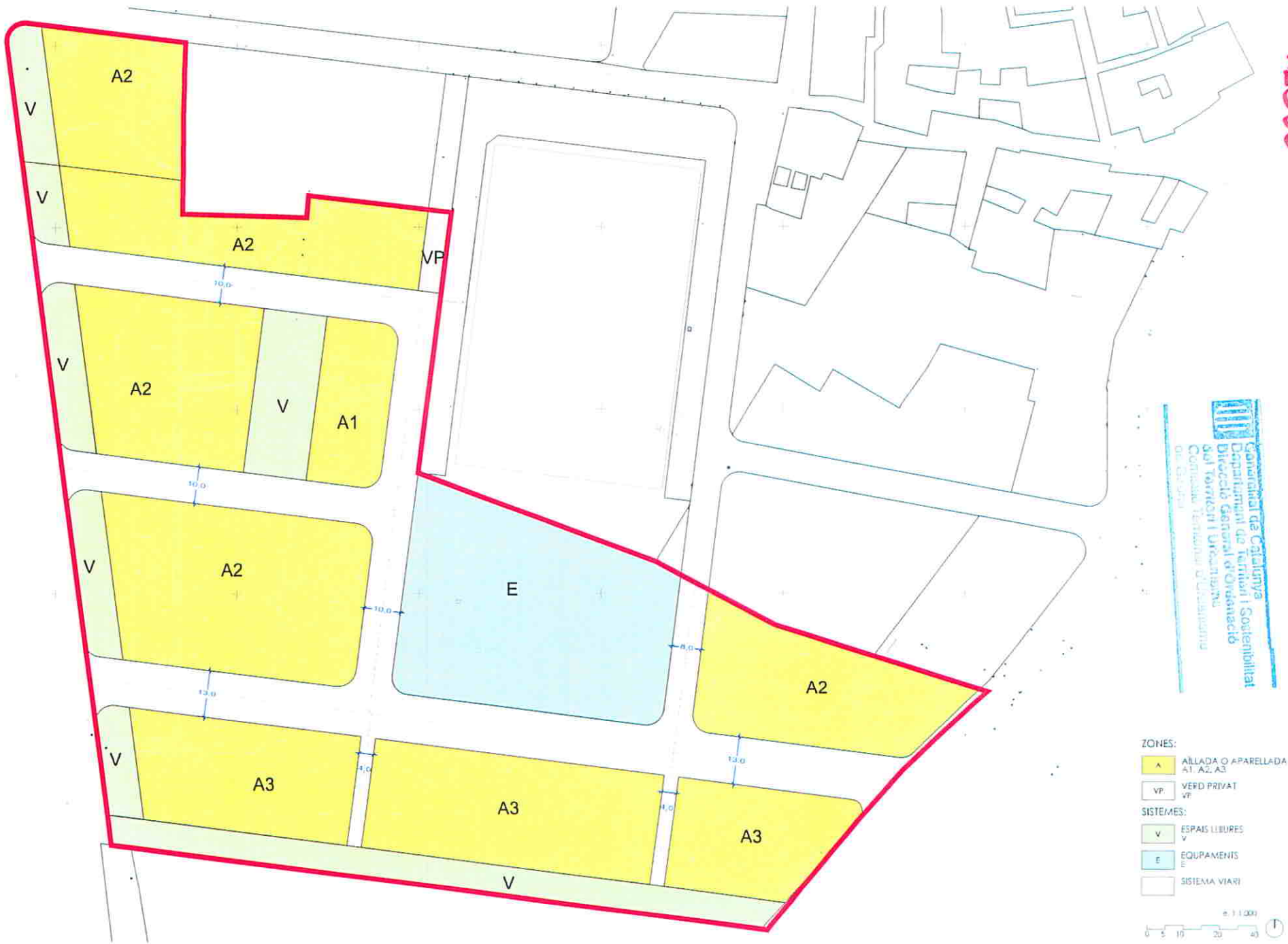
11 JUL. 2013

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

SECTOR: PA - 07 Carretera de Figueres - Zona esportiva

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

12383



AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Sol Territori i Urbanisme

SÒL URBÀ CONSOLIDAT SECTOR: PA - 07 Carretera de Figueres - Zona esportiva

XARXA D'ELECTRICITAT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2013

12384

12385

XARXA DE SANEJAMENT

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

SECTOR: PA - 07 Carretera de Figueres - Zona esportiva

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona



AJUNTAMENT DE VILADAMAT

11 JUL. 2016

SÒL URBÀ CONSOLIDAT SECTOR: PA - 07 Carretera de Figueres - Zona esportiva

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

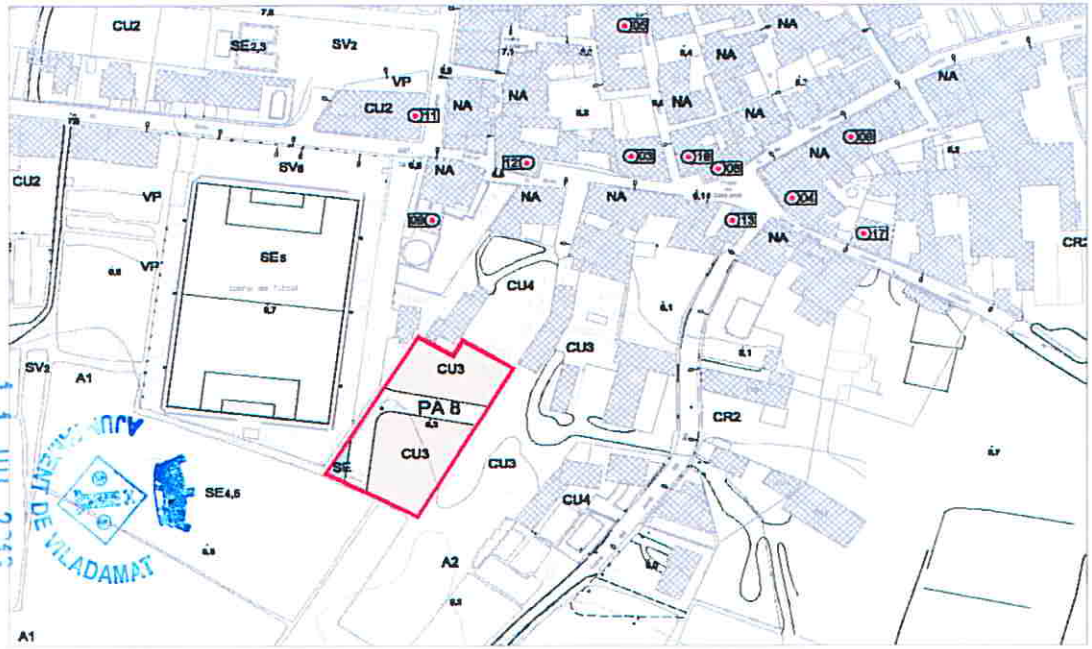
12386

e. 1:1.000

11 JUL. 2016

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SECTOR: PA - 08 Camp de futbol - Oest



11 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT



1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	2.394,00 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,40 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	957,60 m²st
DENSITAT:	17 hab/Ha
HABITATGES	4 hab

SÓL PÚBLIC	612,63 m²	25,59%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT	X	542,51 m²	22,66%
EQUIPAMENTS	E	70,12 m²	2,93%
TOTAL		612,63 m²	25,59%

SÓL PRIVAT	1.781,37 m²	74,41%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU3	1.781,37 m²	100,00%
TOTAL		1.781,37 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Compensació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

12387

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	957,60	305,60 €/m²	292.642,56 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT		292.642,56 €

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	542,51	145,00 €/m²	78.663,95 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	11.799,59 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	31.662,24 €

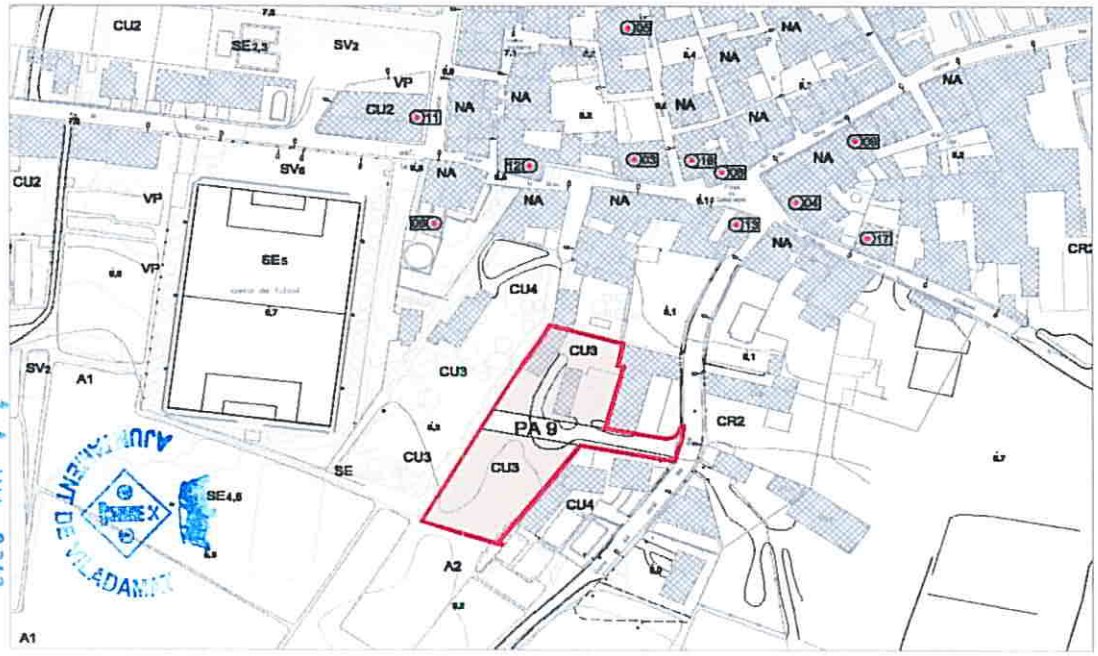
DESPESES TOTALS	122.125,78 €

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- DESPESES (2.2)		
292.642,56 €	122.125,78 €	170.516,78	€

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	178,07	€/m²st

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SECTOR: PA - 09 Camp de futbol - Est





1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	3.105,00 m²	100,00%

GESTIÓ:

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,40 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	1.242,00 m²st
DENSITAT:	17 hab/Ha
HABITATGES	5 hab

Sistema d'actuació:

- Compensació

Desenvolupament urbanistic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

SÓL PÚBLIC	559,96 m²	18,03%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT	X	559,96 m²	18,03%
EQUIPAMENTS	E	0,00 m²	0,00%
TOTAL		559,96 m²	18,03%

SÓL PRIVAT	2.545,04 m²	81,97%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	CU3	2.545,04 m²	100,00%
TOTAL		2.545,04 m²	100,0%

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	1.242,00	305,60 €/m²	379.555,20 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT		379.555,20 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	559,96	145,00 €/m²	81.194,20 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	12.179,13 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	32.680,67 €

DESPESES TOTALS	126.054,00 €

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- DESPESES (2.2)	
379.555,20 €	126.054,00 €	253.501,20 €

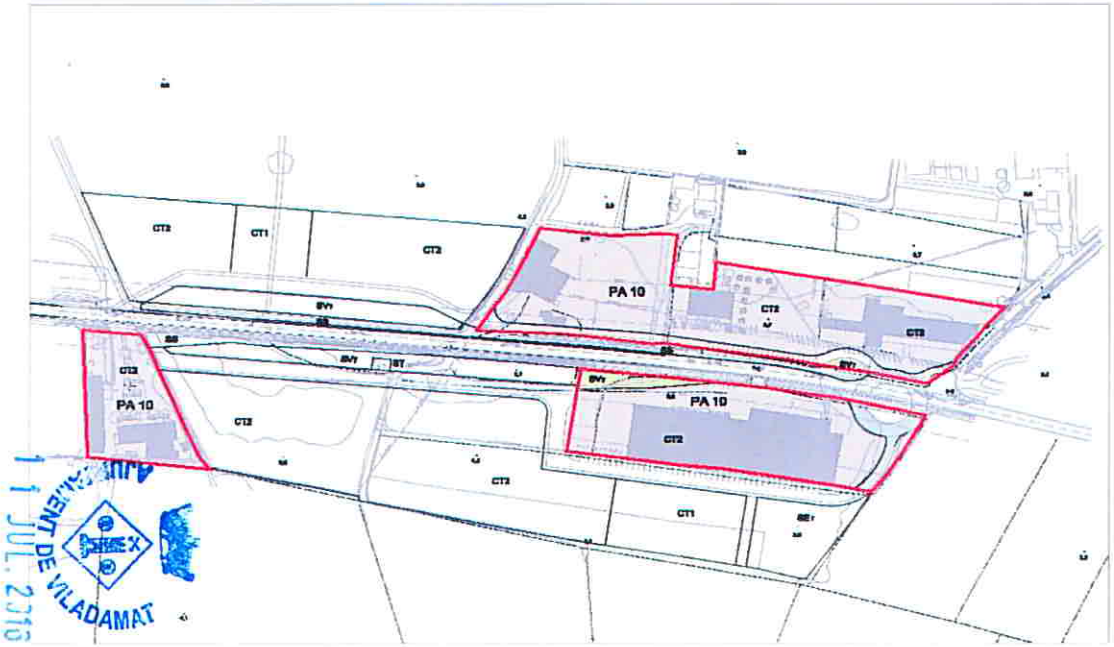
RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	204,11	€/m²st

11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12388

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SECTOR: PA - 10 Llevant - Ctra. de l'Escala





1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	25.274,04 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,55 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	13.900,72 m²st
DENSITAT:	0 hab/Ha
HABITATGES	0 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	2.744,80 m²	10,86%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	680,88 m²	2,69%
VIALITAT/APARCAM.	X	2.063,92 m² *	8,17%
EQUIPAMENTS	E	0,00 m²	0,00%
TOTAL		2.744,80 m²	10,86%

SÓL PRIVAT	22.529,24 m²	89,14%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
COMERÇ / TALLERS	CT2	22.529,24 m²	100,00%
TOTAL		22.529,24 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Cooperació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

* *Rotonda ..... 804,0 m²*
Cessió de sòl: PMU4 .... 426,89 m²
Urbanització: SUD Llevant
* *Vialitat interior PMU4-b .... 261,66 m²*
Cessió de sòl: PMU4
Urbanització: SUD Llevant

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	0,00	305,60 €/m²	0,00 €
COMERCIAL	13.900,72	165 €/m²	2.293.619,13 €
	TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT		2.293.619,13 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS *	1.375,37	120,00 €/m²	165.044,40 €
COSTOS OBRES URB. ESPAIS LLIURES	680,88	34,80 €/m²	23.694,62 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		10,00 %	18.873,90 €
DESPESES DE GESTIÓ		20,00 %	41.522,59 €

DESPESES TOTALS	249.135,51 €

17,92 €/m²st

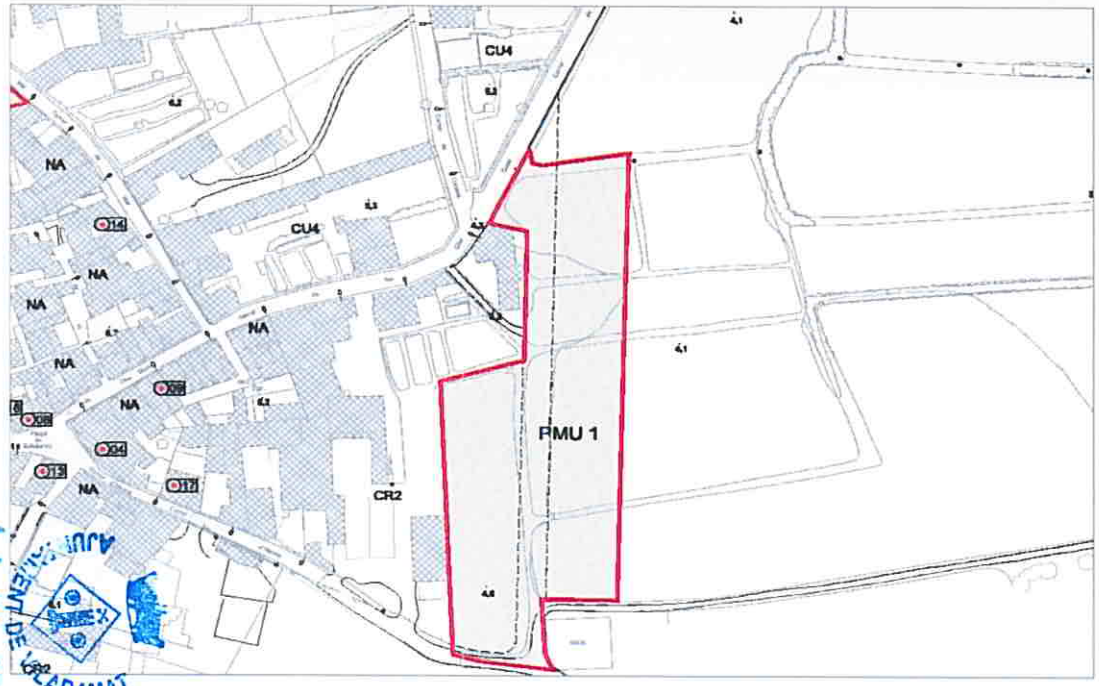
2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
2.293.619,13 €	229.361,91 €	249.135,51 €	**1.815.121,71 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	130,58	€/m²st

12389
1 JUL. 2013
DE VILADAMAT
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT **SECTOR: PMU - 01 Cinc Claus Zona Est**





1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	9.338,12 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,30 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	2.801,44 m²st
DENSITAT:	15 hab/Ha
HABITATGES	14 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	3.652,51 m²	39,11%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	933,80 m²	10,00%
VIALITAT/APARCAM.	X	2.251,81 m²	24,11%
EQUIPAMENTS	E	466,90 m²	5,00%
TOTAL		3.652,51 m²	39,11%

SÓL PRIVAT	5.685,61 m²	60,89%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	A2	5.405,61 m²	95,08%
	A3		
HAB. LLIURE	A1	280,00 m²	4,92%
TOTAL		5.685,61 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Compensació bàsica

Desenvolupament urbanístic:

- Pla Especial de Millora Urbana
- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	2.801,44	305,60 €/m²	856.118,84 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÓL URBANITZAT		856.118,84 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	2.251,81	145,00 €/m²	326.512,45 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	933,80	64,80 €/m²	60.510,24 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	58.053,40 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	155.776,63 €

DESPESES TOTALS	600.852,73 €

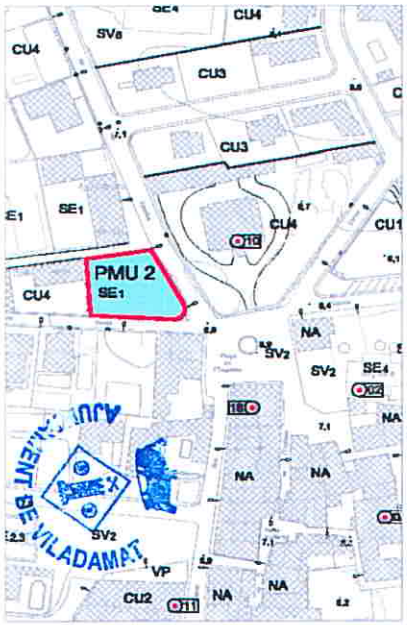
2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

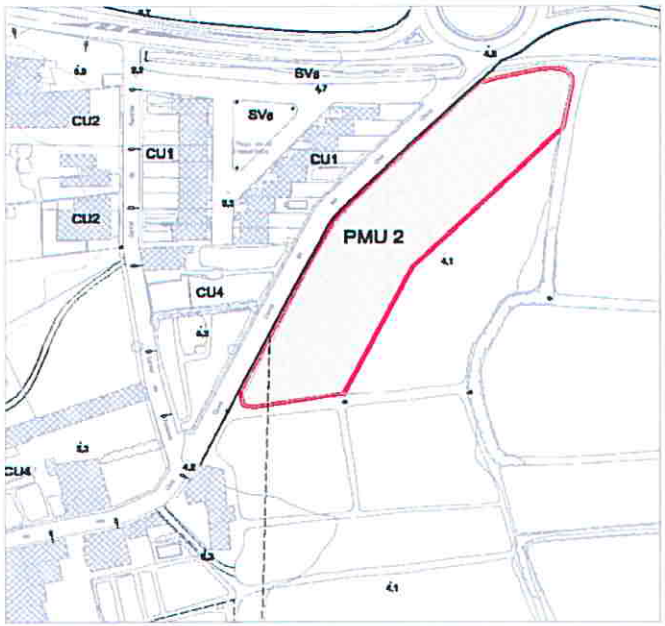
INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
856.118,84 €	85.611,88 €	600.852,73 €	169.654,23 €

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	60,56	€/m²st

11 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
12390

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	SECTOR: PMU - 02 Escoles









1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	5.880,80 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,60 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	3.528,48 m²st
DENSITAT:	25 hab/Ha
HABITATGES	15 hab
APROFITAMENT MIG:	10%

SÓL PÚBLIC	880,80 m²	14,98%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	0,00 m²	0,00%
VIALITAT/APARCAM.	X	159,80 m²	2,72%
EQUIPAMENTS	E	721,00 m²	12,26%
TOTAL		880,80 m²	14,98%

SÓL PRIVAT	5.000,00 m²	85,02%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
HAB. LLIURE	A5	5.000,00 m²	100,00%
TOTAL		5.000,00 m²	100,0%

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Compensació bàsica

Desenvolupament urbanístic:

- Pla Especial de Millora Urbana
- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	3.000,00	305,60 €/m²	916.800,00 €
COMERCIAL	0,00	74,31 €/m²	0,00 €
	TOTAL VALOR SÓL URBANITZAT		916.800,00 €

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS	159,80	145,00 €/m²	23.171,00 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ESPAIS LLIURES	0,00	64,80 €/m²	0,00 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		15,00 %	3.475,65 €
DESPESES DE GESTIÓ		35,00 %	9.326,33 €

DESPESES TOTALS	35.972,98 €

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 10% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
916.800,00 €	91.680,00 €	35.972,98 €	789.147,02 €

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	223,65	€/m²st

11 JUL. 2016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Y1837

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT **SECTOR: PPU - 01 Llevant**



11 JUL. 2013
AJUNTAMENT DE VILADAMAT



1 - CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

SUPERFÍCIE ÀMBIT:	38.656,60 m²	100,00%

COEF. EDIFIC. BRUTA:	0,40 m²st/m²
SOSTRE BRUT:	15.462,64 m²st
DENSITAT:	0 hab/Ha
HABITATGES	0 hab
APROFITAMENT MIG:	15%

SÓL PÚBLIC	12.287,98 m²	31,79%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
ESPAIS LLIURES	V	3.865,66 m²	10,00%
VIALITAT/APARCAM.	X	6.489,49 m² *	16,79%
EQUIPAMENTS	E	1.932,83 m²	5,00%
TOTAL		12.287,98 m²	31,79%

SÓL PRIVAT	26.368,62 m²	68,21%

ZONIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	%
COMERÇ / TALLERS	CT1	4.382,96 m²	16,62%
COMERÇ / TALLERS	CT2	21.985,66 m²	83,38%
TOTAL		**26.368,62 m²**	**100,0%**

GESTIÓ:

Sistema d'actuació:

- Cooperació

Desenvolupament urbanístic:

- Projecte d'Urbanització
- Projecte de Reparcelació

* *Rotonda ..... 804,0 m²*
Cessió de sòl: PMU4 .... 426,89 m²
Urbanització: SUD Llevant
* *Vialitat interior PMU4-b .... 261,65 m²*
Cessió de sòl: PMU4
Urbanització: SUD Llevant

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

2- JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

2.1 - PREVISIÓ D'INGRESSOS

ÚS	m² DE SOSTRE	REPERCUSSIÓ DE SÒL €/m² CONST	VALOR TOTAL SOSTRE (€)
HABITATGE LLIURE	0,00	305,60 €/m²	0,00 €
COMERCIAL	15.462,64	165,00 €/m²	2.551.335,60 €
	TOTAL VALOR SÒL URBANITZAT		**2.551.335,60 €**

2.2 - PREVISIÓ DE COSTOS - DESPESES TOTALS

DESPESES GENERALS	m²	€/m²	COST
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ DE VIALS *	6.751,15	120,00 €/m²	810.138,00 €
COSTOS OBRES URBANITZACIÓ ROTONDA *	804,00	120,00 €/m²	96480,00 €
COSTOS OBRES URB. ESPAIS LLIURES	3.865,66	34,80 €/m²	134.524,97 €
CONNEXIONS EXTERNES DELS SERVEIS		10,00 %	94.466,30 €
DESPESES DE GESTIÓ		20,00 %	207.825,85 €

DESPESES TOTALS	**1.343.435,12 €**

86,88 €/m²st

2.3 - JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

INGRESSOS (2.1)	- 15% APROFITAMENT	- DESPESES (2.2)	
2.551.335,60 €	382.700,34 €	1.343.435,12 €	**825.200,14 €**

RENTIBILITAT DEL SÓL (€/m2 de sostre)	**53,37**	€/m²st

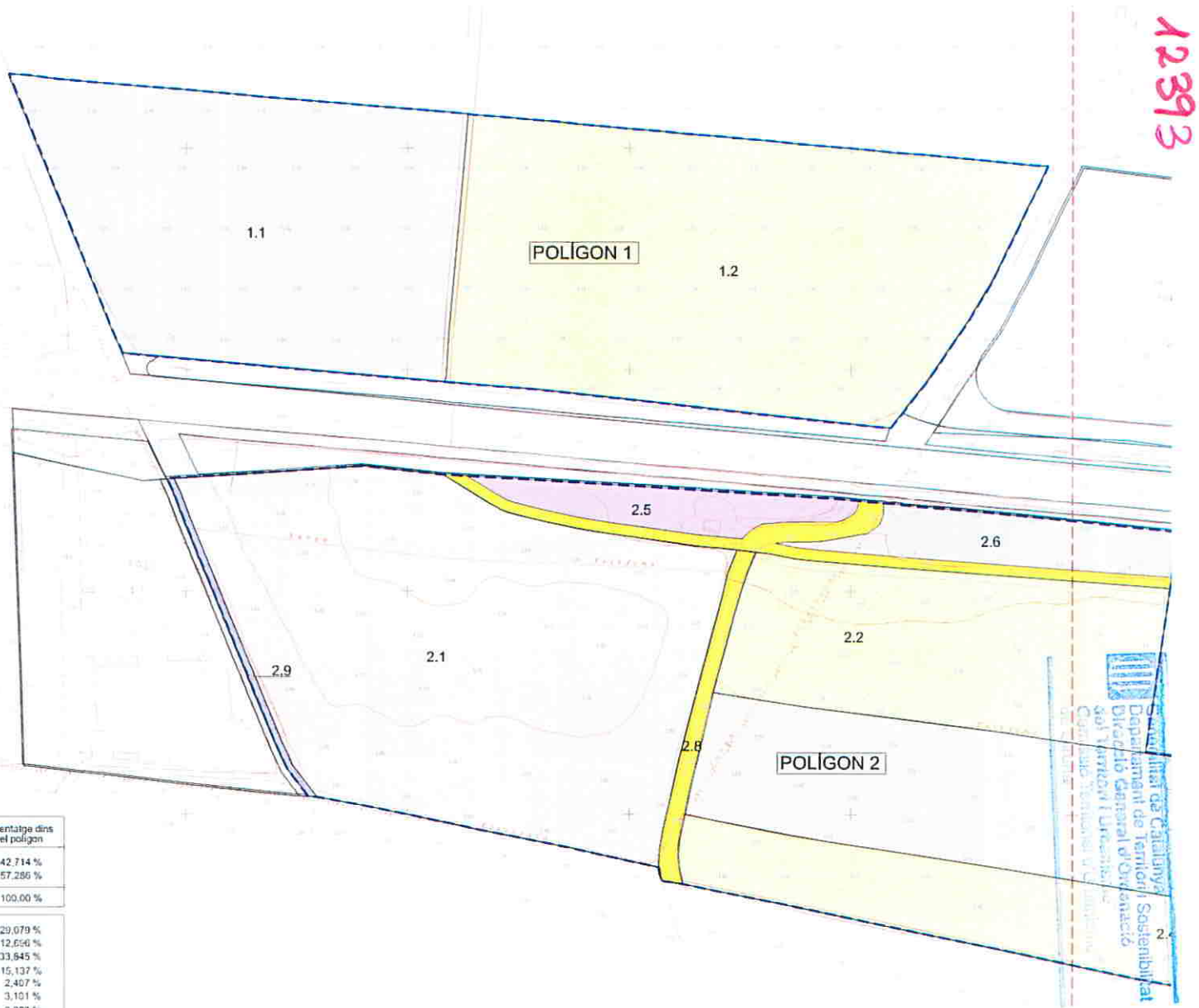
12392

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PROPIETATS AFECTADES

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12393



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SECTOR URBANITZABLE LLEVANT

	Parcel·la	PROPIETARI	Sòl Aportat	Percentatge dins del sector	Percentatge dins del polígon
Polígon 1	1.1	Josep M. Illa Garrigoles	5.375,50 m²	13,906 %	42,714 %
	1.2	Manel Esparch	7.209,50 m²	18,650 %	57,286 %
	Total Polígon 1		12.585,00 m²	32,556 %	100,00 %
Polígon 2	2.1	Ton Riells SL (50%) / E. Sanchez Muñoz SA (50%)	7.581,40 m²	19,612 %	29,079 %
	2.2	Figueras Figueras Inversions I Serveis S.L.	3.310,10 m²	8,563 %	12,696 %
	2.3	Angels Roura Quer	8.823,80 m²	22,826 %	33,845 %
	2.4	Figueras Figueras Inversions I Serveis S.L.	3.946,50 m²	10,209 %	15,137 %
	2.5	Manel Esparch	627,50 m²	1,623 %	2,407 %
	2.6	Oliveras	808,60 m²	2,092 %	3,101 %
	2.8	Camins	855,80 m²	2,214 %	3,283 %
	2.9	Rec	117,90 m²	0,305 %	0,452 %
	Total Polígon 2		26.071,60 m²	67,444 %	100,00 %
	TOTAL		38.656,60 m²	100,00 %	—

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PROPIETATS AFECTADES



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

SECTOR URBANITZABLE LLEVANT

	Parcel·la	PROPIETARI	Sòl Aportat	Percentatge dins del sector	Percentatge dins del polígon
Polígon 1	1.1	Josep M. Illa Garrigoles	5.375,50 m²	13,906 %	42,714 %
	1.2	Manel Esparch	7.209,50 m²	18,650 %	57,286 %
	Total Polígon 1		12.585,00 m²	32,556 %	100,00 %
Polígon 2	2.1	Ton Riells SL (50%) / E. Sanchez Muñoz SA (50%)	7.581,40 m²	19,612 %	29,079 %
	2.2	Figueras Figueras Inversions i Serveis S.L.	3.310,10 m²	8,563 %	12,696 %
	2.3	Angels Roura Quer	8.823,80 m²	22,826 %	33,845 %
	2.4	Figueras Figueras Inversions i Serveis S.L.	3.946,50 m²	10,209 %	15,137 %
	2.5	Manel Esparch	627,50 m²	1,623 %	2,407 %
	2.6	Oliveras	808,60 m²	2,092 %	3,101 %
	2.8	Camins	855,80 m²	2,214 %	3,283 %
	2.9	Rec	117,90 m²	0,305 %	0,452 %
	Total Polígon 2		26.071,60 m²	67,444 %	100,00 %
	TOTAL		38.656,60 m²	100,00 %	—

e: 1:1.000

0 5 10 20

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
JUL. 2010

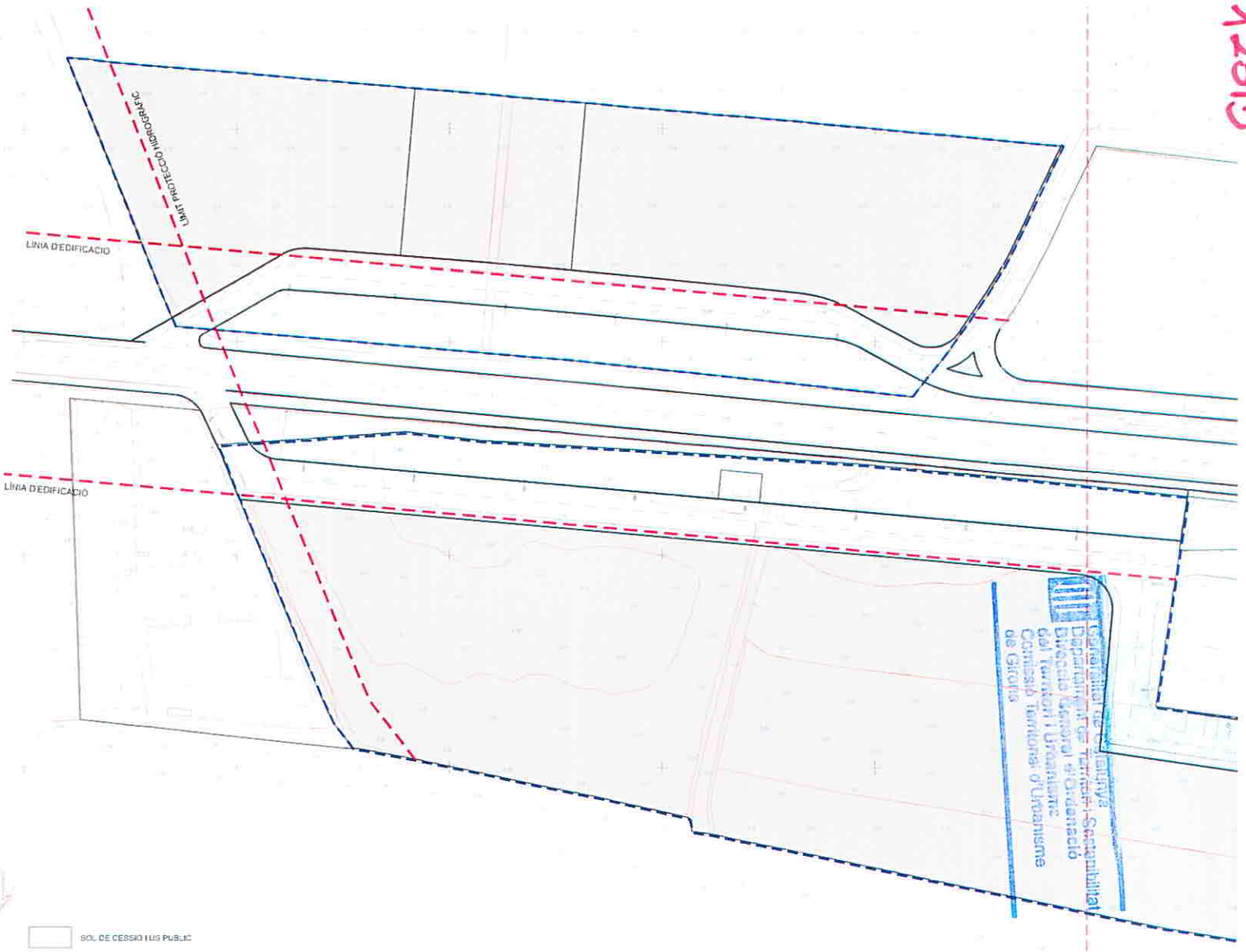
12394

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

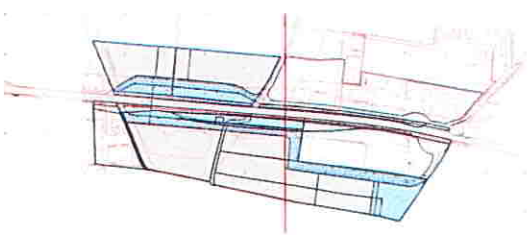
IMPLANTACIÓ GENERAL

1285

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016



Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona



SÒL DE CESSIÓ I US PÚBLIC

SÒL PRIVATITZABLE

0 5 10 20

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

IMPLANTACIÓ GENERAL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SÒL DE CESSIÓ I US PUBLIC

SÒL PRIVATITZABLE

e. 1:1.000

0 5 10 20

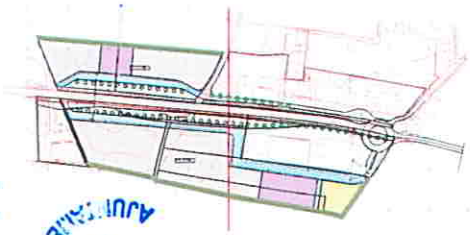
AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12396

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

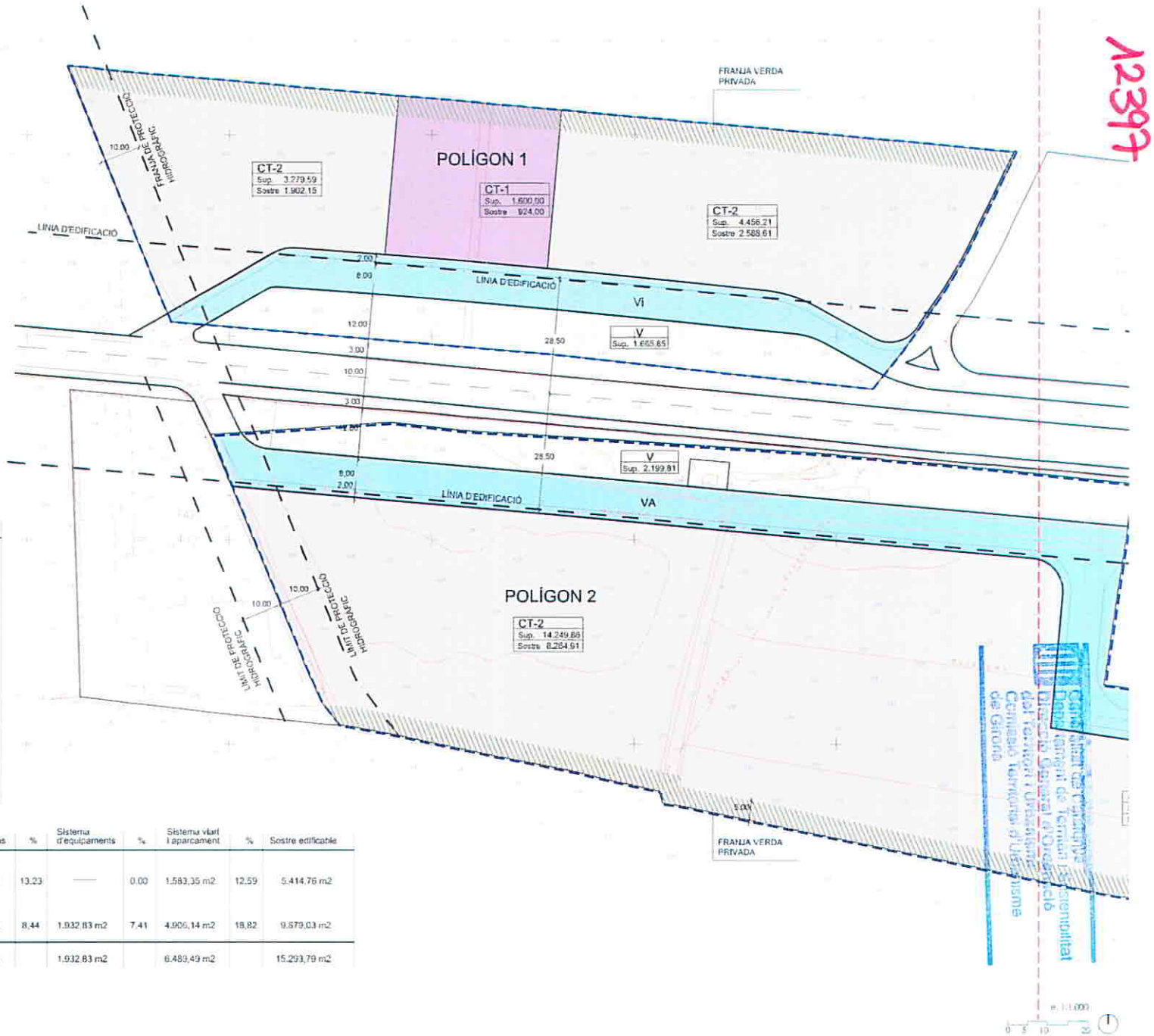
ZONIFICACIÓ

12397



11 JUL 2016

AJUNTAMENT DE VILADAMAT



SUP. ÀMBIT LLEVANT 38.656,60 m²

Coeficient d'edificabilitat brut 0,40 m²st/m²sòl = 15.462,64 m² st

CLAU	ZONA	Superficie	Percentatge	Sostre Edificable
SÒL DE CESSIÓ I ÚS PÚBLIC				
V	Sistema parcs i jardins	3.865,66 m2	10,00 %	——
Eq	Sistema d'equipaments	1.932,83 m2	5,00 %	Segons us Art 137 POUM
Vi / Ap	Sistema viari Aparcament	6.489,49 m2	16,79 %	——
SÒL D'ÚS PRIVAT				
CT-1	Sòl Industrial Coef.edificab. net 0,58 m2/m2	4.382,96 m2	11,34 %	2.538,12 m2
CT-2	Sòl Industrial Coef.edificab. net 0,58 m2/m2	21.985,66 m2	56,87 %	12.755,67 m2

	Sup. parcel·lable CT-1	%	Sup. parcel·lable CT-2	%	Sistema de Parcs i jardins	%	Sistema d'equipaments	%	Sistema viari i aparcament	%	Sostre edificable
POLÍGON 1 Sup. 12.585,00 m2	1.600,00 m2	12,71	7.735,80 m2	61,47	1.665,85 m2	13,23	——	0,00	1.583,35 m2	12,59	5.414,76 m2
POLÍGON 2 Sup. 26.071,60 m2	2.782,96 m2	10,67	14.249,86 m2	54,65	2.199,81 m2	8,44	1.932,83 m2	7,41	4.906,14 m2	18,82	9.879,03 m2
TOTALS Sup. 38.656,60 m2	4.382,96 m2		21.985,66 m2		3.865,66 m2		1.932,83 m2		6.489,49 m2		15.293,79 m2

Aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 6 de setembre de 2016
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

ZONIFICACIÓ





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SUP. ÀMBIT LLEVANT 38.656,60 m²
Coeficient d'edificabilitat brut 0,40 m²st/m²sòl = 15.462,64 m² st

CLAU	ZONA	Superficie	Percentatge	Sostre Edificable
SÒL DE CESSIÓ I ÚS PÚBLIC				
V	Sistema parcs i jardins	3.865,66 m2	10,00 %	——
Eq	Sistema d'equipaments	1.932,83 m2	5,00 %	Segons ús Art 137 POUM
Vi / Ap	Sistema viari Aparcament	6.489,49 m2	16,79 %	——
SÒL D'ÚS PRIVAT				
CT-1	Sòl Industrial Coef.edificab. net 0,58 m2/m2	4.382,96 m2	11,34 %	2.538,12 m2
CT-2	Sòl Industrial Coef.edificab. net 0,58 m2/m2	21.985,66 m2	56,87 %	12.755,67 m2

	Sup. parcel·lable CT-1	%	Sup. parcel·lable CT-2	%	Sistema de Parcs i jardins	%	Sistema d'equipaments	%	Sistema viari i aparcament	%	Sostre edificable
POLÍGON 1 Sup. 12.585,00 m2	1.600,00 m2	12,71	7.735,80 m2	61,47	1.665,85 m2	13,23	——	0,00	1.583,35 m2	12,59	5.414,76 m2
POLÍGON 2 Sup. 26.071,60 m2	2.782,96 m2	10,67	14.249,86 m2	54,65	2.199,81 m2	8,44	1.932,83 m2	7,41	4.906,14 m2	18,82	9.879,03 m2
TOTALS Sup. 39.656,60 m2	4.382,96 m2		21.985,66 m2		3.865,66 m2		1.932,83 m2		6.489,49 m2		15.293,79 m2

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12398

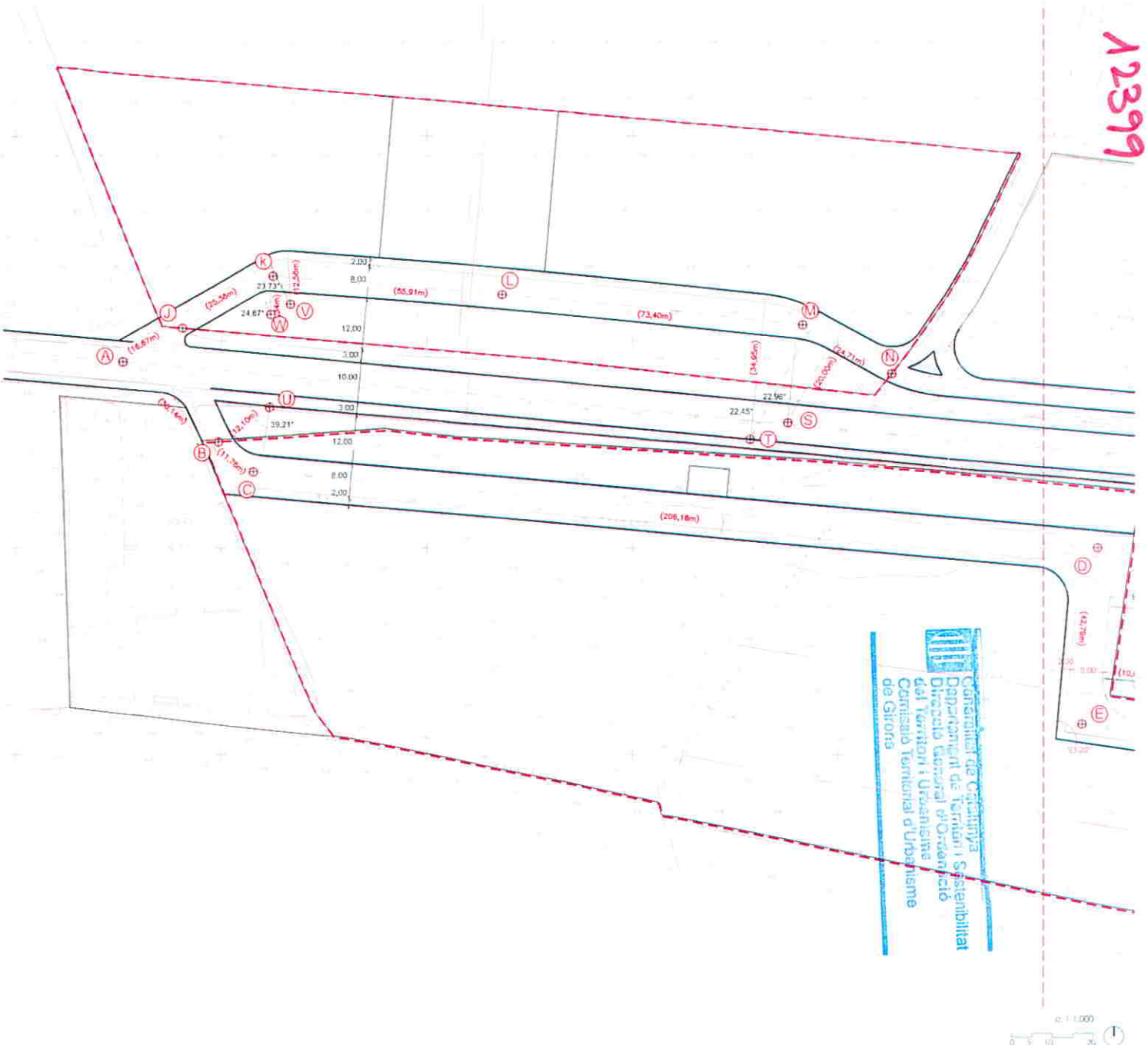
e. 1:1.000
0 5 10 20

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

DEFINICIÓ GEOMÈTRICA

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12399



Nº PUNT	COORDENADA (x)	COORDENADA (y)	COORDENADA (z)
A	506926,049	4664895,023	3,340
B	506949,125	4664875,610	3,792
C	506958,124	4664868,043	3,968
D	507163,498	4664849,793	3,968
E	507159,689	4664807,270	4,182
F	507265,211	4664791,845	4,720
G	507302,259	4664786,430	4,768
H	507321,460	4664791,420	4,404
I	507258,564	4664746,368	4492
J	506940,549	4664903,244	3,377
K	506962,581	4664915,868	3,627
L	507018,309	4664911,338	3,898
M	507091,347	4664904,025	3,543
N	507113,033	4664892,168	3,420
O	507325,220	4664794,959	4,294
P	507302,237	4664809,187	–
Q	507174,678	4664817,728	–
R	507176,233	4664835,102	–
S	507087,748	4664880,350	–
T	507078,591	4664876,270	–
U	506961,721	4664884,006	–
V	506966,800	4664909,026	–
W	506962,037	4664906,530	–

Conselleria de Cultura
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

DEFINICIÓ GEOMÈTRICA



Nº PUNT	COORDENADA (x)	COORDENADA (y)	COORDENADA (z)
A	506926,049	4664895,023	3,340
B	506949,125	4664875,610	3,792
C	506958,124	4664868,043	3,968
D	507163,498	4664849,793	3,968
E	507159,689	4664807,270	4,182
F	507265,211	4664791,845	4,720
G	507302,259	4664786,430	4,768
H	507321,460	4664791,420	4,404
I	507258,564	4664746,368	4492
J	506940,549	4664903,244	3,377
K	506962,581	4664915,668	3,627
L	507018,309	4664911,338	3,898
M	507091,347	4664904,025	3,543
N	507113,033	4664892,168	3,420
O	507325,220	4664794,959	4,294
P	507302,237	4664809,187	-
Q	507174,678	4664817,728	-
R	507176,233	4664835,102	-
S	507087,748	4664880,350	-
T	507078,591	4664876,270	-
U	506961,721	4664884,006	-
V	506966,800	4664909,026	-
W	506962,037	4664906,530	-

e: 1:1.000

0 5 10 20

12400

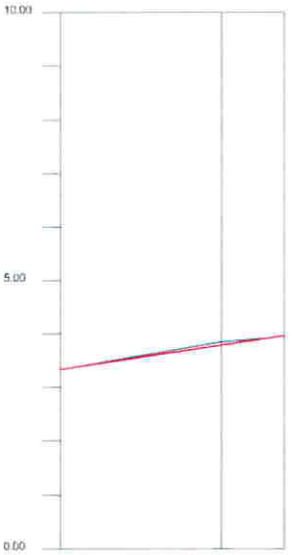
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

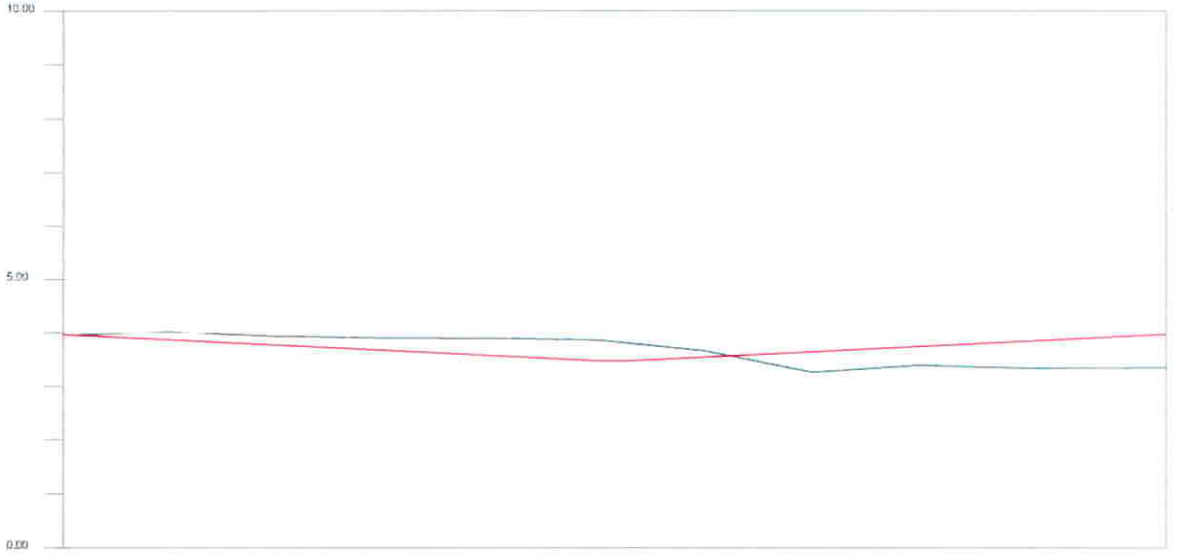
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PERFILS LONGITUDINALS VIAL

11 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT



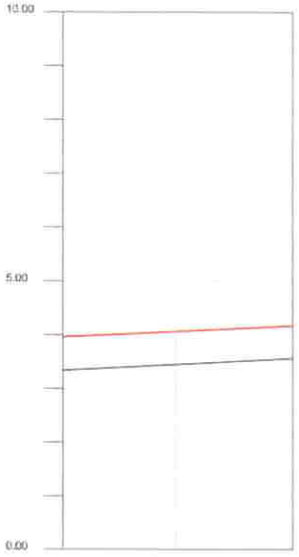
Pendent	P=1.5%		
Cota Roja Desmunt	0.000	0.028	
Cota Roja Terraplé			0.008
Cotes de Rasant	3.340	3.762	3.968
Cotes de Terreny	3.340	3.850	3.960
Distancies Parcials	0.000	30.140	11.760
Distancies a l'Origen	0.000	30.140	41.900
	A	B	C



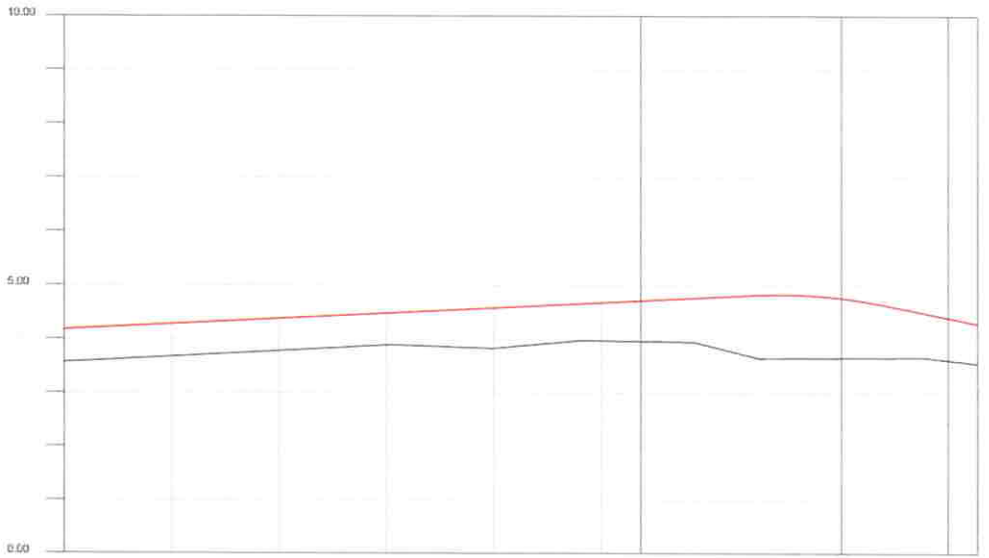
| | | |

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PERFILS LONGITUDINALS VIAL



	D		E
Pendent	P=0.5%		
Cota Roja Desmunt			
Cota Roja Terraplè	0.628	0.620	0.612
Cotes de Rasant	3.968	4.073	4.182
Cotes de Terreny	3.340	3.453	3.570
Distancies Parcials	00.000	21.000	21.790
Distancies a l'Origen	0.000	21.000	42.790



	E					F		G	H	O
Pendent	P=0.5%						P=2.0%			
Cota Roja Desmunt										
Cota Roja Terraplè	0.612	0.606	0.603	0.597	0.750	0.707	0.756	1.111	0.790	0.743
Cotes de Rasant	4.182	4.282	4.382	4.482	4.582	4.682	4.720	4.766	4.414	4.294
Cotes de Terreny	3.570	3.674	3.779	3.885	3.832	3.975	3.964	3.657	3.613	3.552
Distancies Parcials	00.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	07.510	37.440	19.550	05.470
Distancies a l'Origen	00.000	20.000	40.000	60.000	80.000	100.000	107.510	144.950	164.500	170.370

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12402

11 JUL. 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT

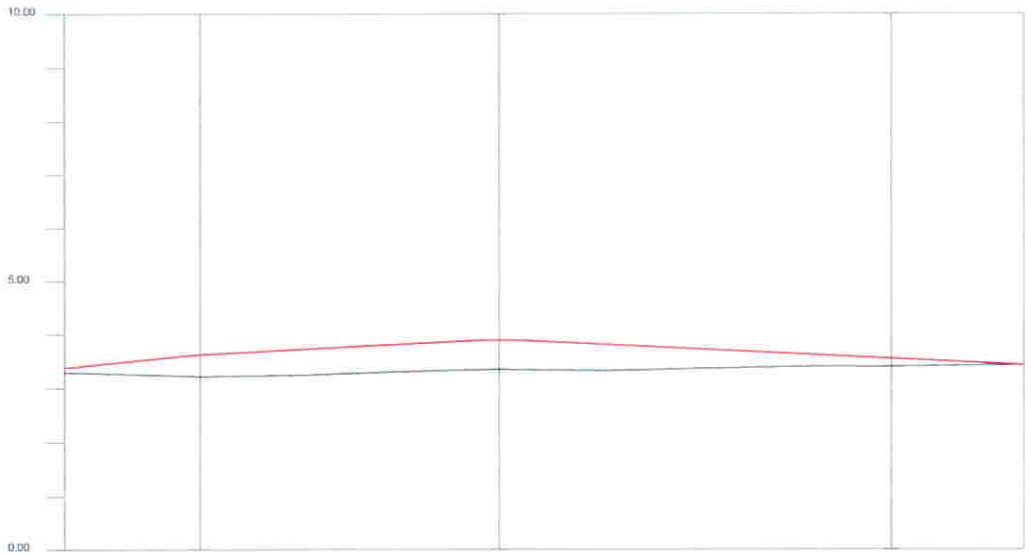
H e. 1:1.000
V e. 1:100

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

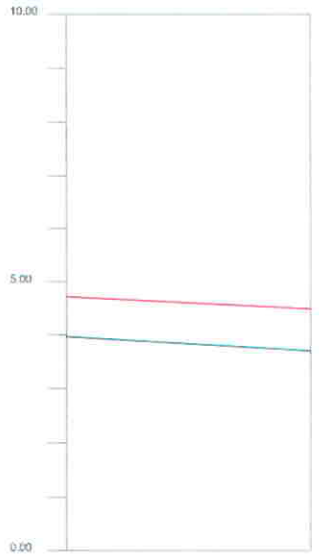
PERFILS LONGITUDINALS VIAL

12403

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016



	J		K		L		M		N
Pendent	P=1.0%		P=0.5%		P=0.5%		P=0.5%		
Cota Roja Desmunt									0.000
Cota Roja Terraplè	0.065	0.499	0.467	0.526	0.554	0.497	0.350	0.210	0.153	
Cotes de Rasant	3.377	3.627	3.730	3.830	3.898	3.810	3.710	3.610	3.543	3.420
Cotes de Terreny	3.292	3.218	3.243	3.304	3.344	3.313	3.360	3.400	3.390	3.420
Distancies Parcials	0.000	20.380	20.000	20.000	13.910	20.000	20.000	20.000	13.400	24.710
Distancies a l'Origen	0.000	20.380	45.380	65.38	81.290	101.290	121.290	141.29	154.690	179.400



	F		I
Pendent	P=0.5%		
Cota Roja Desmunt			
Cota Roja Terraplè	0.750		0.792
Cotes de Rasant	4.720		4.492
Cotes de Terreny	3.964		3.700
Distancies Parcials	00.000		45.580
Distancies a l'Origen	00.000		45.580

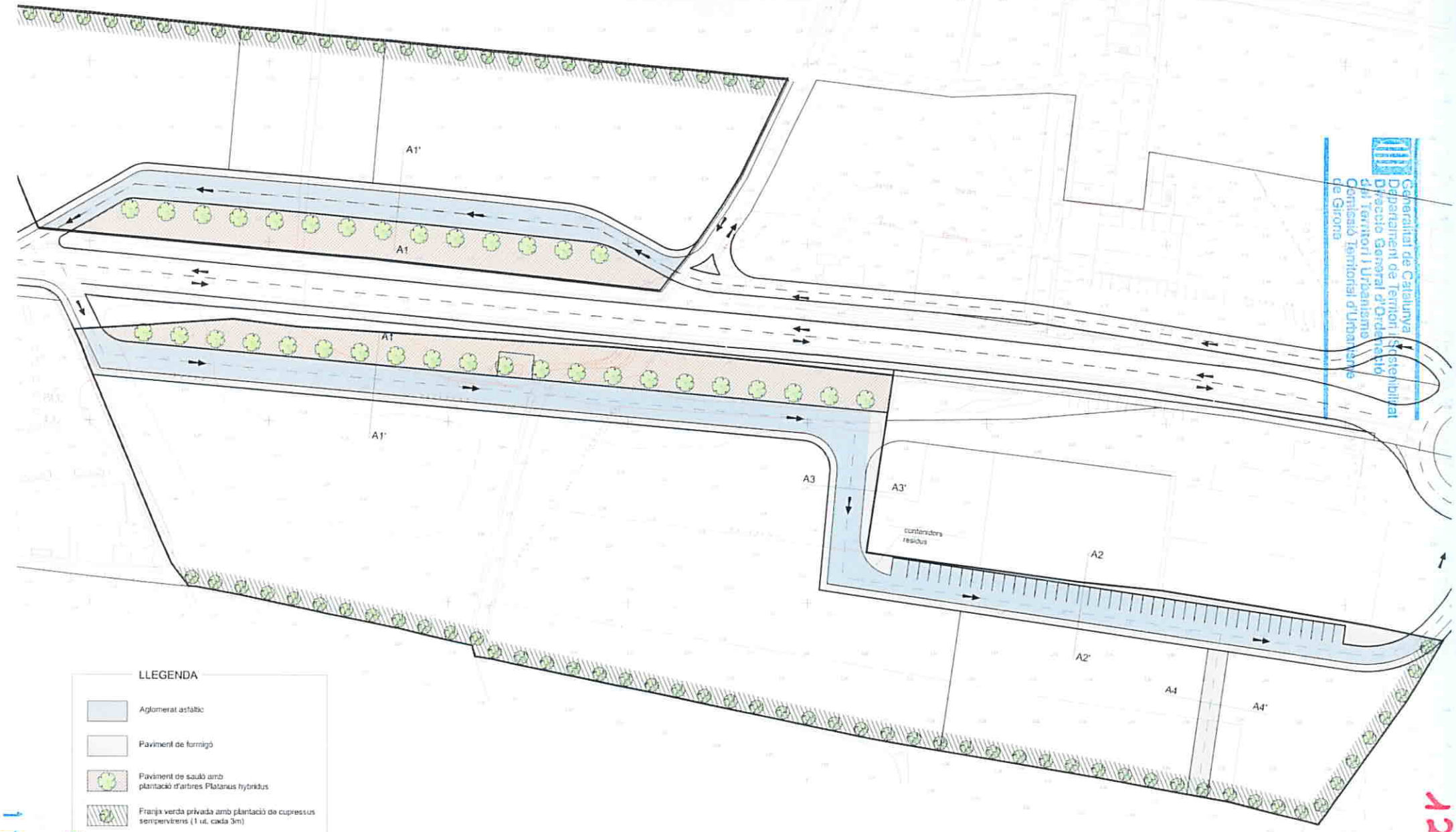
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

H e 1:1.000
V e 1:100

1

SÒL URBÀ CONSOLIDAT SECTOR: PA - 07 Carretera de Figueres - Zona esportiva

PAVIMENTACIÓ I PLANTACIONS



LLEGENDA

- Aglomerat asfàltic
- Paviment de formigó
- Paviment de sauló amb plantació d'arbres Platanus hybridus
- Franja verda privada amb plantació de cupressus sempervirens (1 ut. cada 3m)

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2018

e: 1:1.000

12404

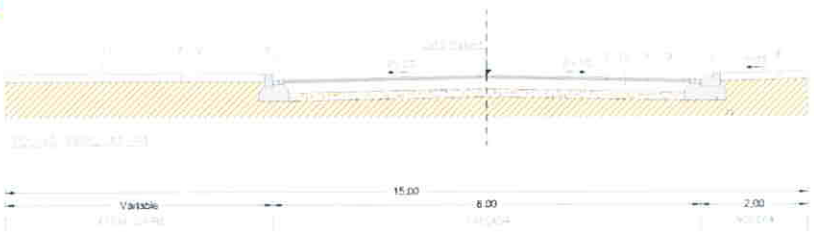
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

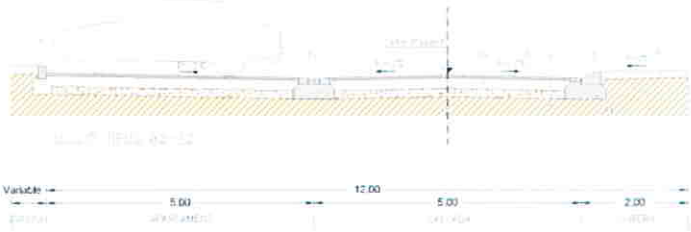
SECCIONS TIPUS

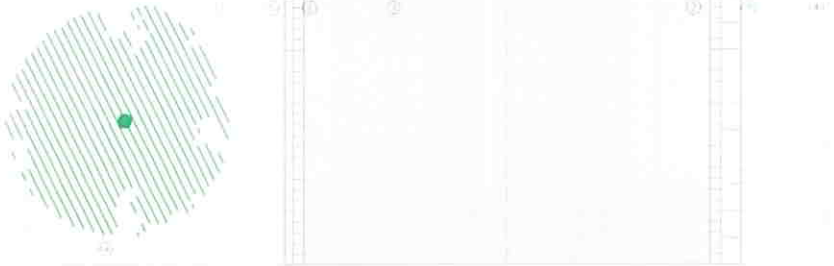
12405

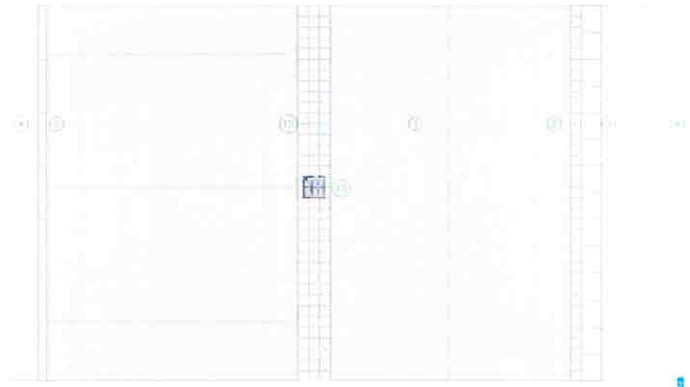
11 JUL. 2016

AJUNTAMENT DE VILADAMAT



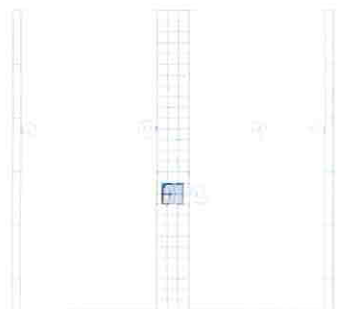












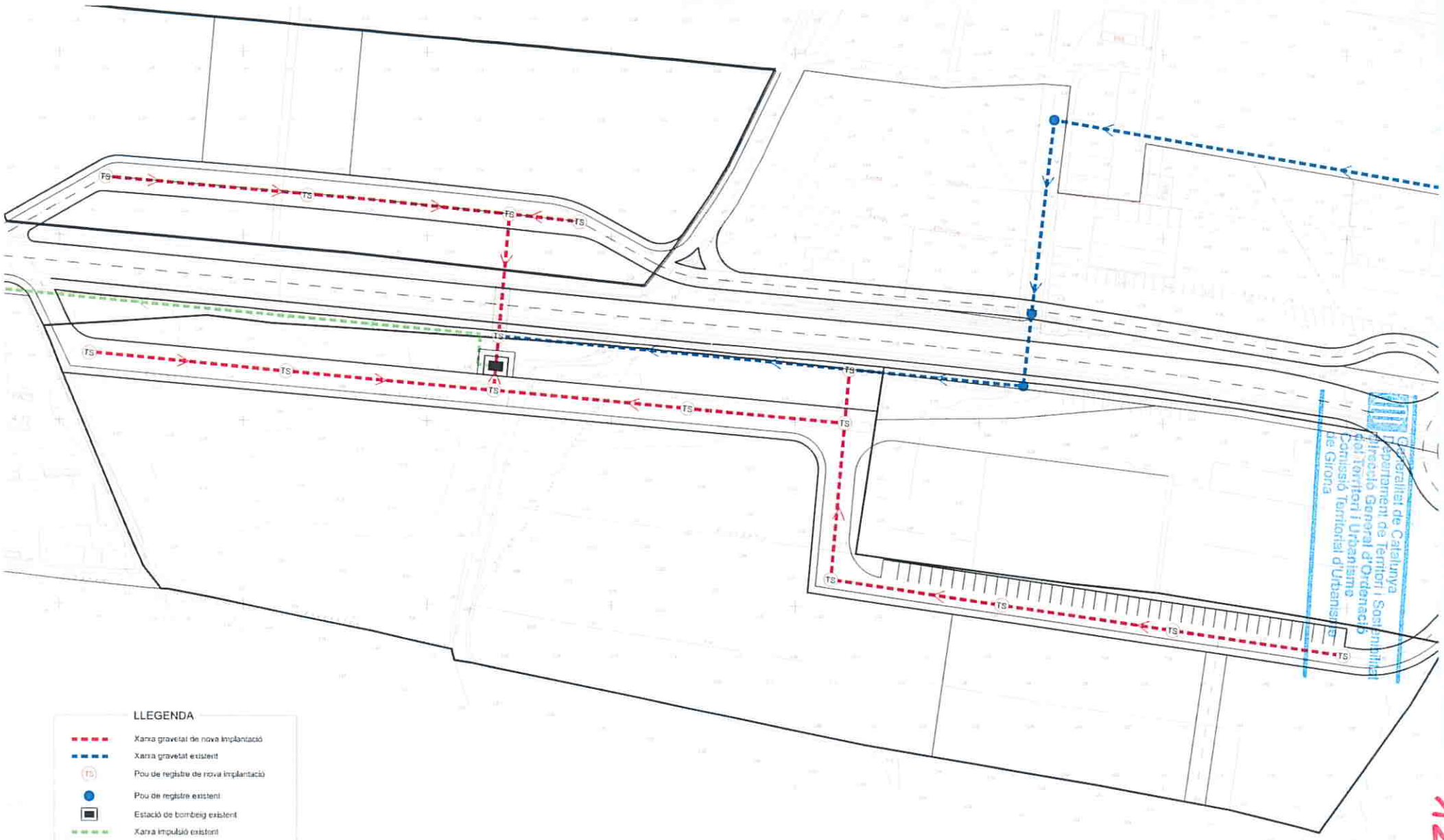
1.- AGLOMERAT ASFÀLTIC
2.- RIGOLA BLANCA 20x20x8 cm
3.- VORADA DE FORMIGÓ REMUNTABLE TIPUS TR-37
4.- PAVIMENT DE FORMIGÓ
5.- VORADA RECTE TIPUS T-2P
6.- LLUMINÀRIA AMB BÀCUL H=12m
7.- PAVIMENT DE 15cm DE SAULÓ COMPACTAT
8.- 15 cm SUBBASE DE GRAVES
9.- REPLE AMB MATERIAL SELECCIONAT 95% PM
10.- 20 cm TOT-U ARTIFICIAL COMPACTAT AL 98% DEL P.M.
11.- BASE FORMIGÓ HM-20/P/20/I
12.- CUNETA AMB PEÇA DE CANAL TIPUS TERANA DE 17.3 x1 7.3 x 10 x 13 cm
13.- EMBORNAL DE FOSA TIPUS CÒNCAVA DE 400x400 cm
14.- BARRERA VERDA. PLANTACIÓ ARBRES TIPUS PLATANUS HYBRIDUS

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona



SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA SANEJAMENT AIGÜES RESIDUALS



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12406

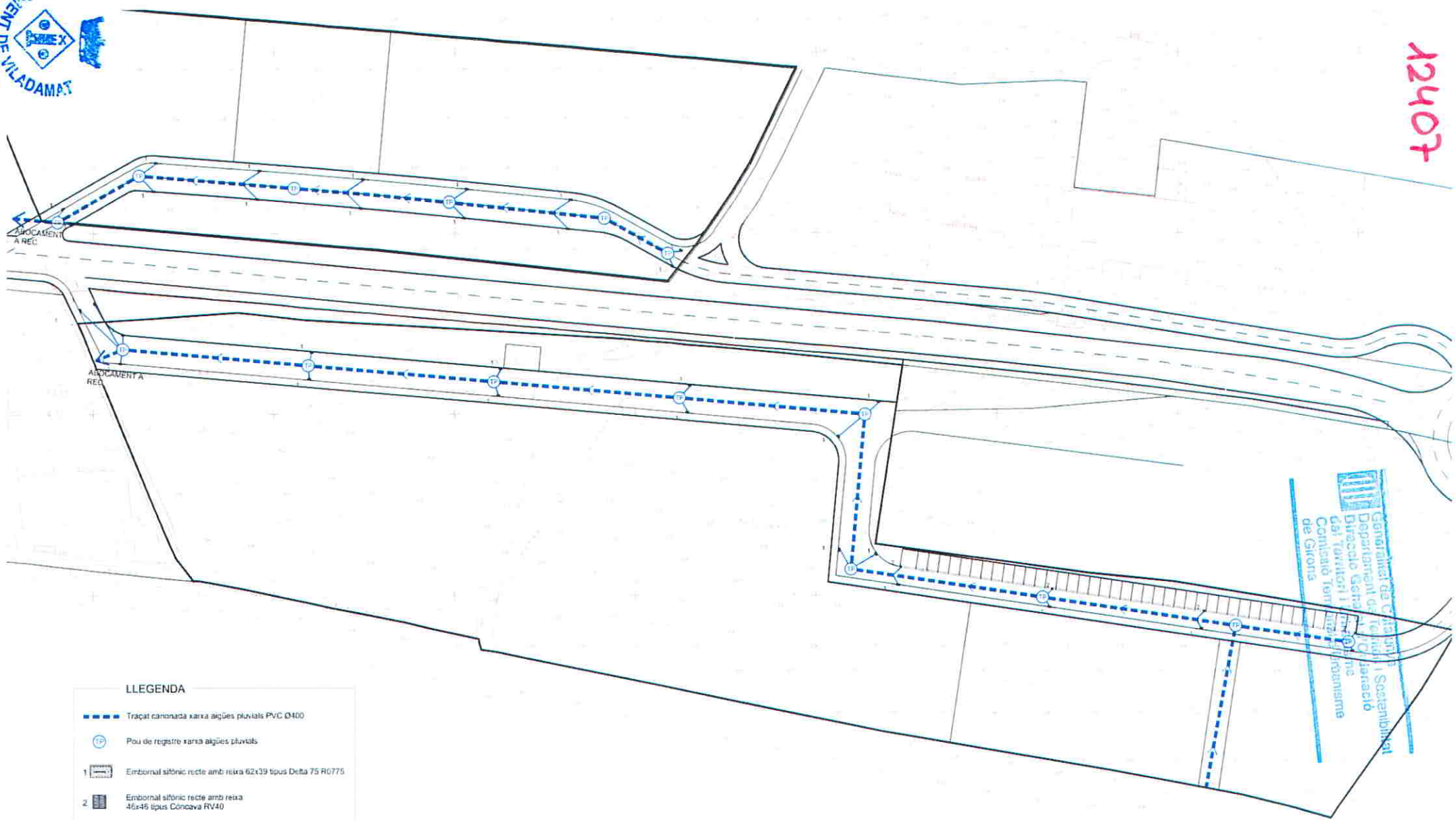
c. 1:1.000
0 5 10 20

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA SANEJAMENT AIGÜES PLUJANES

12407

11 JUL 2016
AJUNTAMENT DE VILADAMAT



LLEGENDA

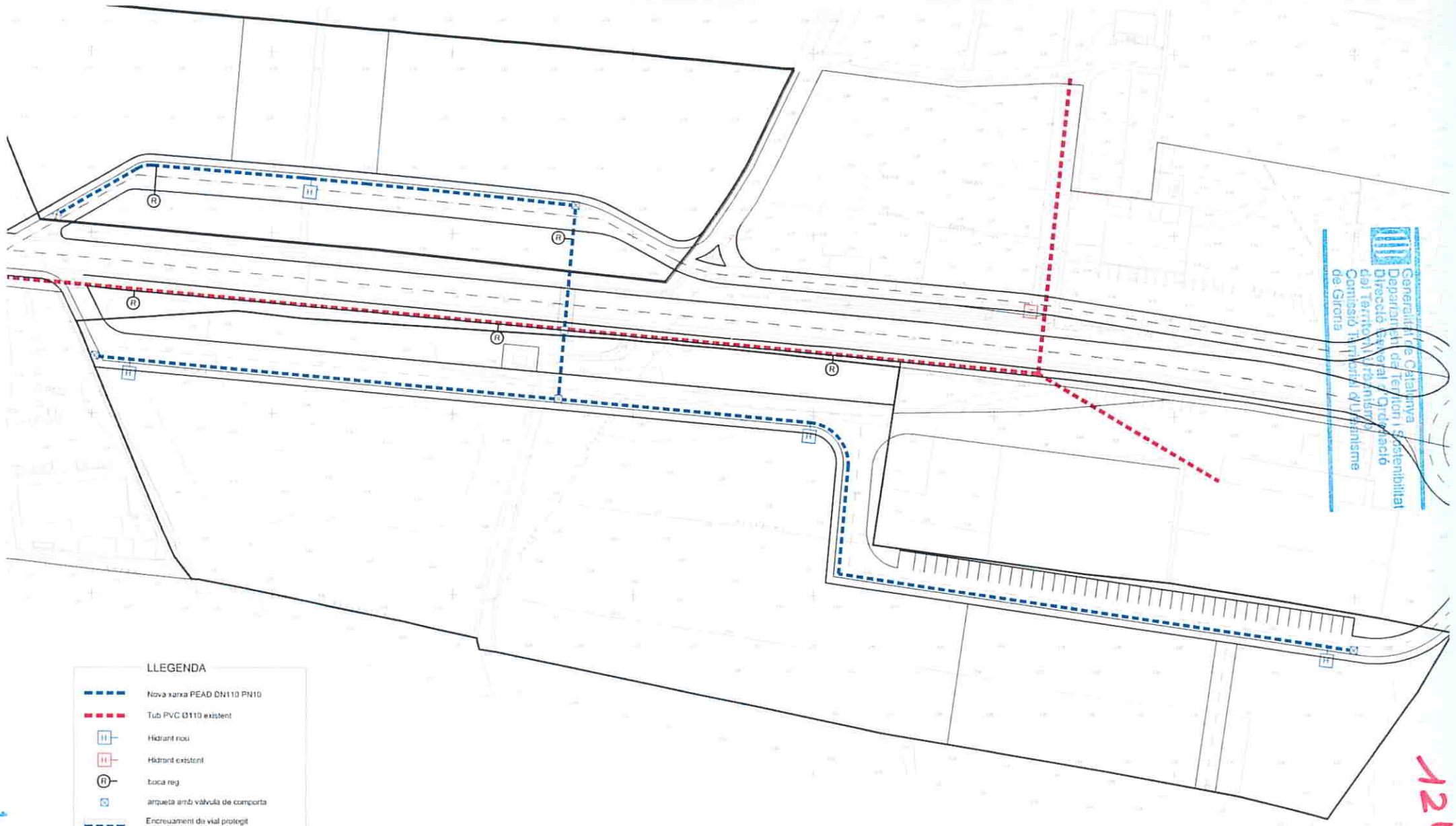
- Traçat canonada xarxa aigües pluvials PVC Ø400
- Pou de registre xarxa aigües pluvials
- 1 Embornal sifònic recte amb reixa 62x39 tipus Delta 75 R0775
- 2 Embornal sifònic recte amb reixa 46x46 tipus Còncava RV40

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

e: 1/1.000

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA XARXA D'AIGUA POTABLE



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12408

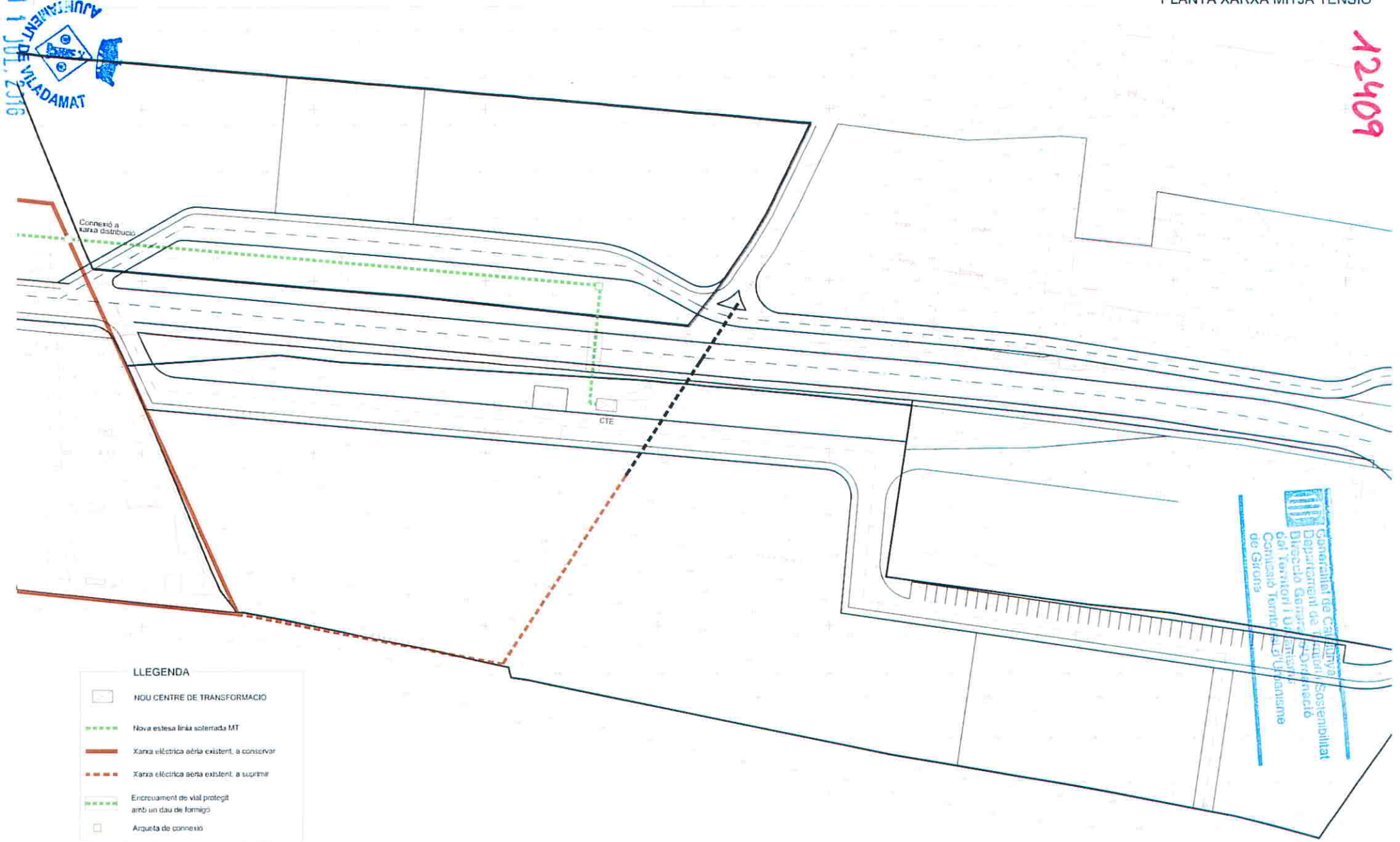
e: 1:1.000
0 5 10 20

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA XARXA MITJA TENSIÓ

12409

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

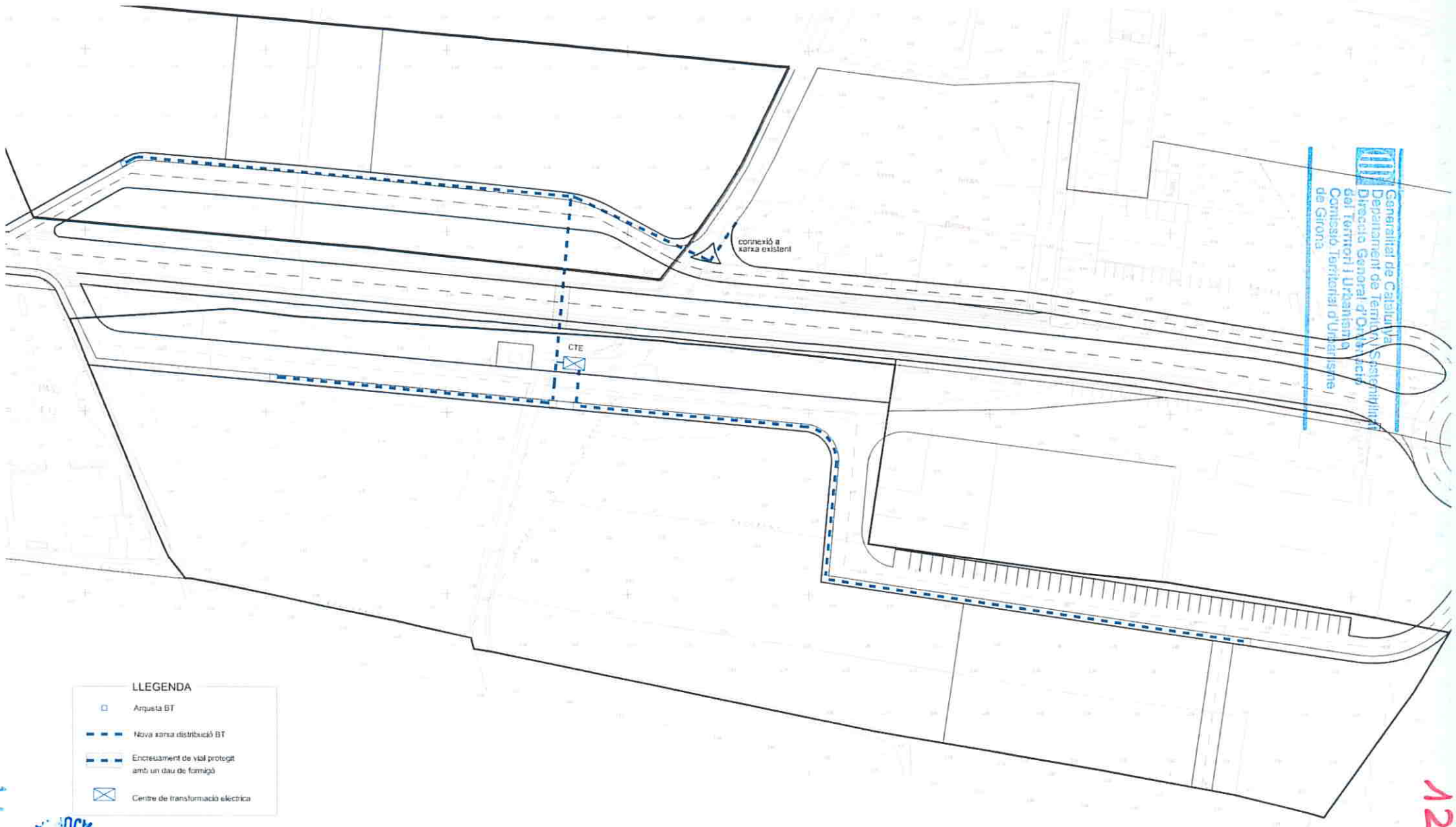


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

e: 1:1.000
0 5 10 20

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA XARXA BAIXA TENSIÓ



LLEGENDA

- Arqueta BT
- Nova xarxa distribució BT
- Encreuament de vial protegit amb un dau de formigó
- Centre de transformació electrica

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

11 JUL. 2016

AJUNTAMENT DE VILADAMAT

12410

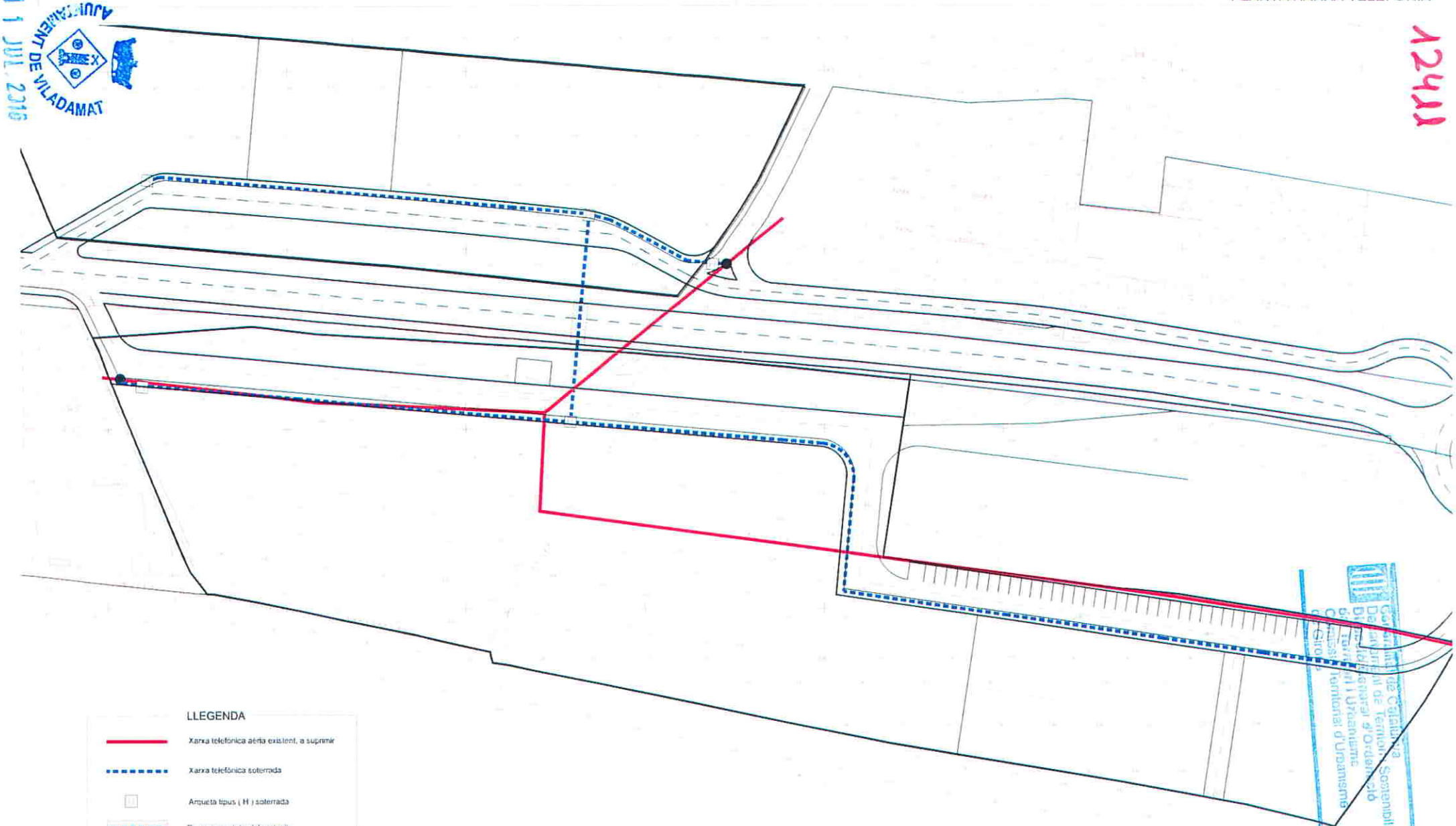
escala 1:1.000
0 5 10 20

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA XARXA TELEFONIA

12421

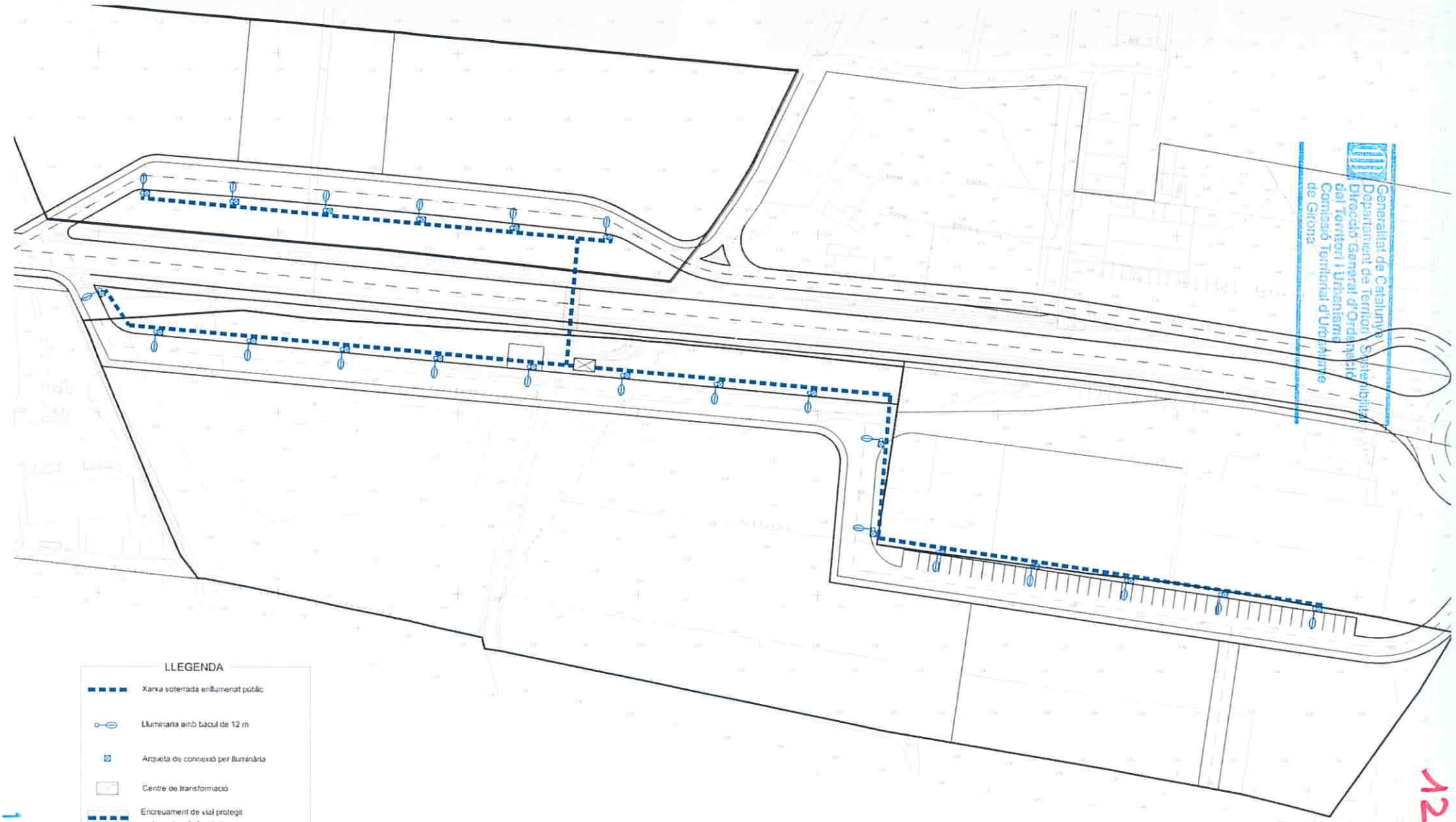
Ajuntament de Viladamat
11 JUL 2016



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General de Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SECTOR: PPU - 01 Llevant

PLANTA XARXA ENLLUMENAT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12412

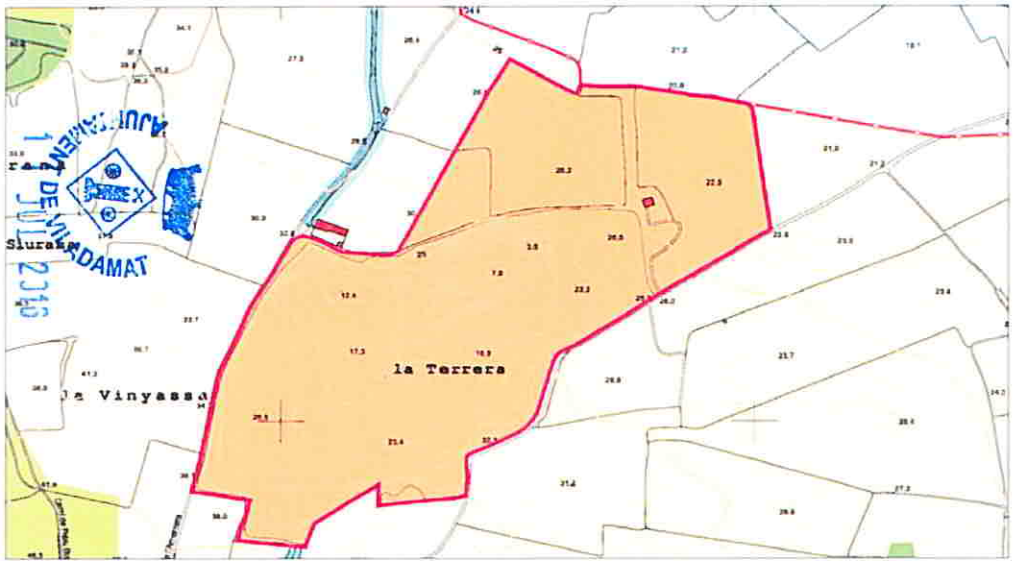
01 - PAIRADES A

SÒL NO URBANITZABLE
ÀMBIT D'ACTIVITATS EXTRACTIVES AUTORITZADES PAIRADES A

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
MONODIPÒSIT CONTROLAT DE TERRES I RUNES CLASSE I - DIPÒSIT DE RUNA TERRA NEGRA, SL.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 174.623,10 m²

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 153-154-155.1-156 de les NNUU





e: 1/6.000 0 50 100 200

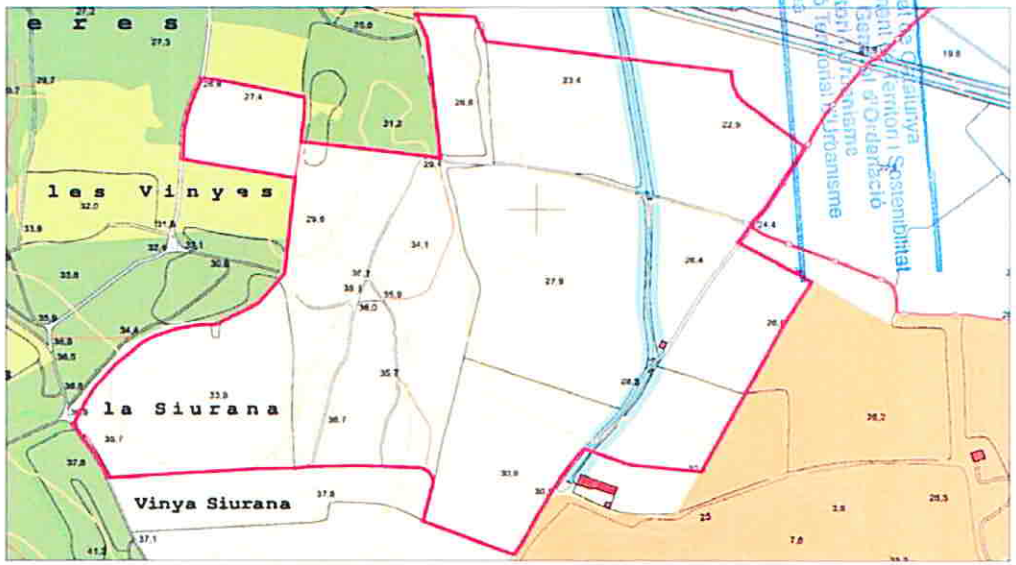
02 - PAIRADES B

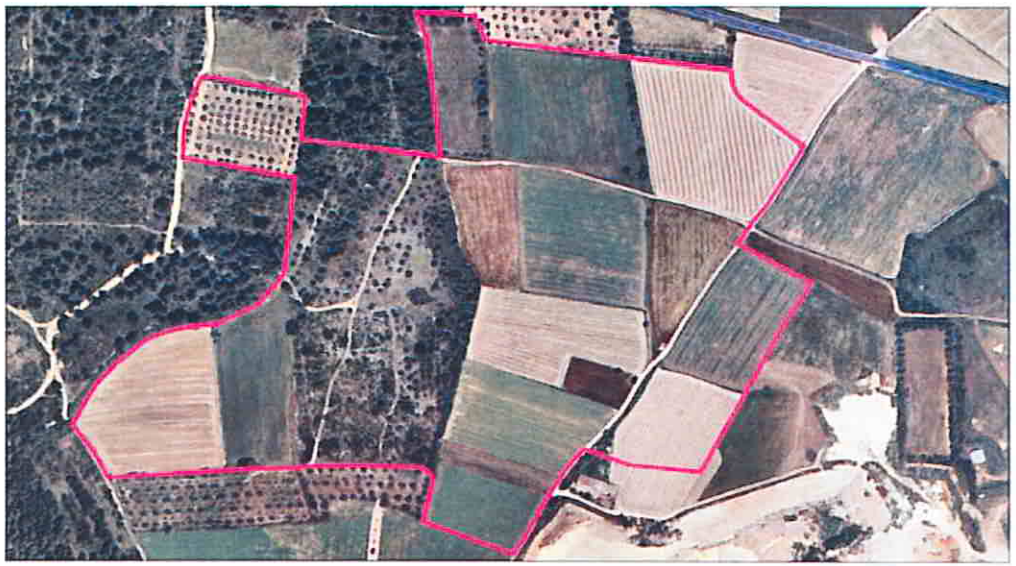
SÒL NO URBANITZABLE
ÀMBIT D'ACTIVITAT EXTRACTIVE RECONEGUDA SEGONS CONVENI PAIRADES B

ACTIVITAT D'EXPLOTACIÓ DE SORRES NO INICIADA - ÁRIDOS HERMANOS CURANTA, SA.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 197.624,24 m²

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 153-154-155.2-156 de les NNUU





e: 1/3.000 0 50 100 200

12413

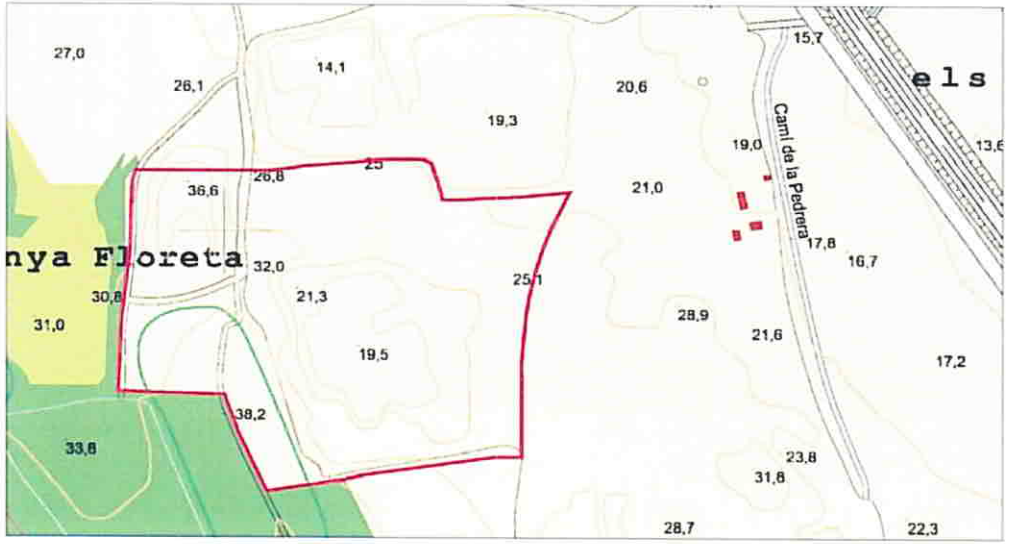
03 - GORNERS

SÒL NO URBANITZABLE
ÀMBIT D'ACTIVITATS EXTRACTIVES AUTORITZADES GORNERS

ACTIVITAT D'EXPLOTACIÓ DE GRAVES EN ACTIU I AMB RESTAURACIÓ INICIADA - ÀRIDS BOFILL, SA.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 34.785,15 m²

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 151-152-153-154 de les NNUU





e: 1/3.000 0 25 50 100

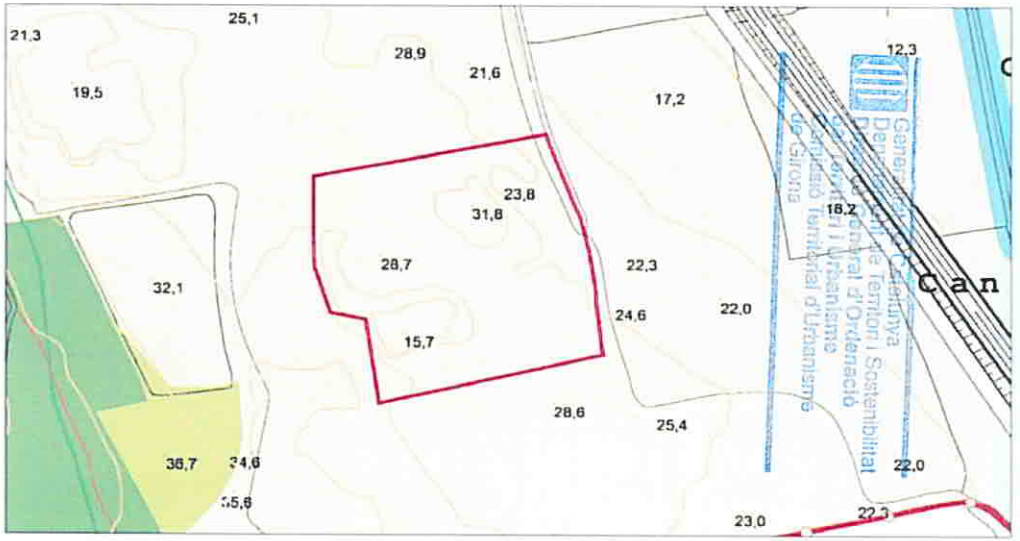
04 - VINYA NINA

SÒL NO URBANITZABLE
ÀMBIT D'ACTIVITATS EXTRACTIVES AUTORITZADES VINYA NINA

ACTIVITAT D'EXPLOTACIÓ DE GRAVES RESTAURADA.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 17.728,40 m²

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 151-152-153-154 de les NNUU





e: 1/3.000 0 25 50 100

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Demarcació Territorial de Girona

AJUNTAMENT DE VILADAMAT
1 JUL. 2016

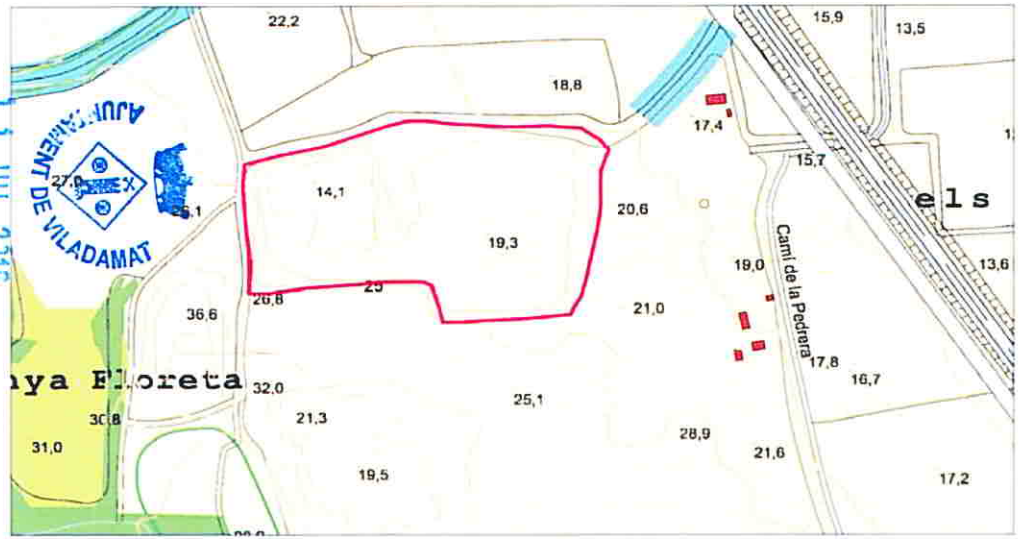
05 - ELS ESTEPARS

SÒL NO URBANITZABLE
ÀMBIT D'ACTIVITATS EXTRACTIVES AUTORITZADES ELS ESTEPARS

ACTIVITAT D'EXPLOTACIÓ DE GRAVES EN ACTIU I AMB RESTAURACIÓ NO INICIADA - ÀRIDS PUJOL CUSTEY, SL.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: **18.295,28 m²**

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 151-152-153-154 de les NNUU





e: 1/3.000 0 25 50 100

06 - ALBONS II

SÒL NO URBANITZABLE
ÀMBIT D'ACTIVITATS EXTRACTIVES AUTORITZADES ALBONS II

ACTIVITAT D'EXPLOTACIÓ DE SAULÓ NO INICIADA - DIPÒSIT DE RUNA TERRA NEGRA, SL.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: **50.918,13 m²**

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 151-152-153-154 de les NNUU





e: 1/3.000 0 25 50 100

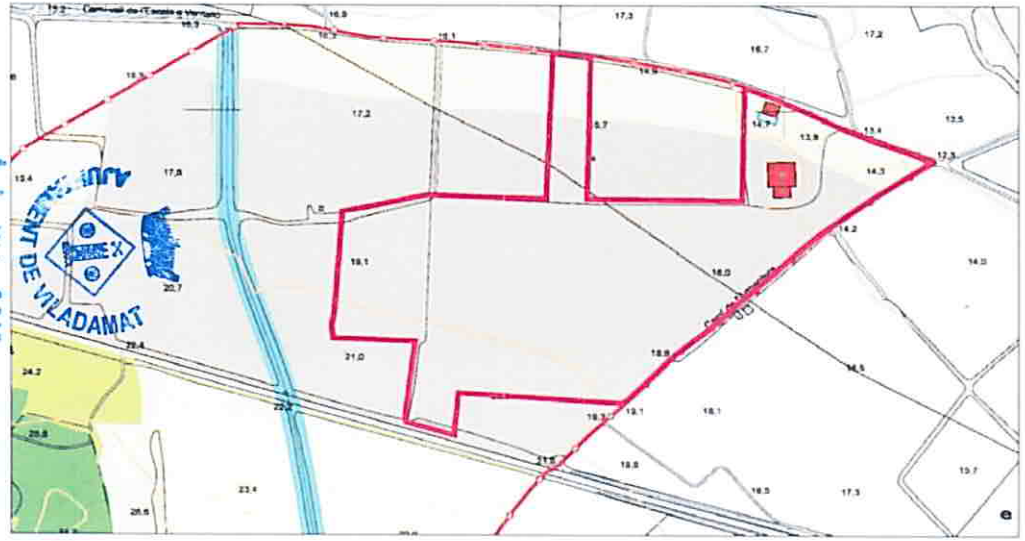
AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016
12445

07 - AERÒDROM	SÒL NO URBANITZABLE LLICÈNCIES AUTORITZADES

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 81.685,00 m²

SOSTRE MÀXIM: 4.470,00 m²

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 157 de les NNUU





e: 1/5.000 0 50 100 200

ÀMBIT PROPOSTA GENERAL

RELACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS I DE NOVA IMPLANTACIÓ

EDIFICIS EXISTENTS

Sector 1) Hangar	Sup=	200,00 m²
Sector 2) Hangar	Sup=	820,00 m²

EDIFICIS DE NOVA IMPLANTACIÓ

Sector 3) Ampliació Hangar	Sup=	600,00 m²
Sector 4) Habitatge i Torre de Control	Sup=	150,00 m²
Sector 5) Hangar	Sup=	1.160,00 m²
Sector 6) Hangar	Sup=	1.540,00 m²

SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	Sup=	4.470,00 m²



11 JUL. 2310

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

9/1216

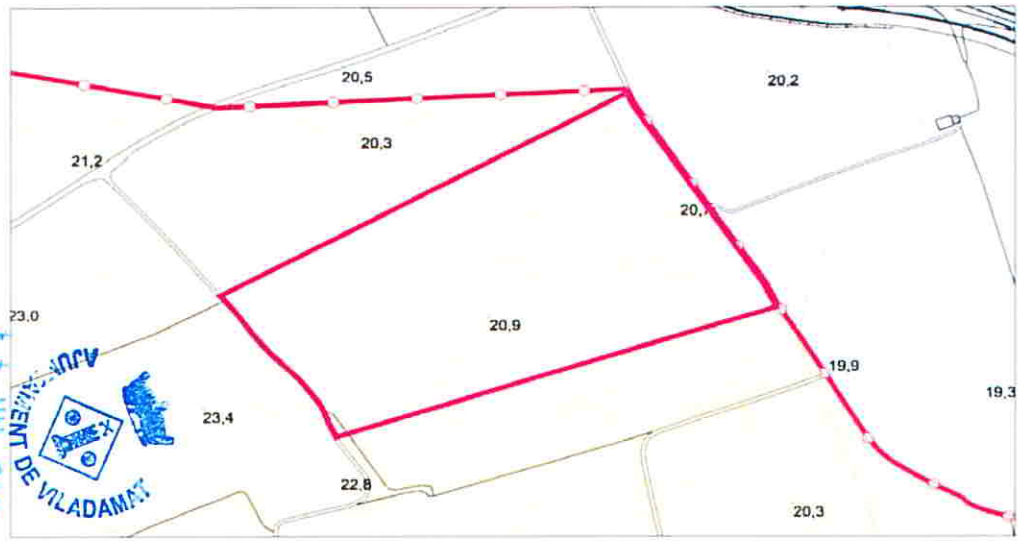
08 - PÀRQUING CARAVANES

SÒL NO URBANITZABLE
LLICÈNCIES AUTORITZADES

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 30.104,67 m²

SOSTRE CONSTRUÏT PER HABITATGE GUARDA: 100,00 m²
SOSTRE DESTINAT A TRASLLAT COBERT EXISTENT: 616,16 m²

PARÀMETRES REGULADORS: Art. 157 de les NNUU



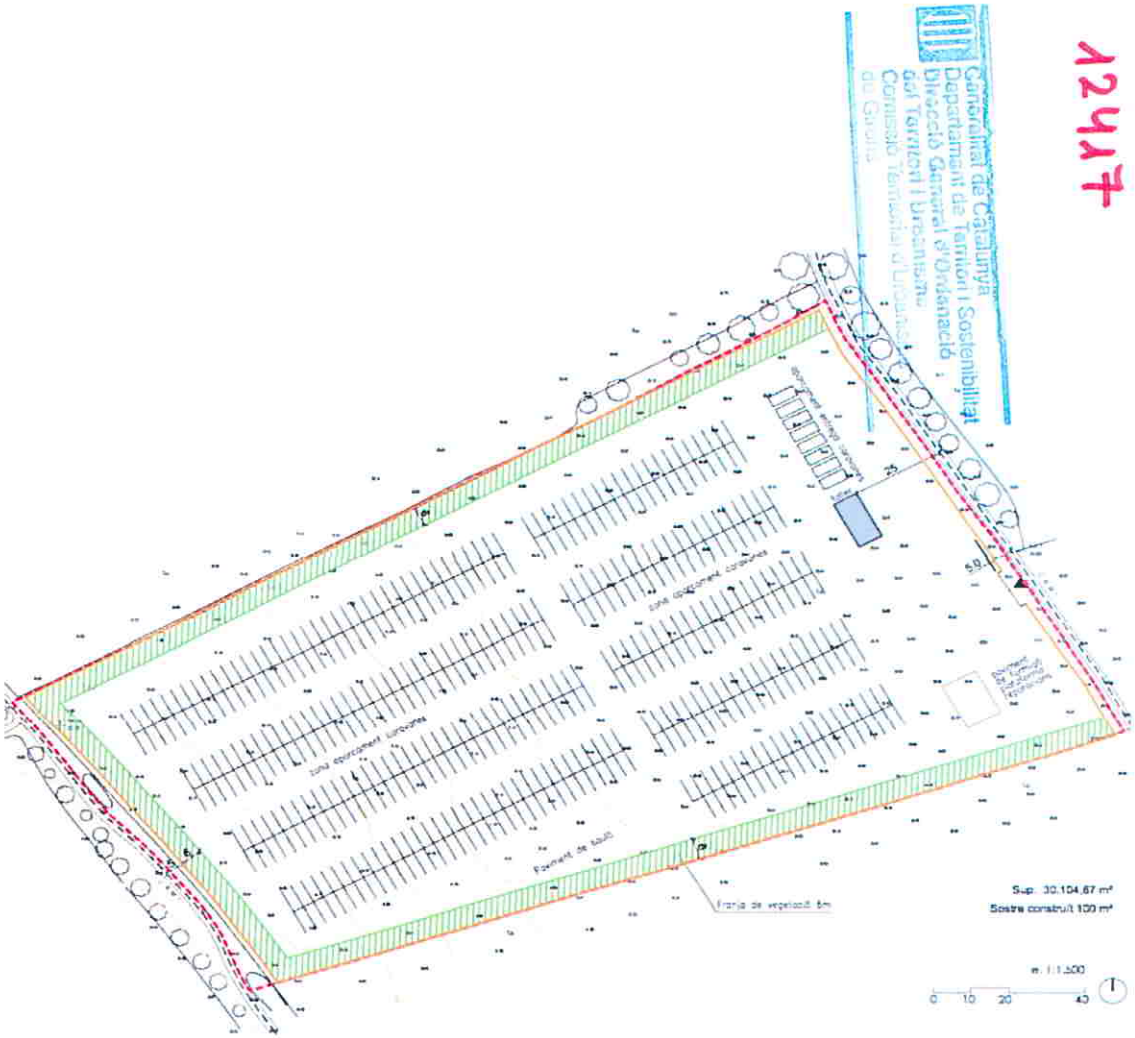
AJUNTAMENT DE VILADAMAT
4 4 JUL. 2016



e: 1/3.000 0 25 50 100

ÀMBIT PROPOSTA GENERAL

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
12417



09 - ACTIVITAT DE LLEURE PAINTBALL DE VILADAMAT	SÒL NO URBANITZABLE LLICÈNCIES AUTORITZADES

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA: 16.253,00 m²

SOSTRE MÀXIM: 175,00 m²

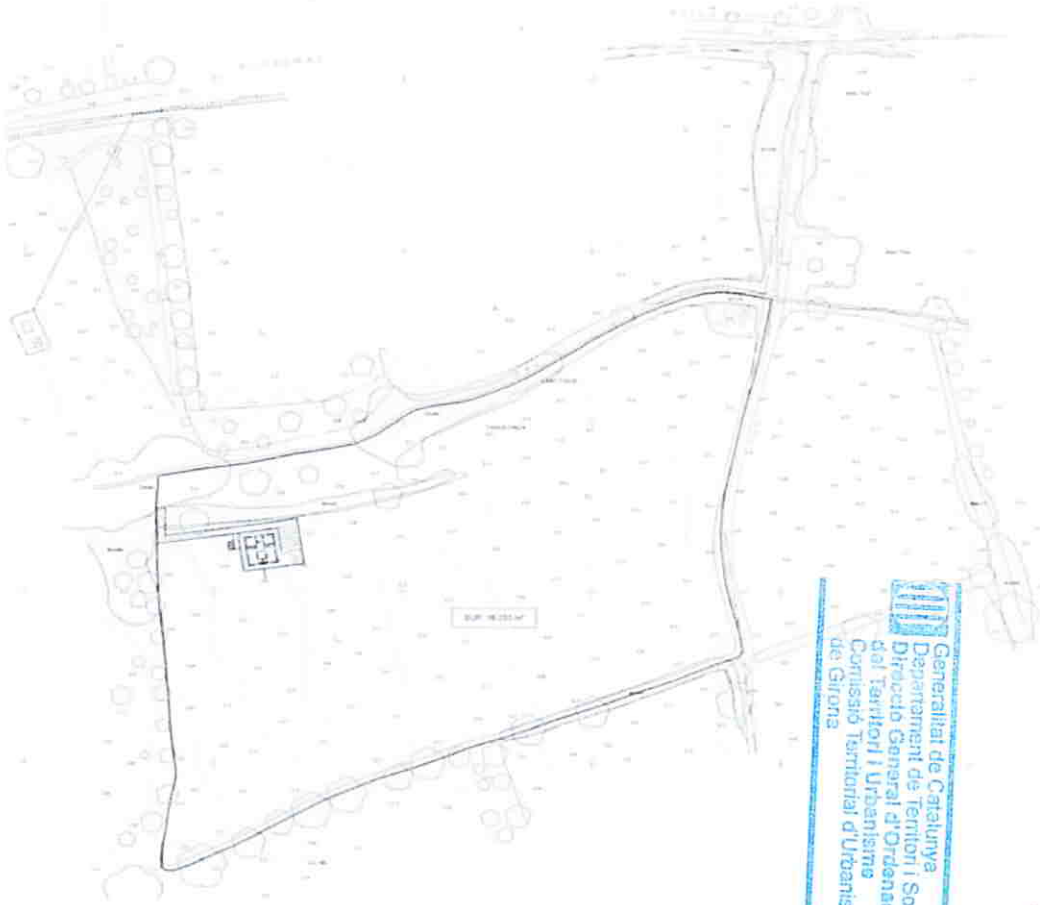
PARÀMETRES REGULADORS: Art. 157 de les NNUU





1:3.000 0 25 50 100

ÀMBIT PROPOSTA GENERAL



11 JUL. 2018

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

12418

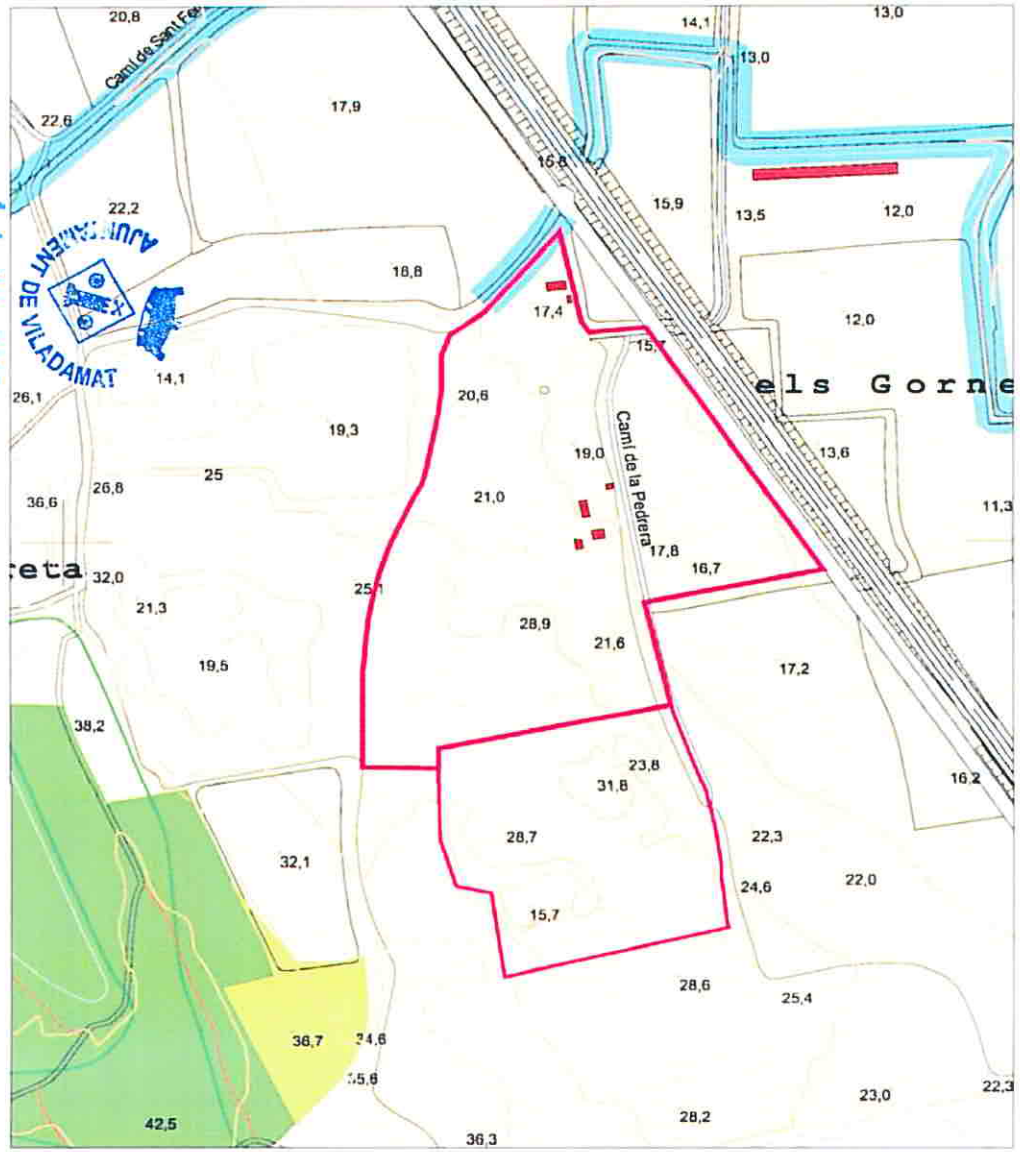
10 - PLANTA DE PRODUCCIÓ D'AGLOMERAT ASFÀLTIC AMB CALENT I PLANTA DE FABRICACIÓ DE FORMIGÓ

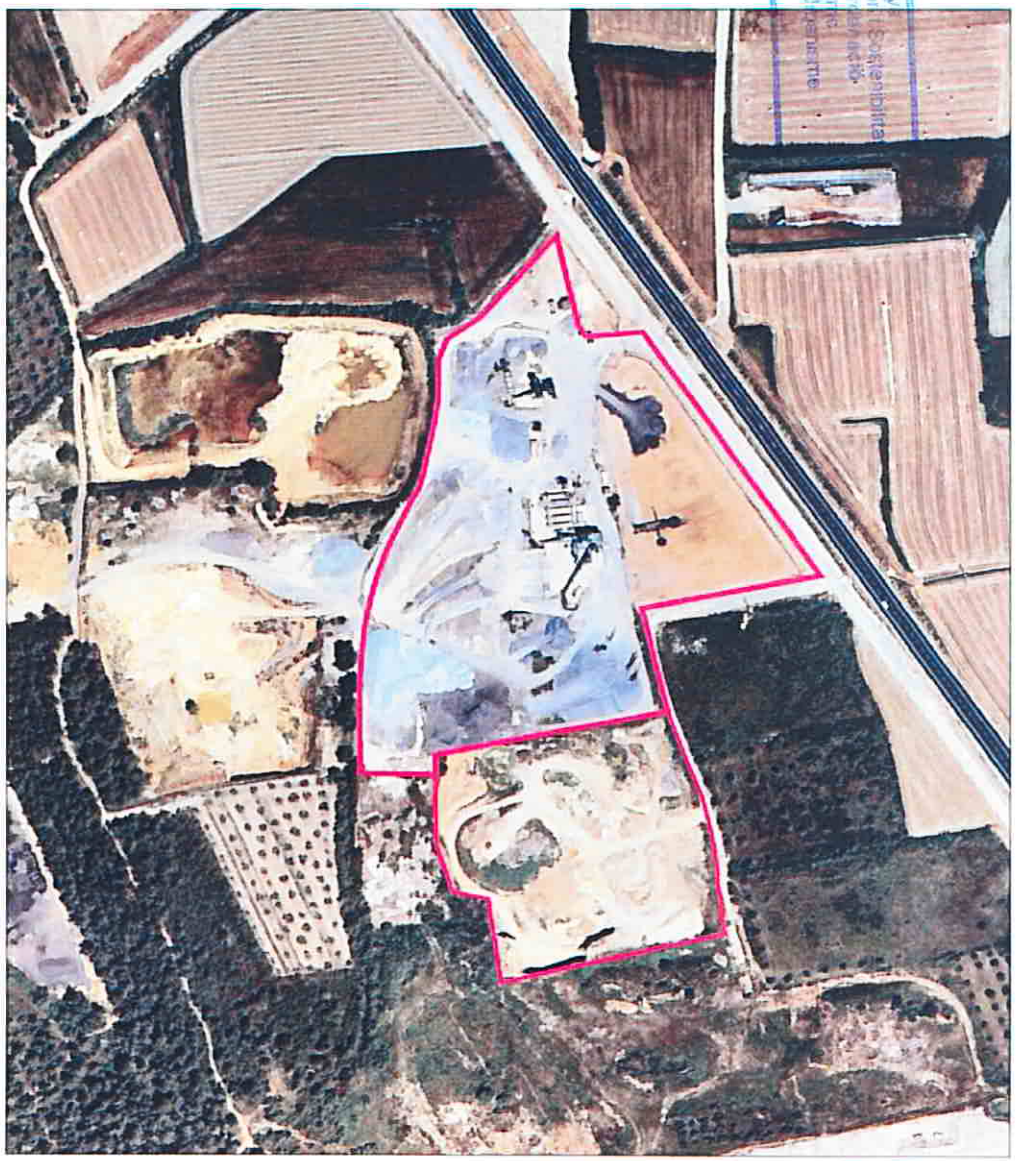
SÒL NO URBANITZABLE

LLICÈNCIES AUTORITZADES

ACTIVITATS INDUSTRIALS AUTORITZADES EN SÒL NO URBANITZABLE.

SUPERFÍCIE ÀMBIT SEGONS CARTOGRAFIA:	58.524,70	m²
SOSTRE MÀXIM:	4.000,00	m²
PARÀMETRES REGULADORS:	Art. 157 de les NNUU	



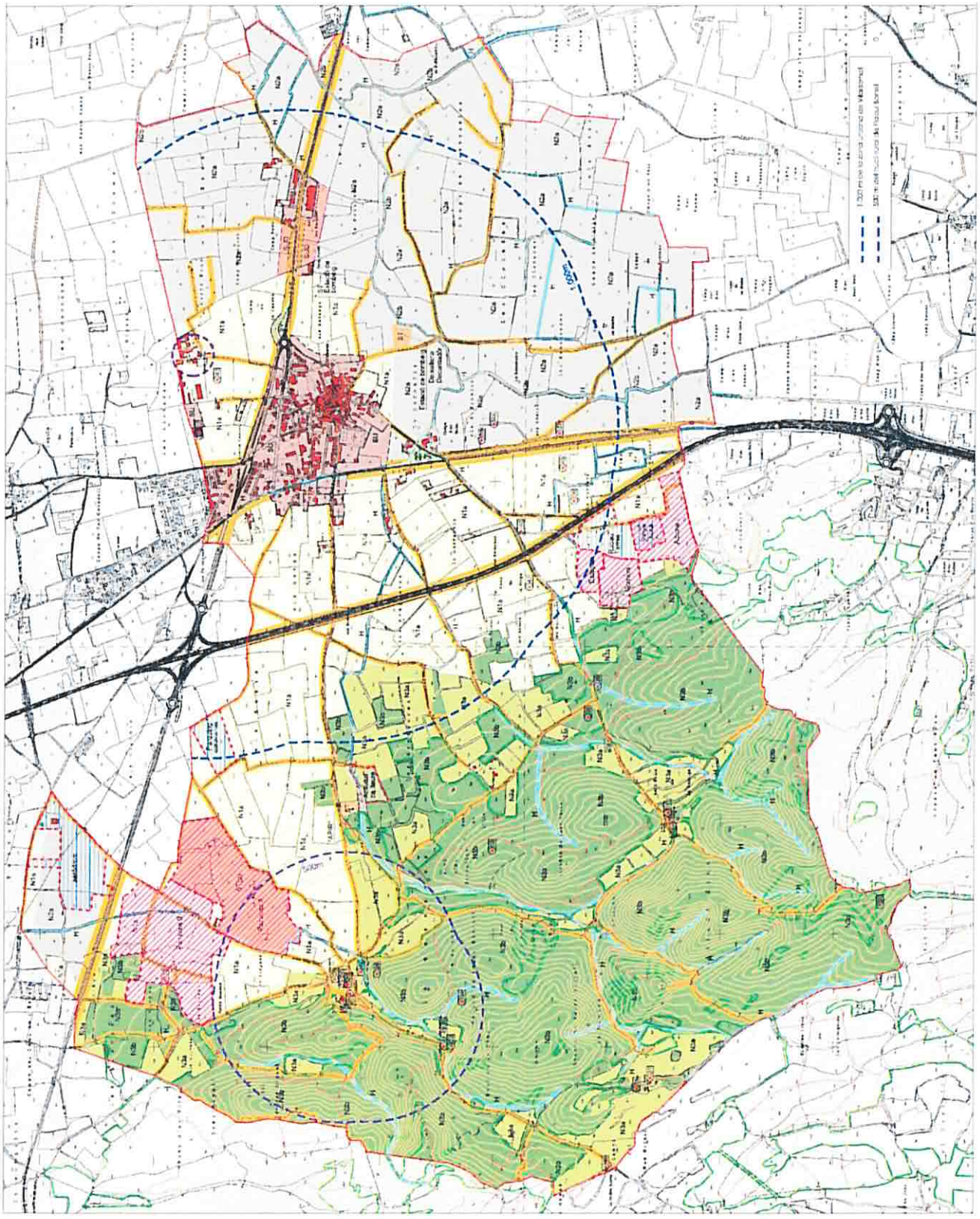


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
11 JUL 2019
12419

12420

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ANNEX V. Granges i construccions ramaderes



AJUNTAMENT DE VILADAMAT
11 JUL. 2016

12421

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

VILADAMAT, a juliol de 2016

El Director del projecte

Joaquim Bover Busquet
Arquitecte

Aprovat per l'Ajuntament
en sessió del dia 11 JUL. 2016
El Secretari,

AJUNTAMENT DE VILADAMAT