

## **MODIFICACIÓ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMPLLONG**



## ÍNDEX

1.	MEMÒRIA D'INFORMACIÓ .....	5
1.1.	ABAST DE LA MODIFICACIÓ .....	5
1.2.	PLANEJAMENT VIGENT .....	5
1.3.	JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ. ....	5
1.4.	DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....	6
1.5.	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMPLLONG. TEXT REFÓS VIGENT .....	7
2.	MEMÒRIA D'ACTUACIÓ .....	14
2.1.	MODIFICACIÓ DEL POUM DE CAMPLLONG. TEXT NORMATIU MODIFICAT .....	14
3.	CONDICIONS D'EXECUTIVITAT DE LA MODIFICACIÓ .....	20
3.1.	PRIMERA .....	20
3.2.	SEGONA .....	20



## 1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

### 1.1. ABAST DE LA MODIFICACIÓ

La present proposta de modificació afecta a la redacció del Text Refós del POUM de Campllong i a les seves modificacions aprovades i vigents en el moment de la redacció d'aquest document en allò referent a les condicions d'usos i activitats, per tal de adequar-les a la realitat del municipi i al contingut de la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats, facilitant així l'aplicabilitat del planejament general.

### 1.2. PLANEJAMENT VIGENT.

Text Refós Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 27 de juliol de 2006 i el 2 de febrer de 2007. Aprovació definitiva publicada en el DOGC núm. 4852 del 29 de març de 2007.

Text Refós Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística al Sector Industrial Les Ferreries. Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 18 de juny de 2008 i l'1 d'octubre de 2008. Publicació en el DOGC núm. 5260 del 18 de novembre de 2008.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística en el sòl urbà destinat a Equipaments Comunitaris al Terme Municipal de Campllong. Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 4 de març de 2009. Publicació en el DOGC núm. 5359 del 15 d'abril de 2009.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística referent a les separacions mínimes, alçada reguladora i nombre de plantes a la zona d'edificació industrial (subzona 6.2.) al Terme Municipal de Campllong. Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 17 de juny de 2009. Publicat en el DOGC núm. 5434 del 3 d'agost de 2009.

### 1.3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La present modificació no altera els àmbits ni els aprofitaments previstos al POUM vigent.

Es planteja per adaptar les condicions d'usos admissibles a la realitat física i econòmica del municipi i facilitar alhora la interpretació de la normativa i la seva aplicabilitat.

Amb la modificació es pretén tanmateix adaptar la nomenclatura i règim d'activitats del POUM a la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, en vigor a partir de l'11 d'agost de 2010.

Atès el POUM vigent:

*"Art. 5 - Modificació i revisió del POUM*

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

*2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 RLU Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.*

*3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats a l'article 65.3 i 4 RLU*

4. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

5. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

–El transcurs de 18 anys des de la data d'aprovació definitiva.

–El termini de 12 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'ha consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.

–L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.

–**Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.**

–Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.”

#### 1.4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

A part de les previsions del POUM vigent, es proposa adaptar el quadre genèric d'usos específics en relació a les situacions relatives integrat a l'article 52 de l'actual text normatiu a les condicions d'ús establertes per a les diferents zones d'ordenació, eliminant les situacions i usos específics no recollits en l'ordenació vigent amb l'objectiu de permetre una lectura transversal més entenedora del Planejament General i eliminar contradiccions i evitar la creació de possibles situacions d'inseguretat jurídica per l'establiment de noves activitats. Els usos i situacions relatives modificades s'adapten a les condicions d'ús establertes per a les diferents zones d'ordenació.

D'acord amb aquest criteri de coherència, s'adapta la redacció de l'Annex 1, de definicions del POUM, per tal de fer-lo consistent amb el quadre modificat de l'article 52.

No s'afegeixen nous usos als ja fixats en el POUM vigent, excepte a la subzona IF3 de la zona Industrial en Filera inclosa en el Sector Industrial Les Ferreries, on s'han regularitzat els usos admesos per tal d'homogeneïtzar-los amb els que s'estableixen a les subzones IF1 i IF2 de la mateixa zona permetent un teixit productiu més harmònic.

Tant la nomenclatura com les referències normatives s'adapten a la nova Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, que derogarà a la seva entrada en vigor la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració Ambiental, modificada per la Llei 1/1999.

## 1.5. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMPLLONG. TEXT REFÓS VIGENT

### CAP. II - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

*(La present modificació de planejament no afecta a l'Article 51)*

#### Art. 52 - Usos específics en relació a les situacions relatives

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

USOS		Rt	SITUACIONS RELATIVES																	
			1				2			3		4	5							
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	a	b							
Comerç (municipis amb màx.de 10.000 hab)	Petit comerç																			
	Establiments comercials mitjans <= 400 m2																			
	Grans establiments <= 800 m2							*												
Oficines i serveis	< 120m2							*												
	> 120m2							*												
Hoteler	< 50 habitacions	III						*												
	> 50 habitacions	II,2						*												
Restauració		III						*												
Recreatiu	< 100 persones aforament	II,2						*												
	> 100 persones aforament	II,2						*												
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III						*												
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II,2																		
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II,1																		
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I																		
Magatzems	Productes perillosos <= 50 m3	III						*												
	Productes perillosos > 50 m3																			
	Mercaderies > 2000 m2	II,2																		
Serveis tècnics i mediambientals		II,2																		
		II,1																		
		I																		
Tallers mecànics i de reparacions de vehicles		III																		
		II,2																		
Aparcament																				
Estació de Serveis																				
Educatiu	< 120m2							*												
	> 120m2							*												
Sanitari assistencial	< 120m2	II,2						*												
	> 120m2	II,2						*												
Esportiu	< 120m2							*												
	> 120m2							*												
Associatiu	< 120m2							*												
	> 120m2							*												
Cultural								*												
Religiós	< 120m2							*												
	> 120m2							*												

\* Només en planta inferior lligada a la mateixa activitat en planta baixa

Rt: Règim d'intervenció

Ús no permès

Ús permès

#### Art. 53 - Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior (veure annex1B) no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior hauran de complir les següents

condicions:

- 2.1 L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- 2.2 L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- 2.3 L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- 2.4 L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10 m.

**(La present modificació de planejament no afecta als articles 54,55,56,57)**

#### **Art. 58 - Impacte ambiental**

Es sotmetran avaluació d'impacte ambiental:

– Els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres i instal·lacions productives relacionats a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999, de 18 de maig, que la desenvolupa. Determinats projectes i instal·lacions als que fa referència la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.

Per a la resta de projectes i instal·lacions, la seva aplicació es farà a través del Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, fins a la promulgació de la nova llei d'impacte ambiental que s'està redactant.

– Les transformacions de sòl superiors a 100 ha, segons la disposició addicional segona de la Llei estatal 4/89, de 27 de març, de conservació d'espais naturals i flora i fauna silvestre.

– Les noves carreteres, així com els condicionaments d'antigues vies que suposin canvis de traçat, segons el que estableix la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

– Els circuits permanents no tancats, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, que desplega la Llei 9/1995, de 27 de juliol.

– Els supòsits establerts als annexos I i II del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural, en el cas d'afectar els espais que allà es defineixen.

El Decret 213/1997, de 30 de juliol, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural, preveu l'exempció del tràmit per determinades pistes forestals.

– La construcció de línies de tensió superior a 220 kV i una longitud superior a 15 km, segons el que estableix a la seva disposició addicional dotzena, la Llei estatal 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric.

Hauran d'elaborar un estudi d'impacte ambiental:

– Els heliports, regulats pel Decret 284/2000, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. L'estudi es sotmetrà al tràmit d'avaluació si aquesta és preceptiva segons la normativa vigent; en cas contrari, el Departament de Medi Ambient haurà d'elaborar un informe sobre les mesures necessàries per a la protecció del medi.

Menció a part requereix l'avaluació d'activitats extractives, que està regulada específicament per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

Finalment cal fer referència a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que estableix en els projectes d'obres i instal·lacions que s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i que afectin béns integrats del patrimoni arqueològic, s'ha de sol·licitar informació al Departament de Cultura.

## **ANNEX 1: DEFINICIONS**

**(La present modificació de planejament no afecta als apartats A i B.1 de l'Annex 1)**

### **B.2 CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS SEGONS EL RÈGIM D'INTERVENCIÓ**

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

- Industrials
- Mineres
- Agrícoles i ramaderes
- Energètiques
- Comercials i de serveis
- Recreatives, espectacles i d'oci
- De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

- a) Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- b) Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- c) Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- d) Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

### **B.3 SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS**

#### *Edifici aïllat*

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

#### *Edifici independitzat*

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

#### *Situacions relatives de l'activitat*

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

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

- a) En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
- b) En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent
- c) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris
- d) En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

- a) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu
- b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
- c) Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

- a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat
- b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

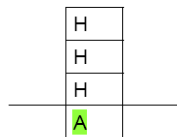
- a) En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes
- b) En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

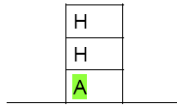
- a) En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Grafies que representen les situacions relatives de les activitats:

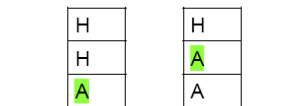
### 1. Sòl urbà residencial



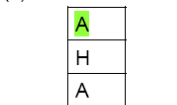
(a) Accés independent



(b) Accés independent



(c) Accés comunitari

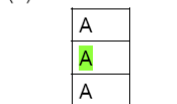


(d) Accés comunitari

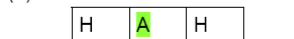
### 2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

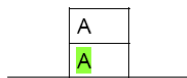


(b)



(c)

### 3. Zones industrials dins del nucli urbà

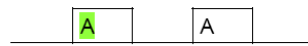


(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat

### 4. Zones industrials separades del nucli urbà

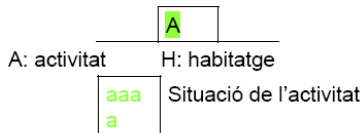


(a) < 7m



(b) > 7m

### 5. Zones allunyades del nucli urbà



## ANNEX NORMATIU

### Normativa urbanística Sector Industrial Les Ferreries

#### Art. 1. - Zona Industrial en Filera (Clau IF)

##### 1.1. – Zona Industrial en Filera. Subzones IF1 i IF2

**(La present modificació no afecta als apartats DEFINICIÓ, TIPOLOGIA i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 1.1)**

##### CONDICIONS D'ÚS

Els usos permesos per aquesta zona són industrial en les categories primera, segona, tercera i quarta, tal i com es defineixen a la legislació pertinent, el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

**(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 1.1)**

##### 1.2. – Zona Industrial en Filera. Subzona IF3

**(La present modificació no afecta als apartats DEFINICIÓ, TIPOLOGIA i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 1.2)**

##### CONDICIONS D'ÚS

Industrial amb activitat sotmesa al règim de comunicació, segons la definició inclosa en el Annex I.B.2.d. del POUM de Campllong.

Terciari i Comercial, amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

Pel que fa a la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, seran d'aplicació les disposicions de l'Annex 3 del POUM de Campllong .

Les activitats amb un elevat consum d'aigua de procés i, per tant, amb un elevat cabal d'abocament d'aigües residuals, estaran condicionades als paràmetres que fixi l'autoritat competent tant pel que fa al cabal d'abocament (m<sup>3</sup>/dia) com a límits de paràmetres de qualitat de l'aigua residual abocada a la xarxa del polígon.

## **Art. 2 - Industrial aïllada. Parcel·la mitjana (Clau IA.m)**

### **DEFINICIÓ**

Comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient, podent-se incloure dins de les categories primera i quarta.

**(La present modificació no afecta als apartats TIPOLOGIA ni CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 2)**

### **CONDICIONS D'ÚS**

Els usos admesos per aquesta zona són l'industrial en les categories primera, segona, tercera i quarta, tal com es defineix en aquestes Normes, el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials. Així mateix, s'admet la construcció d'un habitatge per parcel·la quan es destini a casa del guarda de la indústria existent en aquella mateixa parcel·la.

**(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 2)**

## **Art. 3 - Indústria aïllada. Parcel·la gran (Clau IA.g)**

### **DEFINICIÓ**

Comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient, podent-se incloure dins de les categories primera i quarta.

Es pretén que aquesta sigui una zona de transició entre el mitjà rural que l'envolta i el mitjà urbà industrial per una banda, i a l'hora que faciliti zones d'esponjament dins el propi polígon.

**(La present modificació no afecta als apartats TIPOLOGIA ni CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 3)**

### **CONDICIONS D'ÚS**

L'únic ús permès per aquesta zona és l'industrial en les categories primera, segona, tercera, quarta i cinquena, tal i com es defineixen en aquestes Normes. Així mateix s'admet la construcció d'un habitatge per parcel·la quan es destini a casa del guarda de la indústria existent en aquella mateixa parcel·la, i l'ús d'oficines al servei de la indústria.

**(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 3)**

**Art. 4 - Indústria preexistent (Clau IP)****DEFINICIO**

*Comprèn els sòls que ja amb anterioritat al Pla Parcial es venien destinant a l'ús industrial, de tallers o de magatzems i que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generen situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i són susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient, podent-se incloure dins de les categories primera a quarta.*

*El Pla reconeix el dret adquirit per aquests sòls al haver consolidat un ús amb anterioritat al desenvolupament d'aquest Pla i per tant el Pla els hi assigna l'aprofitament que han consolidat fins ara.*

**(La present modificació no afecta als apartats TIPOLOGIA ni CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 4)**

**CONDICIONS D'ÚS**

*Els usos admesos per aquesta zona són l'industrial en les categories primera, segona, tercera i quarta, tal i com es defineixen en aquestes Normes, i el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials. Així mateix, s'admet la construcció d'un habitatge per parcel·la quan es destini a casa del guarda de la indústria existent en aquella mateixa parcel·la.*

**(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 4)**

**Art. 5 - Residencial preexistent (Clau RP)**

**(La present modificació no afecta als apartats DEFINICIÓ, TIPOLOGIA i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 5)**

**CONDICIONS D'ÚS**

*L'ús previst per aquests terrenys és el residencial en les seves modalitats de unifamiliar, plurifamiliar limitat a 2 habitatges per parcel·la o comunitari, així com els de restauració, culturals o lúdics i els tallers de categoria 1era i 2ona. Es permet la transformació cap a usos industrials d'acord amb la regulació d'usos de la zona "IP".*

**(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 5)**

**(La present modificació de planejament no afecta als articles 6,7)**

## 2. MEMÒRIA D'ACTUACIÓ

### 2.1. MODIFICACIÓ DEL POUM DE CAMPLLONG. TEXT NORMATIU MODIFICAT

*Es modifica l'article 52 del Capítol II, Regulació dels Usos i Activitats, que queda redactat de la següent manera:*

#### Art. 52 - Usos específics en relació a les situacions relatives

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

USOS		ANNEX (*)	SITUACIONS RELATIVES														
			1						2	3			4				
			a	b	c	d	e	f	a	a	b	c	d	e	a		
Terciari	Comercial																
		Al detall amb superfície total màxima de 200 m <sup>2</sup>															
		Màxim de 300 m <sup>2</sup>															
	Oficines	Menys de 400 m <sup>2</sup> de superfície de venda															
		Superfície total màxima de 200 m <sup>2</sup>															
		Màxim de 300 m <sup>2</sup>															
	Restauració																
	Hoteler																
Recreatiu																	
Propis del sistema d'equipaments																	
Activitat sotmesa al règim de llicència ambiental		IV															
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III							* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>	* <sub>1</sub>	* <sub>2</sub>	* <sub>1</sub>	
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II							* <sub>3</sub>	* <sub>3</sub>	* <sub>3</sub>	* <sub>3</sub>	* <sub>3</sub>	* <sub>3</sub>		* <sub>3</sub>	
Indústria sotmesa al règim de declaració d'impacte ambiental amb autorització substantiva		I.3															
Indústria sotmesa al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental		I.2															
Indústria sotmesa al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental		I.1															
Magatzem																	

<input type="checkbox"/>	Ús no permès.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ús permès.
<input checked="" type="checkbox"/> * <sub>1</sub>	No es permeten les indústries amb activitats incloses al grup 11 de l'annex III.
<input checked="" type="checkbox"/> * <sub>2</sub>	Únicament es permeten els tallers.
<input checked="" type="checkbox"/> * <sub>3</sub>	No es permeten les indústries amb activitats incloses en els grups 2, 3, 6, 8, 9 i 11 de l'annex II, a excepció de les indústries amb activitats del grup 3 amb els codis 3.4, 3.17, 3.21, 3.26, 3.28, 3.30, 3.31 i 3.33, que si que estan permeses.

(\*) Indústries incloses en l'Annex corresponent de la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats

***Es modifica l'article 53 del Capítol II, Regulació dels Usos i Activitats, que queda redactat de la següent manera:***

**Art. 53 - Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció**

Aquest article queda anul·lat.

***Es modifica l'article 58 del Capítol II, Regulació dels Usos i Activitats, que queda redactat de la següent manera:***

**Art. 58 - Impacte ambiental**

Es sotmetran a avaluació d'impacte ambiental:

- Les activitats que ho requereixin segons els límits fixats per la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, i la reglamentació posterior que la desenvolupi.
- Per a la resta d'infraestructures (carreteres, línies de transport d'energia elèctrica, etc.) la declaració i/o estudi d'impacte ambiental quedarà regulada segons la normativa sectorial vigent.

---

***Es modifica l'Annex 1, apartats B2 i B3, que queden de la següent manera:***

**B.2 CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS SEGONS EL RÈGIM D'INTERVENCIÓ**

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

- Industrials
- Mineres
- Agrícoles i ramaderes
- Energètiques
- Comercials i de serveis
- Recreatives, espectacles i d'oci
- De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, així com les corresponents ordenances reguladores:

- a) Activitats sotmeses al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental subjectes a la directiva 96/61/CE del Consell (Annex I.1 de la Llei 20/2009)
- b) Activitats sotmeses al règim d'avaluació d'impacte ambiental i d'autorització ambiental no subjectes a la directiva 96/61/CE del Consell (Annex I.2 de la Llei 20/2009)
- c) Activitats sotmeses al règim de declaració d'impacte ambiental amb autorització substantiva (Annex I.3 de la Llei 20/2009)
- d) Activitats sotmeses al règim de llicència ambiental (Annex II de la Llei 20/2009)
- e) Activitats sotmeses al règim de comunicació (Annex III de la Llei 20/2009)
- f) Activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim de llicència establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de llicència ambiental establert pel títol III d'aquesta llei (Annex IV de la Llei 20/2009)

### B.3 SITUACIÓ RELATIVA DE LES ACTIVITATS

#### Situacions relatives de l'activitat

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:

#### **Situació 1: Dins del sòl urbà residencial**

- a) En planta baixa d'edifici d'habitatge amb accés independent en zona de nucli tradicional (clau 1)- subzona del veïnat de Can Pou (clau 1a) i subzona del veïnat de l'església (clau 1b).
- b) En edifici situat en zona de nucli tradicional (clau 1)- subzona del veïnat de Can Pou (clau 1a) i subzona del veïnat de l'església (clau 1b).
- c) En edifici situat en zona d'edificació en filera (clau 2).
- d) En edifici situat a les parcel·les que donen front a la carretera de Cassà a Riudellots de la Selva, a la zona d'edificació aïllada (clau 3)- subzona 3.2.
- e) En planta baixa d'edifici d'habitatge amb accés independent en zona d'edificació aïllada (clau 3)- subzona 3.1.b.
- f) En edifici situat en zona de serveis i dotacions privades (clau 5).

#### **Situació 2: En zona industrial dins del nucli urbà**

- a) En edifici situat en zona d'edificació industrial (clau 6)- subzones 6.1 i 6.2.

#### **Situació 3: En zones industrials separades del nucli urbà. Sector Industrial Les Ferreries**

- a) En edifici situat en zona Industrial en Filera (clau IF)- subzones IF1, IF2 i IF3.
- b) En edifici situat en zona Industrial Aïllada. Parcel·la mitjana (clau IA.m).
- c) En edifici situat en zona d'Indústria Aïllada. Parcel·la gran (clau IA.g).
- d) En edifici situat en zona d'Indústria Preexistent (clau IP).
- e) En edifici situat en zona Residencial Preexistent (clau RP).

#### **Situació 4: En zones industrials allunyades del nucli urbà**

- a) En edificis situats al polígon d'actuació urbanística número 8. Gotarra (PAU 8).
-

***Es modifiquen l' article 1 del Text Refós de la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, Sector Industrial Les Ferreries, i els articles 2,3,4 i 5 del l'Annex Normatiu, Normativa Urbanística del Sector Industrial Les Ferreries del Text Refós del POUM de Campllong, que queden de la següent manera:***

**Art. 1. - Zona Industrial en Filera (Clau IF)**

**1.1. – Zona Industrial en Filera. Subzones IF1 i IF2**

***(La present modificació no afecta als apartats DEFINICIÓ, TIPOLOGIA i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 1.1)***

**CONDICIONS D'ÚS**

Els usos permesos per aquesta zona són industrial amb activitats incloses als Annexes II i III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

***(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 1.1)***

**1.2. – Zona Industrial en Filera. Subzona IF3**

***(La present modificació no afecta als apartats DEFINICIÓ, TIPOLOGIA i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 1.2)***

**CONDICIONS D'ÚS**

Els usos permesos per aquesta zona són industrial amb activitats incloses als Annexes II i III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Terciari i Comercial, amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials.

Pel que fa a la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, seran d'aplicació les disposicions de l'Annex 3 del POUM de Campllong .

Les activitats amb un elevat consum d'aigua de procés i, per tant, amb un elevat cabal d'abocament d'aigües residuals, estaran condicionades als paràmetres que fixi l'autoritat competent tant pel que fa al cabal d'abocament (m3/dia) com a límits de paràmetres de qualitat de l'aigua residual abocada a la xarxa del polígon.

**Art. 2 - Industrial aïllada. Parcel·la mitjana (Clau IA.m)**

**DEFINICIÓ**

Comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

***(La present modificació no afecta als apartats TIPOLOGIA ni CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 2)***

**CONDICIONS D'ÚS**

Els usos admesos per aquesta zona són l'industrial amb activitats incloses als Annexes II i III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials. Així mateix, s'admet la construcció d'un habitatge per parcel·la quan es destini a casa del guarda de la indústria existent en aquella mateixa parcel·la.

***(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 2)***

### **Art. 3 - Indústria aïllada. Parcel·la gran (Clau IA.g)**

#### **DEFINICIÓ**

Comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

Es pretén que aquesta sigui una zona de transició entre el mitjà rural que l'envolta i el mitjà urbà industrial per una banda, i a l'hora que faciliti zones d'esponjament dins el propi polígon.

***(La present modificació no afecta als apartats TIPOLOGIA ni CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 3)***

#### **CONDICIONS D'ÚS**

L'únic ús permès per aquesta zona és l'industrial amb activitats incloses als Annexes II i III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats. Així mateix s'admet la construcció d'un habitatge per parcel·la quan es destini a casa del guarda de la indústria existent en aquella mateixa parcel·la, i l'ús d'oficines al servei de la indústria.

***(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 3)***

### **Art. 4 - Indústria preexistent (Clau IP)**

#### **DEFINICIO**

Comprèn els sòls que ja amb anterioritat al Pla Parcial es venien destinant a l'ús industrial, de tallers o de magatzems i que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que manipulen, o dels elements tècnics emprats, no generen situacions de risc per la salubritat i seguretat públiques i són susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

El Pla reconeix el dret adquirit per aquests sòls al haver consolidat un ús amb anterioritat al desenvolupament d'aquest Pla i per tant el Pla els hi assigna l'aprofitament que han consolidat fins ara.

***(La present modificació no afecta als apartats TIPOLOGIA ni CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 4)***

#### **CONDICIONS D'ÚS**

Els usos admesos per aquesta zona són l'industrial amb activitats incloses als Annexes II i III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, i el terciari i el comercial amb les limitacions que fixa la Llei d'Equipaments Comercials. Així mateix, s'admet la construcció d'un habitatge per parcel·la quan es destini a casa del guarda de la indústria existent en aquella mateixa parcel·la.

***(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 4)***

### **Art. 5 - Residencial preexistent (Clau RP)**

***(La present modificació no afecta als apartats DEFINICIÓ, TIPOLOGIA i CONDICIONS D'EDIFICACIÓ de l'article 5)***

**CONDICIONS D'ÚS**

L'ús previst per aquests terrenys és el residencial en les seves modalitats de unifamiliar, plurifamiliar limitat a 2 habitatges per parcel·la o comunitari, així com els de restauració, culturals o lúdics i els tallers inclosos a l'Annex III de la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats. Es permet la transformació cap a usos industrials d'acord amb la regulació d'usos de la zona "IP".

***(La present modificació de planejament no afecta a l'apartat CONDICIONS D'ESTÈTICA de l'article 5)***

### **3. CONDICIONS D'EXECUTIVITAT DE LA MODIFICACIÓ**

#### **3.1. PRIMERA**

Donat el fet que la present modificació de planejament general ajusta les seves determinacions i terminologia a les de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, la seva executivitat resta condicionada a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei, fixada el dia 11 d'agost de 2010 d'acord amb la Disposició Final Tercera.

#### **3.2. SEGONA**

D'acord amb el que s'estableix a l'apartat anterior, totes les referències a la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental existents en el POUM vigent s'entendran sotmeses a la nova normativa ambiental, la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, en els termes establerts per la Disposició Transitòria Primera, sense perjudici de les possibles modificacions posteriors que puguin ser aprovades en aquesta matèria.

L'AJUNTAMENT

EL TÈCNIC

GIRONA, juny / 2010