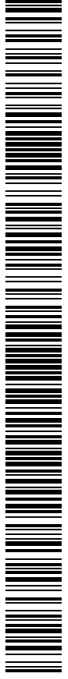




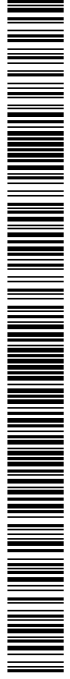
**MODIFICACIONS PUNTUALS
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
PER ALTERACIONS EN SISTEMES**

**AJUNTAMENT DE FLAÇÀ
MARÇ 2022**



Codi Segur de Verificació: 10ef1e6a-6970-4577-8ffc-21fd1752cbdb
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_17090542
Data d'impressió: 30/06/2022 10:41:56
Pàgina 2 de 38

SIGNATURES
1.- Xavier Montal Roura (TCAT), 15/03/2022 16:49



AJUNTAMENT DE
FLAÇA
(GIRONÈS)



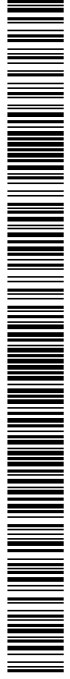
AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

ÍNDIX

1.- INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	5
2.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	5
3.- PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.....	6
4.- JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	7
5.- ÀMBIT DE LES MODIFICACIONS.....	7
6.- DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS.....	8
6.1 Objectius i criteris.....	8
6.2 Conveniència i oportunitat.....	8
7.- MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLANEJAMENT.....	9
7.1 Modificació puntual primera. Escoles.....	9
7.2 Modificació puntual segona. Pavelló polivalent.....	11
7.3 Modificació puntual tercera. Farreres.....	19
8.- MEMÒRIA D'EXECUCIÓ.....	24
9.- MEMÒRIA SOCIAL.....	24
10.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	25
11.- MEMÒRIA HIDRÀULICA.....	26
12.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	27

Codi Segur de Verificació: 10ef1e6a-6970-4577-8ffc-21fd1752cbdb
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_17090542
Data d'impressió: 30/06/2022 10:41:56
Pàgina 4 de 38

SIGNATURES
1.- Xavier Montal Roura (TCAT), 15/03/2022 16:49



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

1.- INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 24 de juliol de 2007 va acordar donar conformitat al text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Flaçà, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 20 d'abril de 2007, publicant-se al DOGC núm. 5017 de 27 de novembre de 2007.

Mitjançant una modificació puntual de planejament publicada l'any 2011 es va eixamplar l'àmbit esportiu del camp de futbol, per tal d'incloure-hi també els laterals del camp i possibilitar el creixement d'un cos auxiliar al servei del mateix camp de futbol.

El juny de 2013 es realitzen una sèrie de modificacions puntuals varies del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, publicades l'any 2014.

La modificació puntual tercera descriu l'"Adequació a la realitat construïda a la qualificació del sòl que li pertoca» en l'àmbit del recinte destinat a equipament esportiu i piscina consolidant el seu front nord alineat a la vialitat en tota la seva llargària.

La modificació puntual quarta descriu l'"Adequació de la realitat construïda a la qualificació del sòl que li pertoca" en l'àmbit de l'escola municipal, per tal de "garantir i incrementar la superfícies i la funcionalitat de l'equipament docent", en aquell moment per incloure una porció de terreny frontal que incloïa la caldera de biomassa al servei de l'escola.

L'interès municipal en la millora, ampliació i adaptabilitat de certs equipaments municipals (sistema d'equipaments - clau E), alhora que una correcció puntual en la vialitat de Farreres (sistema viari - clau SV), motiva la present modificació.

La present modificació la promou i tramita la Corporació Municipal per tal d'adequar el POUM als requeriments de necessitats pròpies en sistemes en els darrers anys.

L'autor del present document de modificació de planejament general és Xavier Montal Roura, arquitecte, col·legiat 37581/0 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, tècnic competent per a la redacció de documents de planejament urbanístic com a professional lliberal.

2.- MARC URBANÍSTIC I LEGAL

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Llei 7/2011, de 27 de juliol. Mesures fiscals i financeres
- Decret 1/2010, de 3 d'agost. Incorpora les modificacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 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
- Llei 8/2013, del 26 de juny, de Rehabilitació, regeneració i renovació urbana (estatal)



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Flaçà (POUM), publicat al DOGC núm. 5017 de 27 de novembre de 2007.

3.- PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

D'acord amb l'establert a l'art. 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'art. 38 de la Llei 3/2012, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

En aquest sentit, d'acord amb l'establert als arts. 85, ss i cc del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels arts. 31, cc i ss de la Llei 3/2012, pertoca a l'Ajuntament de Flaçà l'aprovació inicial i provisional del document. El document en tràmit, una vegada acordada la seva aprovació inicial, haurà d'ésser sotmès al tràmit d'informació pública, pel termini d'un mes, sol·licitant-se, així mateix, simultàniament al tràmit d'informació pública, un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Finalment, l'aprovació definitiva de la referida modificació puntual, correspon, d'acord amb l'establert a la normativa urbanística vigent aplicable, a saber, article 80.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

La modificació en tràmit no pot ser considerada com una revisió de planejament general, en tant que no suposa la transformació de l'estructura territorial dissenyada pel POUM, no afecta als paràmetres fonamentals de la referida estructura territorial dissenyada pel POUM i no suposa una diversa zonificació o ús urbanístic de les zones verdes o espais lliures establerts pel POUM.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Flaçà, i en concret el seu article 5, preveu i estableix la possibilitat de modificar les seves determinacions vigents seguint el procediment establert per la legislació urbanística vigent.

Cap de les modificacions puntuals comporta increment de sostre edificable ni cap augment de la densitat de l'ús residencial. Així mateix, tampoc comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, pel que no li són d'aplicació els articles 99 i 100 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificats per l'art. 40 de la Llei 3/2012.





AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

Així doncs, la modificació s'emmarca dins les previsions de l'article 5 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que regula la possibilitat de modificar el document.

4. JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Característiques del model urbanístic i millores ambientals.

El Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, estableix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta 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.*
- 2. El 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, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Les modificacions puntuals proposades s'emmarquen dintre d'aquest principi d'utilització racional del territori i el medi ambient, corregint i introduint millores puntuals en l'aprofitament del sòl urbà del municipi de Flaçà.

La poca entitat de les modificacions puntuals, enteses totes elles com a compleció, correcció o millora puntual fan poc possible una afectació ambiental greu al municipi.

5.- ÀMBIT DE LES MODIFICACIONS

El municipi de Flaçà comprèn el nucli urbà, més conegut com el poble vell o senzillament el poble; la Bolla, on hi ha l'estació de ferrocarril de Barcelona a Portbou; la Colònia, i el veïnat de Ferreres. El poble i la Bolla estan situats a la plana, prop de les principals vies de comunicació, mentre que la Colònia i el veïnat de Ferreres es troben ja als contraforts de la serra de Vall-lloreda que separen el nucli de Flaçà del veí poble de Foixà. El punt més alt del municipi és el Puig d'en Fuselles.

El terme és regat pel riu Ter i per diverses rieres de cabal pluvial que resten gairebé seques durant bona part de l'any. Cal destacar la riera de Ferreres, la riera de la Pera o de Rifós, la riera de la



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

Bruguera i la riera de Moradell, rieres totes elles que desemboquen al riu Ter un cop han travessat bona part del municipi. A part també cal destacar la séquia d'en Vinyals, que serveix per regar els conreus de bona part del municipi.

L'àmbit afectat per aquestes modificacions puntuals estarà definit en la descripció de cadascuna d'elles, sempre actuant en sòl urbà consolidat.

6.- DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS

6.1 Objectius i criteris

Els objectius generals de les presents modificacions puntuals de planejament general responen a la possibilitat d'implantació d'uns certs equipaments municipals d'interès públic, ja sigui per a permetre l'ampliació de l'actual escola municipal (modificació primera) com per permetre l'edificació d'un nou edifici consistorial (modificació segona), com per a mantenir en titularitat privada uns terrenys anteriorment qualificats com a vialitat (modificació tercera).

Cadascuna d'elles es veurà justificada després de la proposta de modificació puntual.

Els criteris emprats per aquest puntejat de modificacions respon a incidències identificades en el dia a dia amb el treball en base al POUM, en solucionar problemes puntuals actuals i futurs, i bàsicament en poder fer del POUM vigent a Flaçà una eina de còmoda aplicació avui en dia.

6.2 Conveniència i oportunitat

Aquestes modificacions puntuals es proposen un cop han passat més de cinc anys de la vigència del POUM de Flaçà i aglutinen la solució a problemes dispersos que han anat apareixent al llarg d'aquest període.

S'ha esperat a que siguin un número raonable de petites modificacions per tal de no saturar de modificacions puntuals massa precises un document que ja ha estat esmenat puntualment en altres ocasions per a altres fins.





AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

7.- MODIFICACIONS PUNTUALS DE PLANEJAMENT

7.1. MODIFICACIÓ PUNTUAL PRIMERA. ESCOLES

-DESCRIPCIÓ ACTUAL

Davant la paràlisi del sector immobiliari, persistent des de 2009, que dificulta la viabilitat econòmica per a l'execució del sòl urbanitzable delimitat SUD-4 "Eixample nou", ni que sigui de manera parcial, i davant la necessitat de renovar i ampliar les actuals escoles municipals de Flaçà, que donen servei tant al municipi de Flaçà, com al veí de Sant Joan de Mollet, com al veïnat de Sant Llorenç de les Arenes (Foixà), en converses amb el departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya s'observa l'oportunitat d'ampliar l'edifici actual per la seva part de ponent (on actualment hi ha aixecats uns barracons).

Dita ampliació pretesa no disposa de suficient parcel·la d'equipament com per fer viable una ampliació de certa consideració.

-PROPOSTA

Per aquest motiu es proposa ampliar l'àmbit qualificat com a sistema d'equipaments (clau E1 - docent) a la parcel·la veïna per l'oest al pati de l'escola, actualment qualificada com a zona d'edificació unifamiliar (clau 3.2), d'uns 1.211,86 m2 segons cadastre.

Així mateix es proposa eixamplar el ventall de possibilitats d'aprofitament sobre aquest equipament, actualment restringit a l'ús docent (E1), pel cas hipotètic que prosperés l'execució del sòl urbanitzable delimitat SUD-4 "Eixample nou" i s'obtingués allà el sòl idoni per a una nova escola. En aquest remot cas, l'edifici actual de les escoles (i la seva possible ampliació) podrien albergar l'ús de nou edifici consistorial o d'altres usos culturals. Per tant es proposa qualificar aquesta parcel·la i la seva ampliació d'àmbit com a sistema d'equipament comunitari mixt E1/E3/E5 (docent / socio-cultural-religiós / administratiu), tot d'acord amb la classificació dels usos d'equipaments comunitaris definits en l'art. 77.2 de la normativa del POUM.

-JUSTIFICACIÓ

La no execució del sòl urbanitzable delimitat SUD-4 "Eixample nou" motiva i justifica que sigui urgent la disposició d'uns terrenys per a nova escola o ampliació de l'existent.

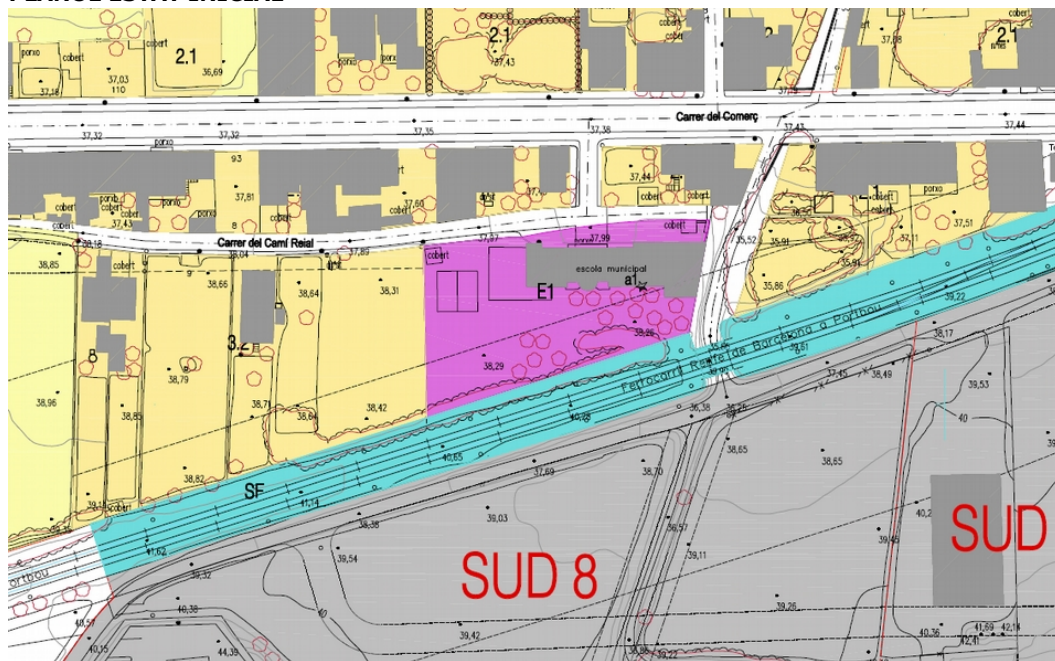
Per qüestió de veïnatge és evident que l'única finca veïna al terreny actual de l'escola és la idònia per a la seva ampliació. També ho és si l'equipament esdevé mai de caire cultural o administratiu.

Es tracta d'una parcel·la registral i cadastral única (6150302DG9565S0001MT), de 1.211,86 m2 segons plànols del POUM, amb una afectació a línies de protecció ferroviària, que no invalida la seva edificació a la part nord d'aquesta.

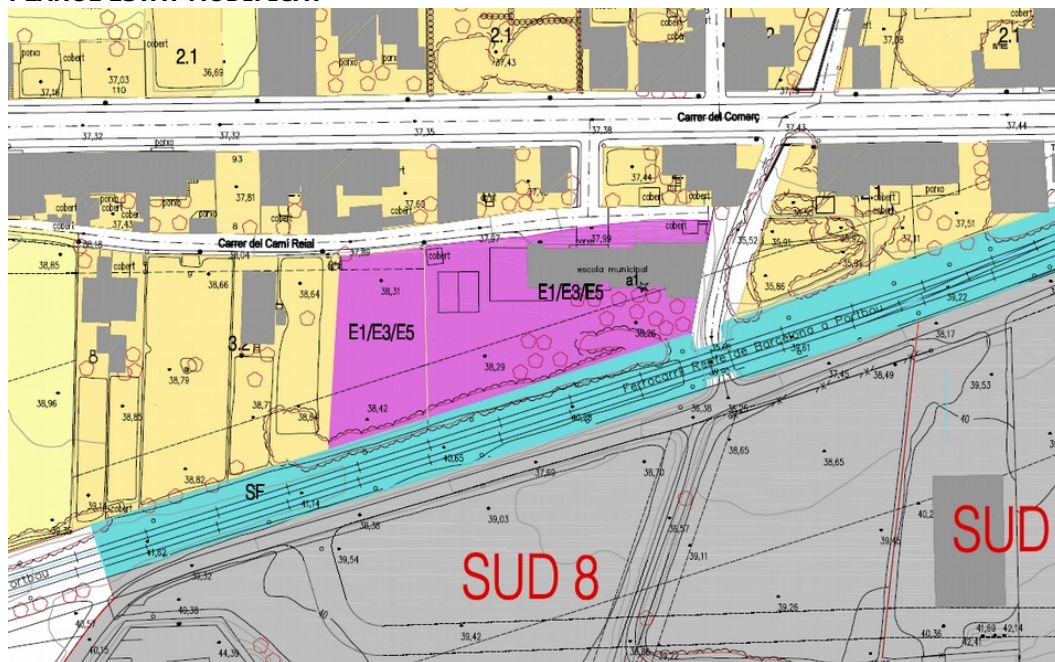


AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

PLÀNOL ESTAT INICIAL



PLÀNOL ESTAT MODIFICAT



AJUNTAMENT DE FLAÇÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://flaca.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidadorDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

7.2. MODIFICACIÓ PUNTUAL SEGONA. PAVELLÓ POLIVALENT

-DESCRIPCIÓ ACTUAL

Des de 2001 l'Ajuntament de Flaçà disposa d'un pavelló poliesportiu polivalent cobert situat de manera cèntrica a la Plaça de l'Estació del Carrilet. En dita plaça també s'hi situa l'actual Ajuntament, el dispensari municipal, locals socials, correus, la llar d'avis, l'estació del tren i el major gruix comercial del municipi.

Respecte a l'equipament esportiu, el planejament vigent (POUM de 2007) va reconèixer com a sistema d'equipament esportiu (E4) estrictament el volum edificat d'aquest pavelló.

Per altra banda, des de fa més de 50 anys la seu de l'Ajuntament (casa consistorial) amb l'atenció al públic, la sala de plens i altres despatxos està ubicat en uns baixos d'un bloc de pisos de protecció oficial construït al 1965. Malgrat la bona ubicació d'aquest respecte la centralitat del nucli de Flaçà, aquesta subsidiarietat respecte a un bloc d'habitatges plurifamiliars poc qualificat no li denota la representativitat que s'exigeix a una casa consistorial. També pateix de manca de superfície útil, havent de compartir despatxos. L'actual disposició fa difícil el seu creixement en més baixos del mateix bloc, altrament ocupants per altres serveis públics municipals (tots ells en demanda de creixement).





AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

-PROPOSTA

Es planteja una reserva de sòl per equipament destinat a un nou edifici consistorial (i serveis municipals) sense perdre la centralitat actual, a la plaça de l'Estació del Carrilet, tot aprofitant la part frontal (a ponent) del pavelló polivalent.

Actualment el frontal oest del pavelló el constitueix un ampli voladís metàl·lic on es situa una de les entrades al pavelló. Aquest front està reulat respecte a la forta pantalla dels pisos de protecció oficial, fet el qual fa viable una ampliació del sòl d'equipament en direcció a oest sense malmetre la funcionalitat del pavelló ni la vialitat pública, tothora que obtenint una major representativitat i visibilitat respecte al front construït actual.



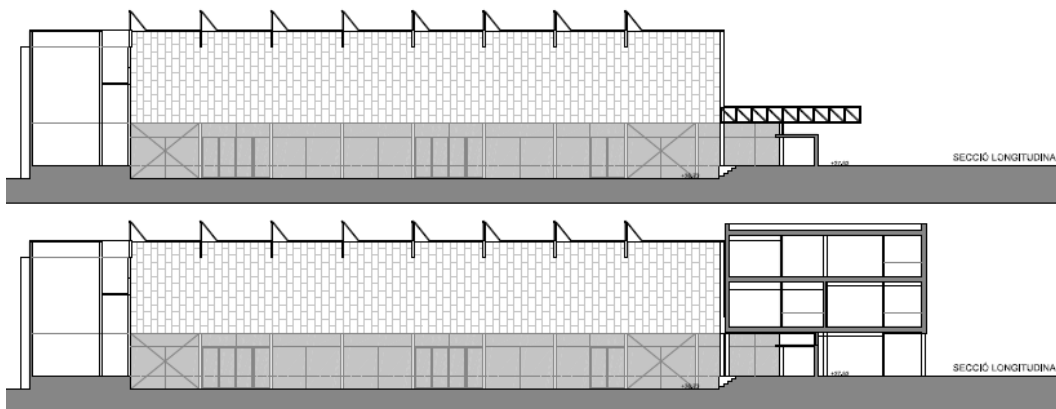
Per tant es proposa aquí un lleu avançament d'uns 4.65 m de la taca d'equipament en direcció oest (en detriment de vialitat pública), que permeti la creació d'un nou cos d'uns 14.35 m de profunditat per tot l'ample actual del pavelló per tal de disposar en un màxim de 3 plantes (PB+2) tot el programa d'un edifici consistorial (i serveis municipals adjunts), sumant uns 900 m2 construïts. 9,70 metres de profunditat del nou ús es disposaran sobre una part construïda de l'actual pavelló que no disposa de l'alçada total de pista, sinó que es conforma amb una estructura de xapa metàl·lica de poca alçada (només planta baixa), fàcilment desmuntable.

L'alçada reguladora màxima d'aquesta PB+2 (en ús oficines i pública concurrència, i per tant més alt que l'habitual) estarà uns 3,50 metres per sota dels actuals pisos de protecció oficial de PB+4 (de 15,50 m d'alçada des de sobre ampit de terrassa). Es regula l'alçada reguladora màxima numèrica del nou cos a 12 m, que es correspon a 1 metre per sobre l'alçada màxima dels crestells de l'actual pavelló.

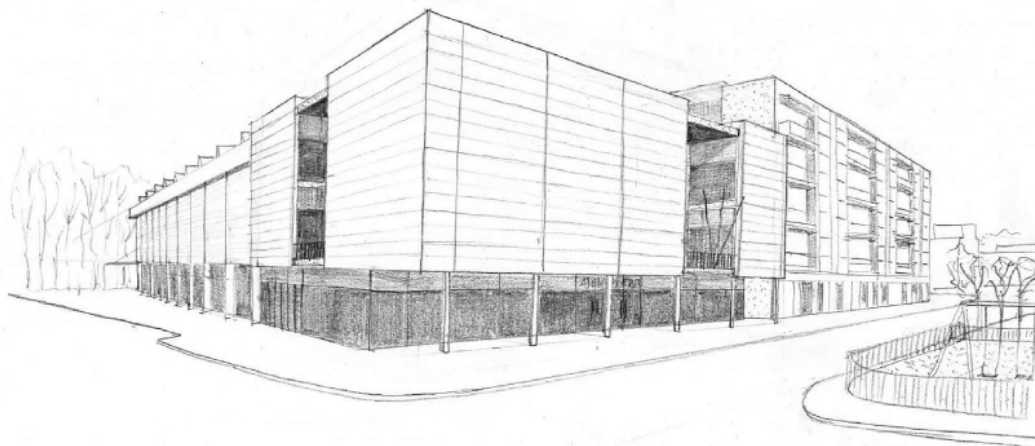


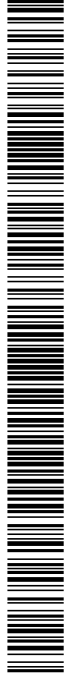
AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

La proposta permet salvaguardar els serveis que existeixen de cares al pavelló en planta baixa (bar, banys i balcó a pista), per contraposar-hi la zona d'atenció al públic cap a la part guanyada de sòl d'equipament, i disposar del major gruix d'ús administratiu i de serveis a les plantes primera i segona (ja completament).

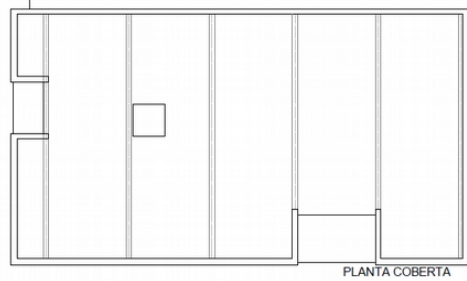
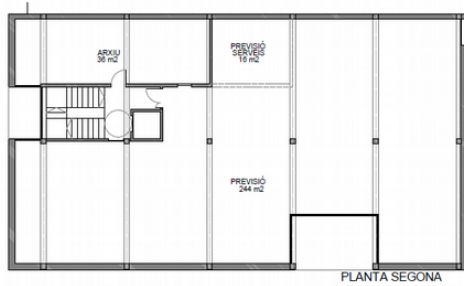
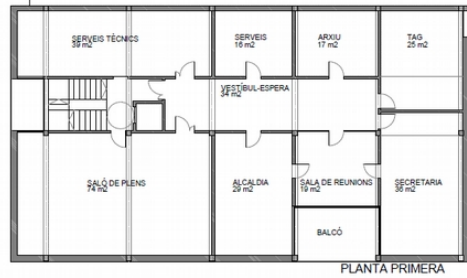
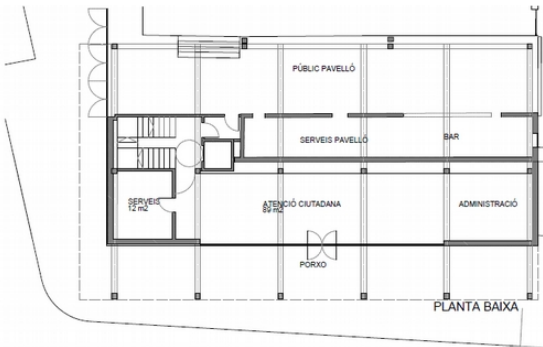
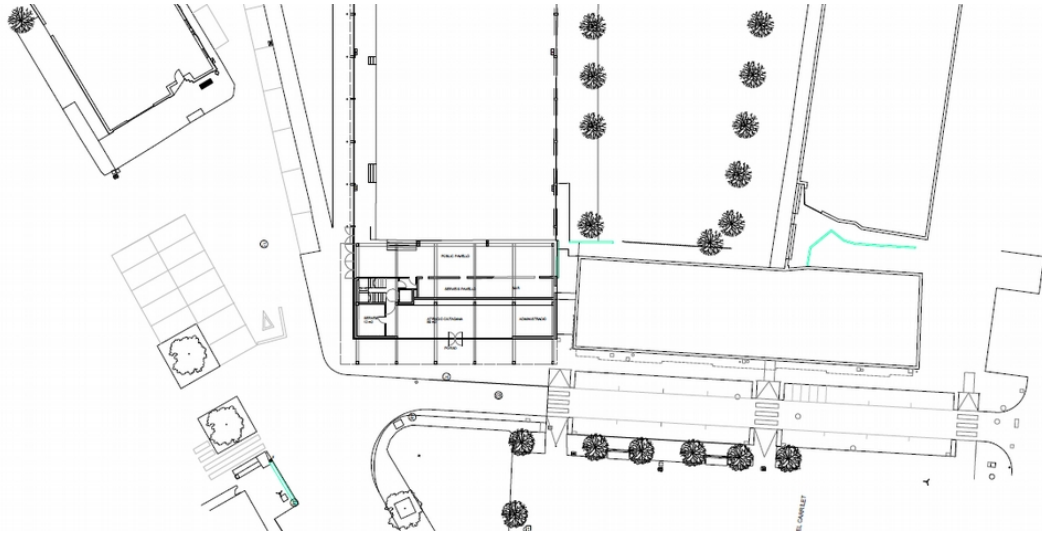


També es proposa gravar uns 3 m del front oest de la planta baixa com a porxo, per tal de fer més amable l'accés al nou equipament i poder disposar d'un espai urbà exterior peatonal suficientment dimensionat i aixoplugat, a continuació del vol de les plantes superiors del bloc d'habitatges.





AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)



AJUNTAMENT DE FLAÇÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://flaca.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

Per donar cobertura urbanística al nou ús previst es proposa eixamplar el ventall d'aprofitament sobre aquesta peça d'equipament, actualment restringit a l'ús esportiu i recreatiu (E4).

Per tant es proposa qualificar aquesta parcel·la i la seva ampliació d'àmbit com a sistema d'equipament comunitari mixt E3/E4/E5 (sòcio-cultural-religiós / esportiu i recreatiu / administratiu), tot d'acord amb la classificació dels usos d'equipaments comunitaris definits en l'art. 77.2 de la normativa del POUM, amb el benentès de preservació de l'ús esportiu actual.

-JUSTIFICACIÓ

No es troba a disposició municipal cap altre sòl apte per a una nova construcció de semblants dimensions, amb la centralitat que li atorga la plaça de l'Estació, i proper a la resta d'equipaments municipals (llar de jubilats, camp de futbol, pavelló poliesportiu) que li permeti dotar-se d'infraestructures comunes més racionalment. Aquesta nova implantació permet alhora un eixamplament dels altres serveis municipals situats als baixos dels pisos de protecció oficial cap a l'àmbit de l'actual ajuntament.

Es troba idoni el creixement de l'equipament amb un nou front que li augmenti representativitat i que resulti prou innocu per la resta de construccions veïnes.

Tot i tenir en compte que, avui en dia, el pavelló no té cap equip esportiu associat, essent infrautilitzat, aquest no perd cap aspecte de la seva funcionalitat, més que el canvi d'accés principal, doncs es pretén conservar el bloc de banys públics, bar i zona d'espectadors cap a pista.

-JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS.

L'Article 96 de la LUC, regula la "Modificació de les figures del planejament urbanístic":

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

L'Article 97 de la LUC estableix la "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic":

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

L'Article 98 de la LUC regula la "Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius":

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.
2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.
6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

El POUM aprovat definitivament al 2007 qualificava tres àrees d'equipaments esportius:

- a) el camp de futbol municipal (6.044,28 m2)
- b) el club poliesportiu i piscina (7.277,40 m2)
- c) el pavelló municipal (1.478,64 m2)

Mitjançant una modificació puntual de planejament publicada l'any 2011 es va eixamplar l'àmbit esportiu del camp de futbol amb +1.329'52 m2 en el seu perímetre, per tal d'incloure-hi també els laterals del camp i possibilitar el creixement d'un cos auxiliar al servei del mateix camp de futbol.

Mitjançant una de les modificacions puntuals de planejament publicades l'any 2014 (la tercera) es va eixamplar l'àmbit esportiu del club poliesportiu i piscina amb +68,06 m2 per tal de legalitzar un cos auxiliar a aquest equipament esportiu i alhora permetre una ampliació de dit cos auxiliar en el sentit de completar homogèniament l'edifici.

En aquesta present modificació, presentada al 2022, s'intervé sobre el tercer equipament esportiu (pavelló municipal).

Actualment la superfície qualificada estrictament com a equipament esportiu E4 correspon exactament amb la construcció del pavelló polivalent més la seva visera frontal (a oest), aquesta sense cap ús específicament esportiu sinó com a aixopluc exterior, d'uns 3,18 m. per tota l'amplada del pavelló.

És en aquests 3,18 metres de fons (visera aixopluc) més en els 4,65 metres immediats de nova qualificació com a equipaments on s'hi implanta l'equipament E3 i E5 (sòcio-cultural-religiós / administratiu) en planta baixa. En plantes pis (avui inexistents) es proposa l'aprofitament en clau E3 i E5 per aquestes dues faixes de 4,65 m i 3,18 m a més de la franja d'uns 6,52 m corresponent al sobre de l'equipament esportiu avui tancat (abans de la pista a tota alçada), obtenint un fons total de 14,35 m per al nou equipament en plantes pis.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)



De resultes d'aquest creixement, l'equipament esportiu actual perd l'actual visera frontal (sense ús específicament esportiu), però manté íntegrament la seva funcionalitat, ja que disposa de molts altres accessos avui ja habilitats, es preserva el seu bar interior, la seva sala d'instal·lacions interior i el bloc de banys públics. La pista esportiva, l'escenari i el bloc de vestidors es mantenen intactes fora de l'àmbit de creixement proposat. Aquesta lleu minora de superfície potencial esportiva (en l'àmbit de la visera exterior, d'uns 78,16 m²) garanteix la funcionalitat del sistema esportiu objecte de modificació i alhora garanteix el manteniment de la seva superfície actual interior (i útil).

De totes maneres, i respecte al POUM publicat al 2007 es considera innòcua aquesta lleu minoració de superfície potencial tothora que al 2011 i al 2014 es van modificar els altres equipaments esportius a raó de +1.397,58 m².

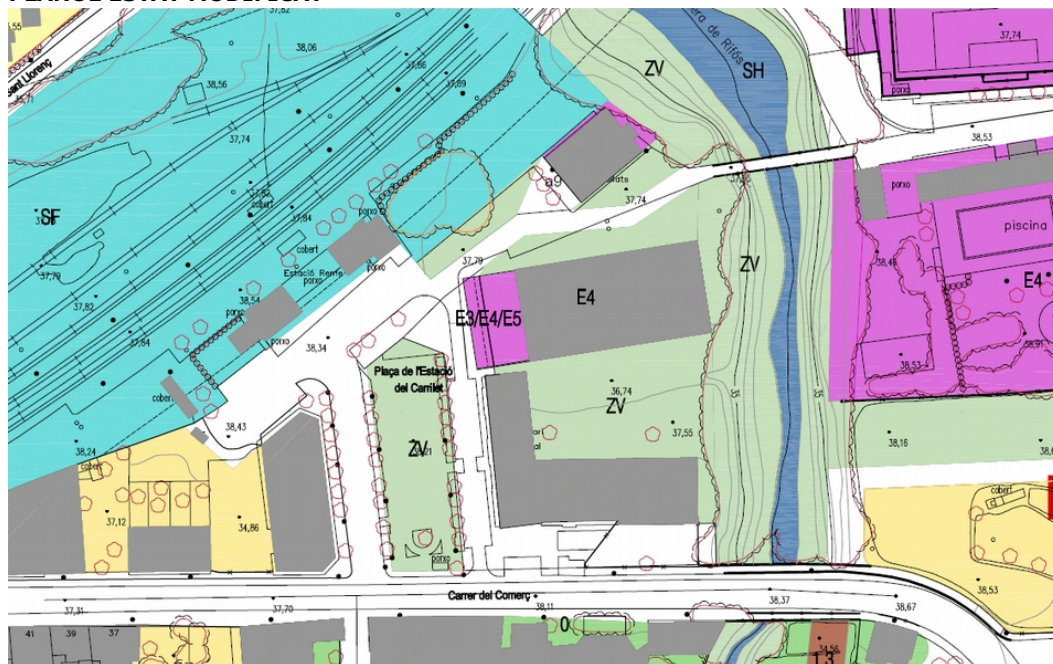


AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

PLÀNOL ESTAT INICIAL



PLÀNOL ESTAT MODIFICAT





AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

7.3. MODIFICACIÓ PUNTUAL TERCERA. FARRERES

-DESCRIPCIÓ ACTUAL

Farrerres és un petit nucli urbà habitat situat a 2 quilòmetres del poble de Flaçà compost per unes 6 parcel·les edificades, 5 de les quals es conformen quasi en forma de nucli compacte al voltant de la centenària capella de la Mare de Déu de l'Esperança (s. XVI). No disposa de cap servei públic: ni enllumenat públic, ni aigua potable, ni clavegueram.

Una d'aquestes cases centenàries és Can Perich de Farreres, documentada des del s. XIV que ocupa la major part d'extensió del nucli, essent les altres 4 cases de dimensions més reduïdes.

La casa de Can Perich de Farreres (amb ref. cadastral 7749606DG9574N0001MU) parteix d'una estructura primigènia de masia rural amb els teulats modificats, i amb façana principal (actual) orientada a nord-est.



Disposa d'un espai de forma irregular assimilable a una era al seu davant, i d'una altra construcció a l'altre costat d'era (enfrent seu) (amb ref. cadastral 7749602DG9574N0001PU) possiblement originada com a porxo o construcció auxiliar de la principal, però esdevinguda com a altre habitatge en l'actualitat. Tenen diverses obertures cap a aquest espai (era) tant la casa principal com la casa del costat est (on a més hi ha tot un porxo obert cap a dita esplanada - era).

Aquest espai lliure ja ha perdut tot rastre de pavimentació com a era, i es presenta com una superfície sense pavimentar de terra, amb algun bei de pedra viva, i trossos de pavimentacions més modernes molt localitzats. Disposa també d'un cert ajardinament amb elements de jardineria, graonades, murets, executats sempre a iniciativa privada.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

L'accés nord a aquesta era de Can Perich té una amplada limitada a 5,13 m entre Can Perich i la capella, i l'accés sud té una entrada embocada en 3,73 m. d'amplada entre una casa i un muret de jardineria.



Arribant a l'era des del nord



Arribant a l'era des del sud



Marxant de l'era cap al nord



Marxant de l'era cap al sud



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

No es disposa per part de l'Ajuntament de Flaçà de cap títol habilitat que pugui demostrar la titularitat pública d'aquesta porció.

L'heretat anomenada Can Perich conforma la sort primera de la finca registral 353 de Flaçà (volum 3161, llibre 28, foli 24) inscrita al Registre de la Propietat nº1 de Girona: "La casa anomenada "Can Perich" assenyalada amb el número 3, amb la seva era i porxo annexes,...".

El planejament actual, POUM de Flaçà, publicat al 2007, disposa un important àmbit (discontínu) de desenvolupament i execució en forma de polígon d'actuació urbanística (PAU-10 veïnat de Farreres) a dia d'avui sense desenvolupar que a grans trets obté un nou aprofitament de 4 habitatges tot corregint unes construccions agrícoles en desús, eixamplant vialitats i solucionant els sistemes d'abastament i sanejament. La present modificació no afecta l'àmbit d'aquest PAU.

-PROPOSTA

La present modificació proposa un ajust del sistema viari al veïnat de Farreres per tal d'adequar-lo a la realitat registral, tot preservant l'era de Can Perich com a espai lliure privat (no edificable) i alhora mantenint la funcionalitat dels accessos en tota la resta d'edificacions del veïnat.

Es talla la vialitat pública que discorre pel rovell del nucli (heretat de Can Perich), pujant des de la banda nord i des de la banda sud, a través de petits camins estrets i virats sense urbanitzar que parteixen del camí de Farreres. El camí de Farreres (asfaltat) discorre tangent per l'est del nucli i dona accés directe a dues finques més.

El pujant provinent del sud (en cul-de-sac quan gira en direcció oest) seguirà donant accés a les dues edificacions situades al sud de Can Perich, i el pujant provinent del nord (asfaltat irregularment) donarà accés a la capella de la Mare de Déu de l'Esperança (BCIL) en forma de cul-de-sac.

-JUSTIFICACIÓ

Amb aquesta alteració de la vialitat al nucli de Farreres no es minora l'accessibilitat en cap de les finques existents, doncs cap d'elles usa normalment el pas per l'era de Can Perich, disposant d'accessos més hàbils i còmodes.

Doncs a Can Martí accedeixen directament des de la carretera, i els dos habitatges situats al sud accedeixen des del vial en cul-de-sac que es dirigeix cap a la Font de Farreres.

A) BÉNS IMMOBLES:

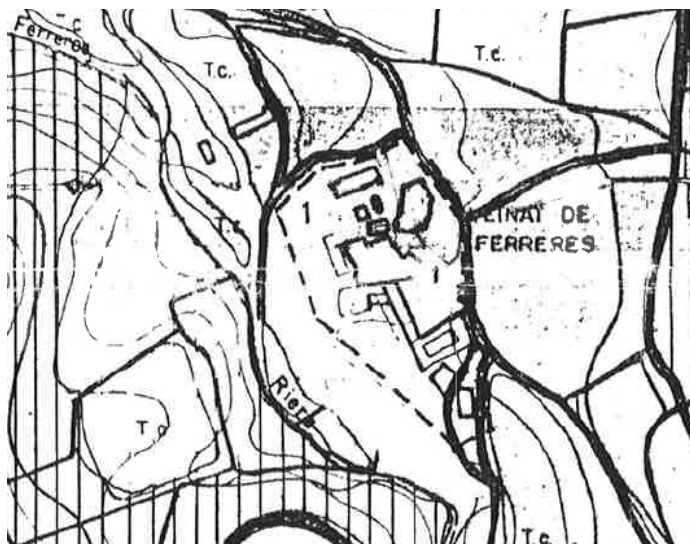
1).- RÚSTICA.- "RÚSTICA. Tota aquella Heretat anomenada "CAN PERICH", situada en el veïnat de FARRERES, del terme municipal de Flaçà, que es compon de les NOU SORTS que a es descriuen a continuació, per cultivar-se sota un mateix conreu i trobar-se inscrites en el Registre formant un sol número: PRIMERA SORT. La casa anomenada "CAN PERICH", assenyalada amb el número 3, amb la seva era i porxo annexes, situada dins d'una extensió de terreny cultiu i bosc, de cabuda en conjunt, DUES HECTÀREES, CINQUANTA ÀREES, SEIXANTA-SET CENTIÀREES. LIMITA: a l'est, amb el veïnat de Farreres i amb camí que de Flaçà dirigeix al propi veïnat; al sud, part amb el referit veïnat, amb Antonio Ferran, amb Maria Costa, amb José Mediñà, amb Jaime Solés i amb Silvestre Vilar; a l'oest, amb José de Viñals i amb Maria de Flaçà dirigeix a aquell veïnat. SEGONA SORT. Una peça de terra, situada en el territori conegut per



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

Val a dir que amb el desenvolupament urbanístic previst executat la situació de connectivitat no variaria, restant l'accés a Can Martí des de la carretera, l'accés als dos habitatges del sud des del camí de la font (que guanyaria un nou enllaç cap a la carretera, evitant el cul-de-sac en un bon tram), i l'accés al propi Can Perich i porxo vinculat (avui altre habitatge) podria ser per ambdós caps (nord o sud). S'ha procurat que de desafecció de vialitat en l'era de Can Perich no impossibiliti l'execució de la vialitat sud-est futura.

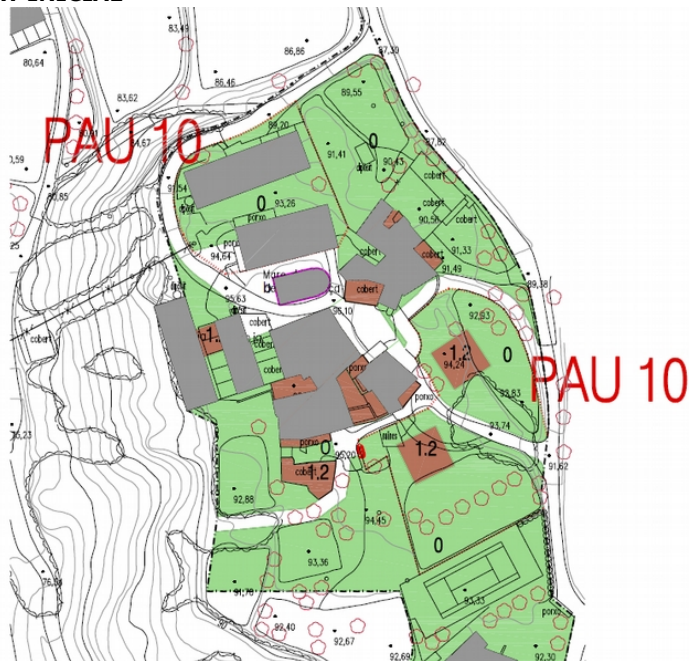
Les Normes Subsidiàries de Planejament, anteriors al POU, qualificaven el veïnat de Ferreres com a sòl urbà de conservació de l'edificació (clau 1) però no disposaven d'una documentació gràfica prou precisa per discriminar la vialitat pública dels terrenys de titularitat privada, observant-se només els volums construïts.



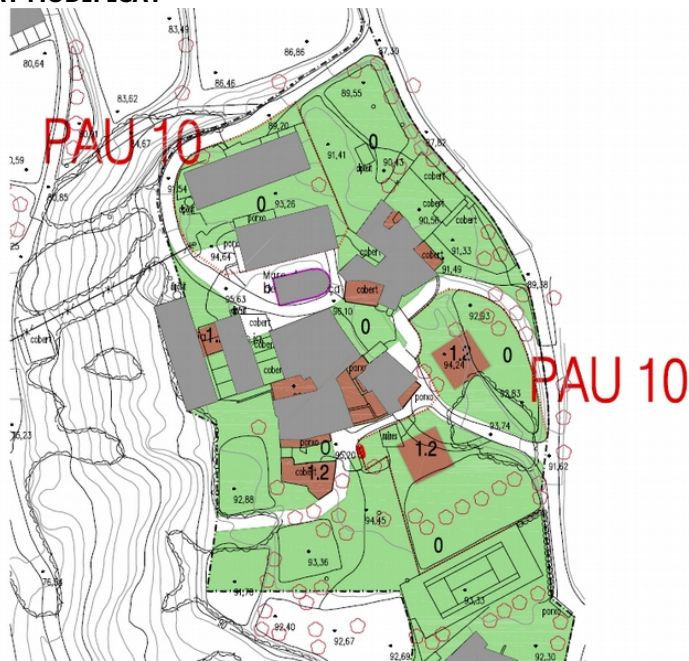


AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

PLÀNOL ESTAT INICIAL



PLÀNOL ESTAT MODIFICAT



AJUNTAMENT DE FLAÇÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://flaca.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

8. MEMÒRIA D'EXECUCIÓ

L'objectiu de les presents modificacions en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és grafiar una proposta modificada del sòl afectat per sistemes en sòl urbà. No implica sòls de cessió ni urbanització, pel que no es fa necessari la delimitació de cap polígon d'actuació.

9. MEMÒRIA SOCIAL

La Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, va destacar al seu preàmbul que una de les formes per a racionalitzar el territori i lluitar contra la pobresa era defensar una política d'habitatge social. D'aquesta manera es va establir com a primer objectiu el conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius de desenvolupament sostenible.

Posteriorment la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local té com a finalitat fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatges assequibles i establir mesures perquè els Ajuntaments participin activament en aconseguir aquest objectiu i en conseqüència regular els mecanismes que permetin als ens locals intervenir en el mercat immobiliari local amb eines prou potents. Aquestes regulacions queden ratificades en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta intervenció s'ha de definir en la memòria social del planejament d'ordenació urbanística del municipi, que s'emmarca en les directrius definides per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, i el Decret 1/2010 on estableix en l'article 59, apartat 1-h, que la memòria social haurà de ser un dels documents que conformin els plans d'ordenació urbanística municipal. Aquesta memòria haurà de contenir necessàriament la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatges assequibles que determini la llei.

Segons estableix el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme al seu article 69.3, la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, fent referència als següents aspectes:

- Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- Quantificació de les reserves mínimes obligatòries, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl qualificat amb aquesta destinació.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

- Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics si s'escau.
- Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits.
- Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.
- Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per aquests equipaments.

El document de la Memòria Social del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de Flaçà, Text Refós aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 20 d'abril de 2007 i publicat el 27 de novembre de 2007, avalua i dona justificació a les referides determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

Donades les característiques de les Modificacions puntuals proposades i atès que no tenen per finalitat la modificació de cap àmbit residencial de nova implantació ni cap incidència en les anteriors determinacions, es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de la memòria social.

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Respecte a la modificació primera (qualificació del sòl adjacent al recinte escolar) es preveu que la seva adquisició sigui per compra-venda pactada o per expropiació.

Es qualifica una parcel·la de 1.211,86 m² (segons cadastre) en clau 3.2 (habitatge unifamiliar aparellada) de 22,80 m de façana a via pública, que segons els paràmetres reguladors de dita clau té un aprofitament màxim de dues parcel·les amb llus habitatges aparellats d'una superfície construïda conjunta de 1.211,86 m², amb una afectació a sistema ferroviari que impossibilita l'edificació en els darrers 14 m de parcel·la.

Cal tenir en compte que una edificació unifamiliar aparellada rarament s'acostarà als 605,93 m² construïts màxims, rondant tipològicament els 200/250 m².

Tot i així s'estima un valor del terreny de 160 €/m², pel que a 1.211,86 m² li correspondria un valor de 193.897,60 €.

Cal ponderar l'afectació ferroviària i l'excés de profunditat pel que fa a l'edificabilitat possible, proposant un factor de correcció per minva de 0,80.

Per tant el valor estimat del terreny és de 155.118,08 €, sens perjudici de major coneixement via taxació o jurat d'expropiació.



AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

En les restants dues modificacions no hi ha implicat cap cost per l'Ajuntament, en la primera de les quals almenys fins que no es vulgui consolidar la construcció del nou edifici consistorial en un futur hipotètic.

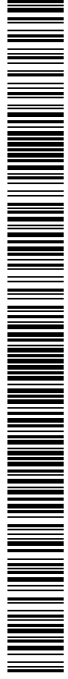
11. MEMÒRIA HIDRÀULICA

Cap dels àmbits a modificar està proper a cap curs fluvial, quina competència escauria a informar per l'Agència Catalana de l'Aigua, separant-se totes elles més de cinquanta metres dels cursos fluvials.

Xavier Montal Roura - DNI
40345109G
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Xavier Montal
Roura - DNI
40345109G (TCAT)
Fecha: 2022.03.15
16:49:41 +01'00'

Flaçà, 1 de març de 2022
Xavier Montal Roura, arquitecte
Col. Núm. 37581/0

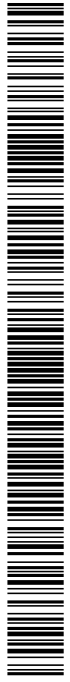


AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

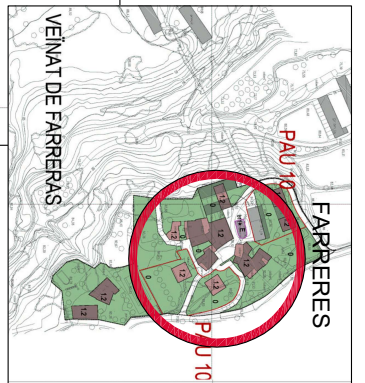
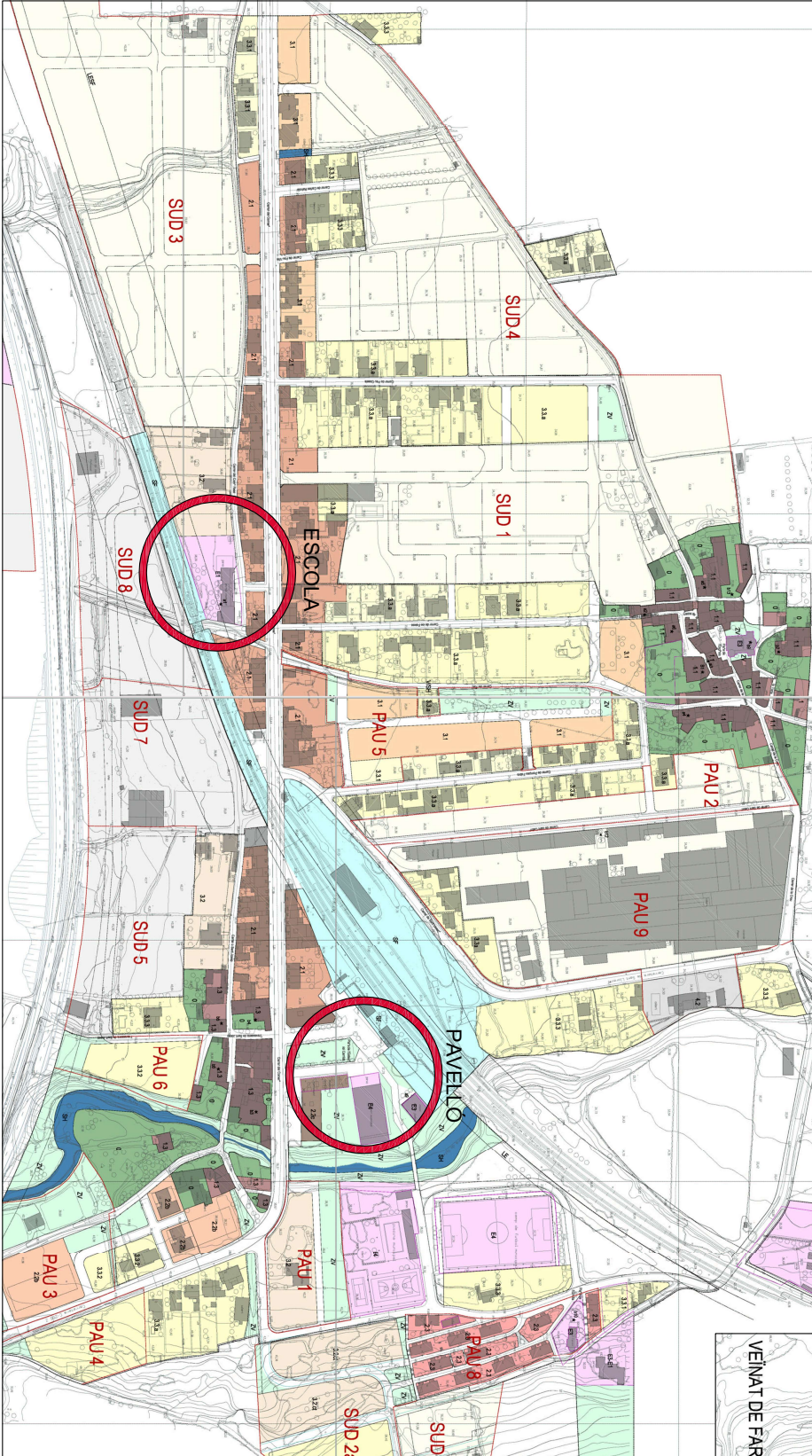
12. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Codi Segur de Verificació: 10ef1e6a-6970-4577-8ffc-21fd1752cbdb
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_17090542
Data d'impressió: 30/06/2022 10:41:56
Pàgina 28 de 38

SIGNATURES
1.- Xavier Montal Roura (TCAT), 15/03/2022 16:49



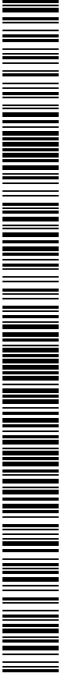
AJUNTAMENT DE
FLAÇÀ
(GIRONÈS)

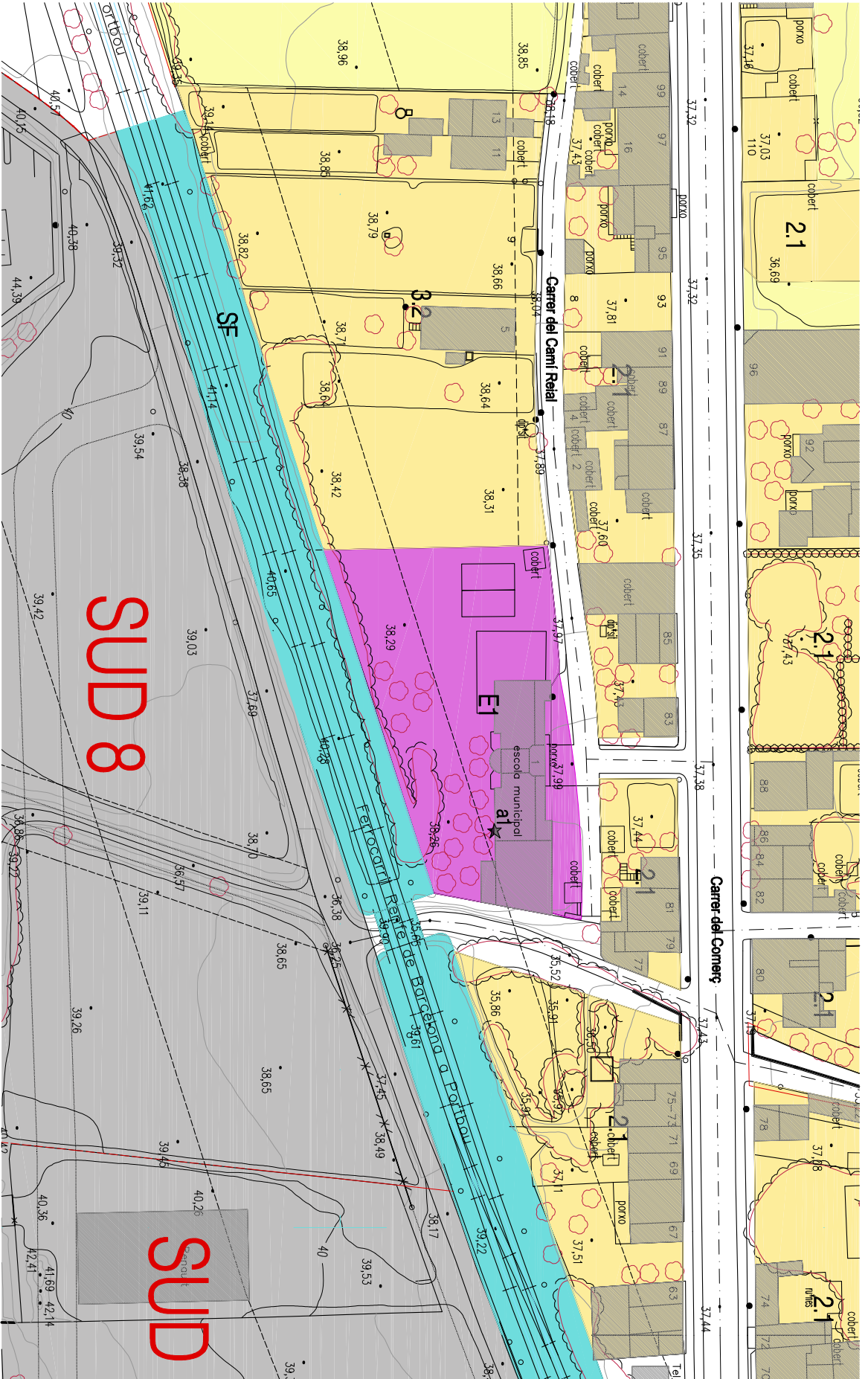


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER MODIFICACIONS EN SISTEMES

1. SITUACIÓ

AJUNTAMENT DE FLAÇA
Març de 2022
Esc 1:5000 (A4)




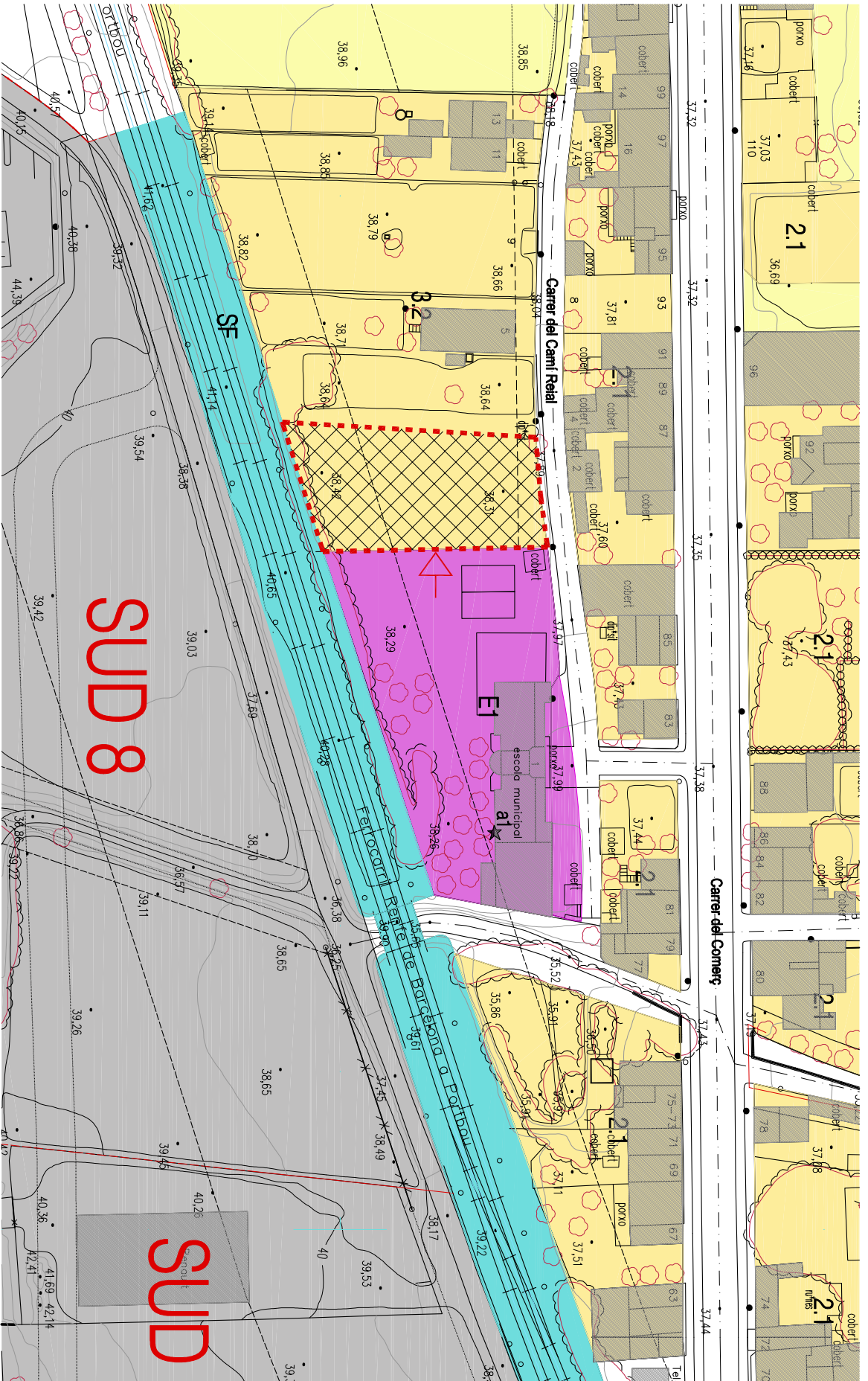


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M PER ALTERACIONS EN SISTEMES

2. ÀMBIT ESCOLA. PLANEJAMENT VIGENT

AJUNTAMENT DE FLAÇA
 Març de 2022
 Esc 1:1000 (A4)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER QUALIFICACIONS EN SISTEMES

3. ÀMBIT ESCOLA. ALTERACIÓ PLANEJAMENT

SUD 8

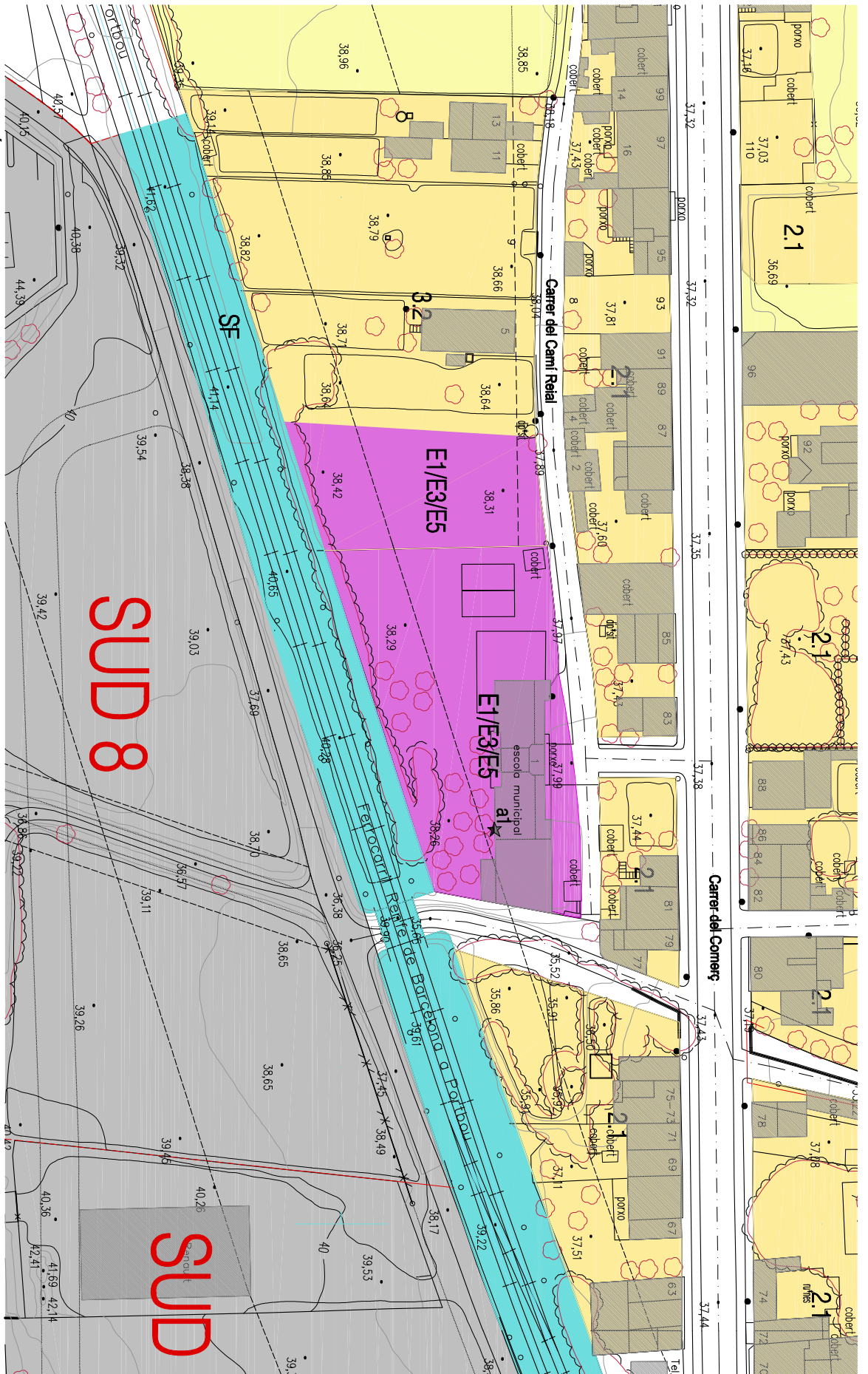
SUD

AJUNTAMENT DE FLAÇA

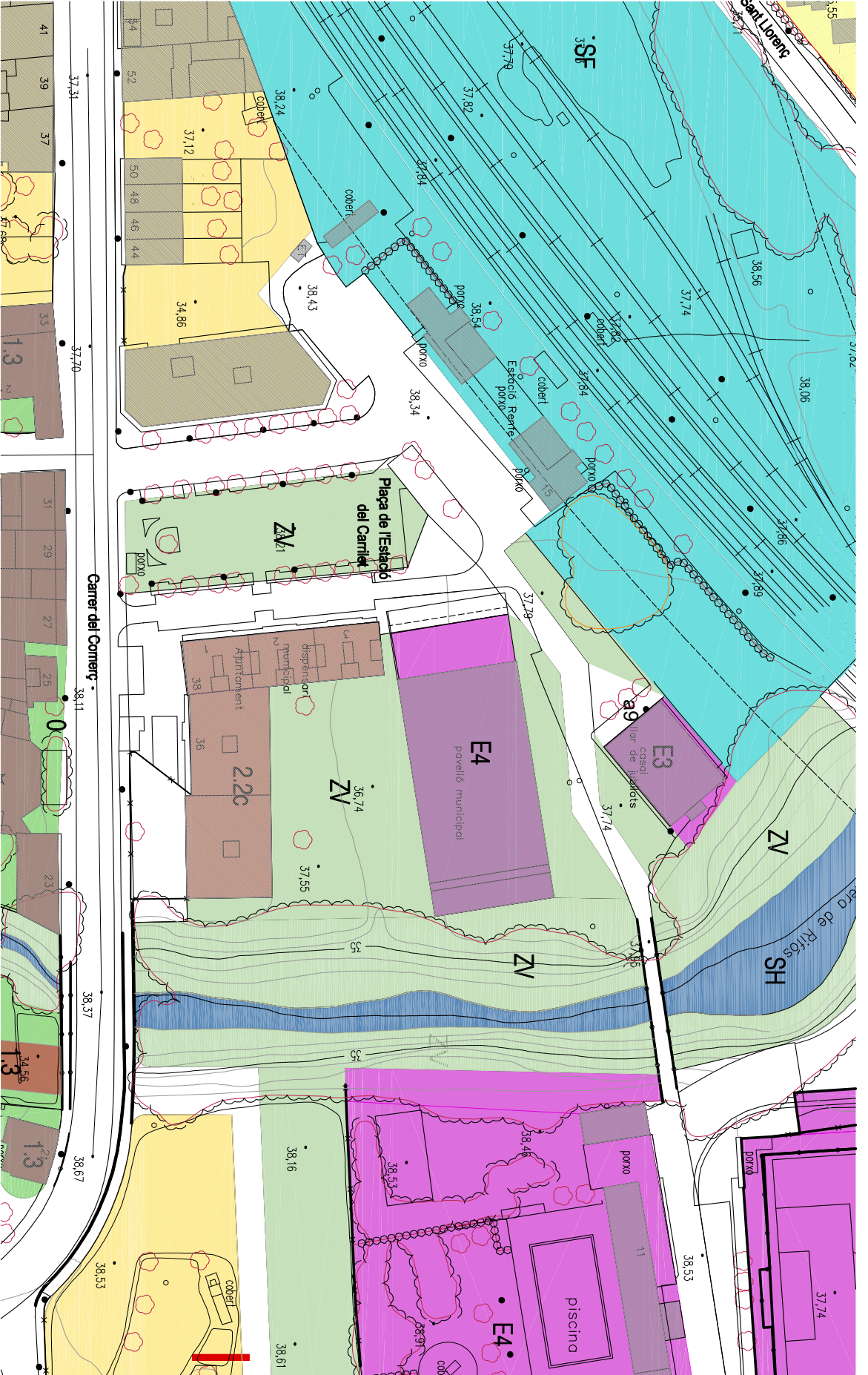
Març de 2022

Esc 1:1000 (A4)





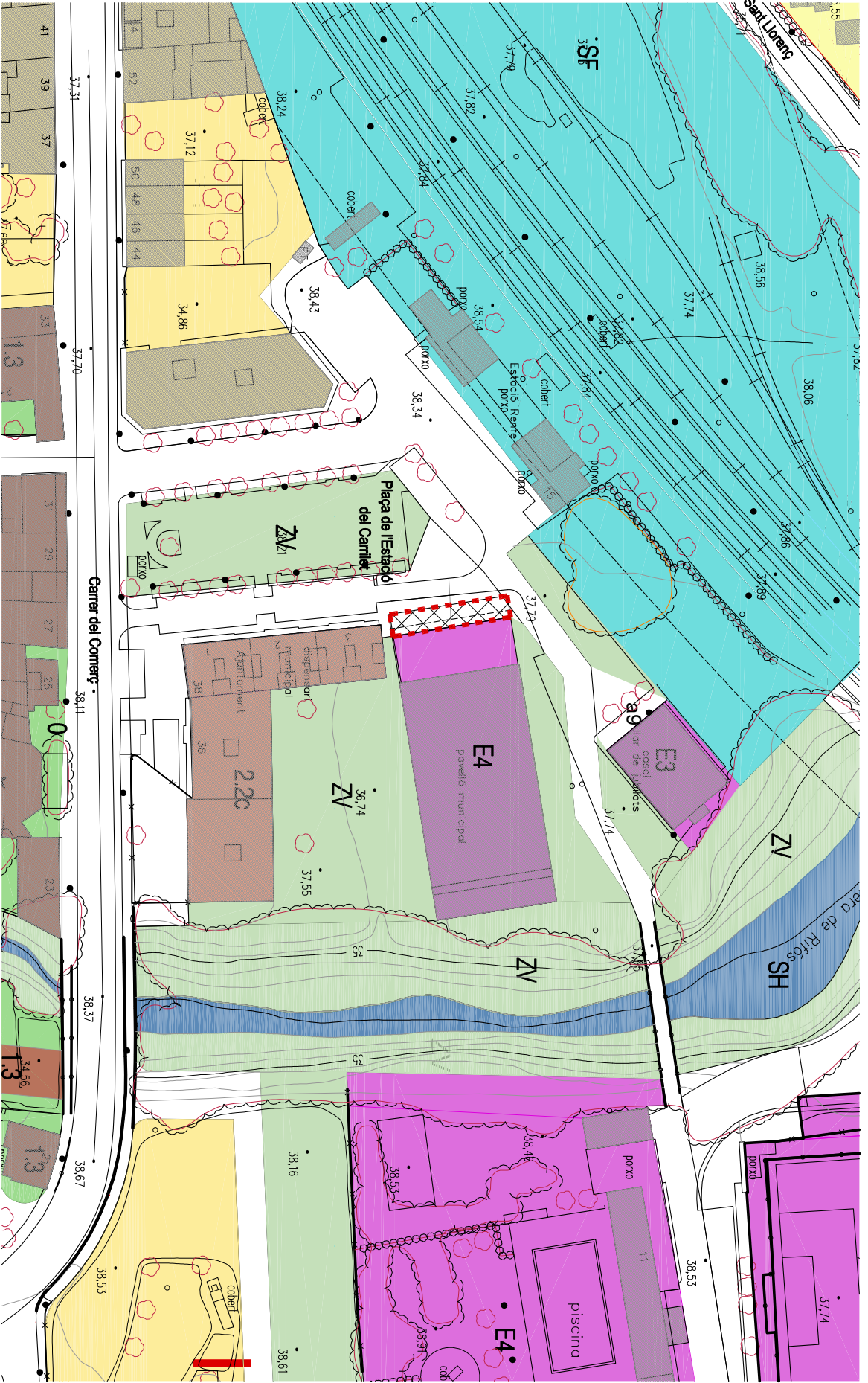
5. ÀMBIT PAVELLÓ. PLANEJAMENT VIGENT
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER QUALIFICACIONS EN SISTEMES



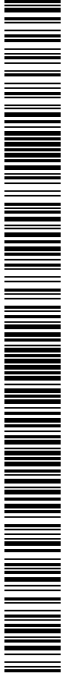
AJUNTAMENT DE FLAÇA
 Març de 2022
 Esc 1:1000 (A4)



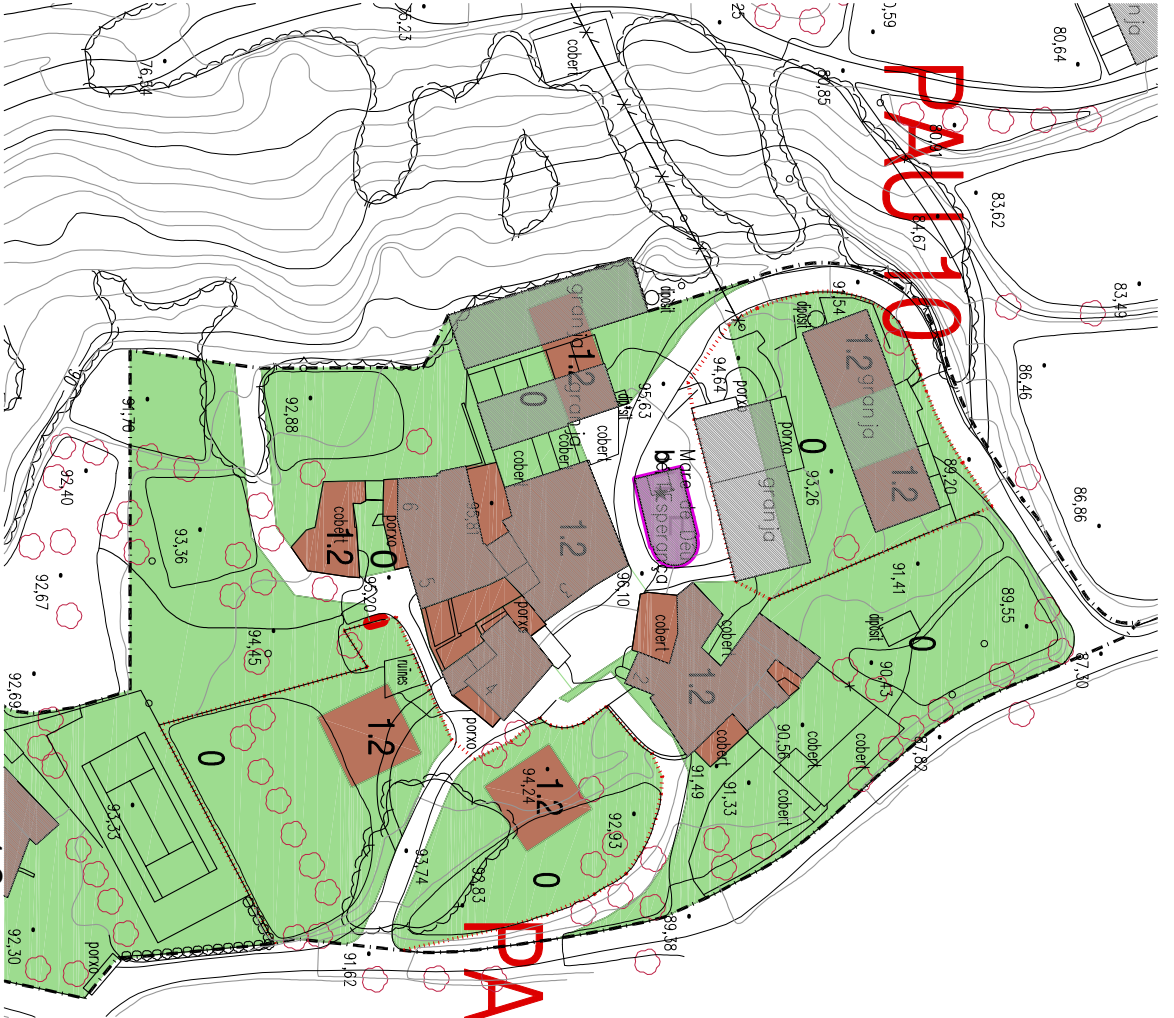
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER QUALIFICACIONS EN SISTEMES
6. ÀMBIT PAVELLÓ. ALTERACIÓ PLANEJAMENT



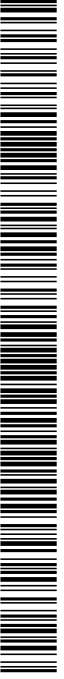
AJUNTAMENT DE FLAÇA
Març de 2022
Esc 1:1000 (A4)



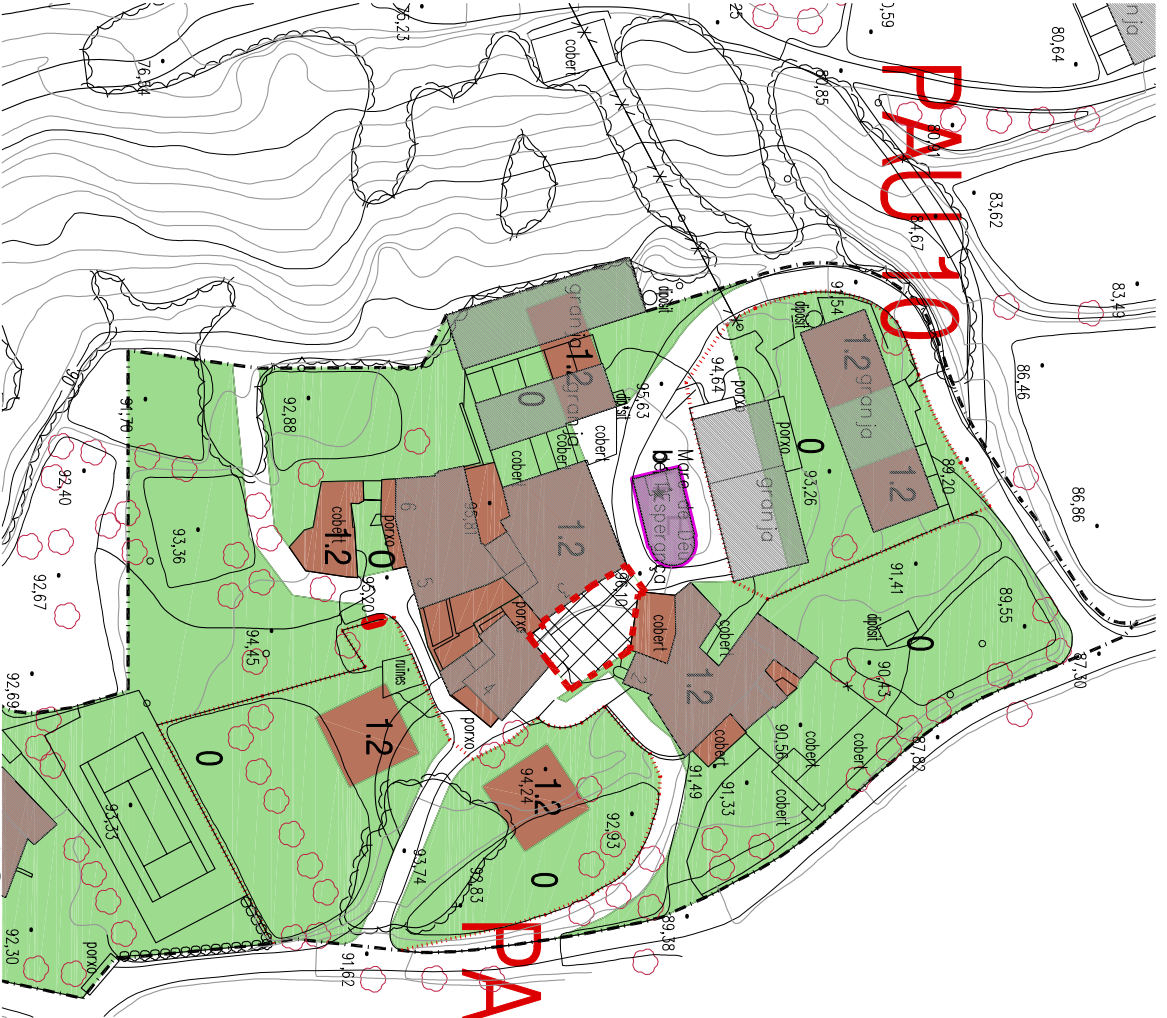
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER QUALIFICACIONS EN SISTEMES
8. ÀMBIT FARRERES. PLANEJAMENT VIGENT



AJUNTAMENT DE FLAÇA
Març de 2022
Esc 1:1000 (A4)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER QUALIFICACIONS EN SISTEMES
9. ÀMBIT FARRERES. ALTERACIÓ PLANEJAMENT



AJUNTAMENT DE FLAÇA
Març de 2022
Esc 1:1000 (A4)



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM PER QUALIFICACIONS EN SISTEMES
10. ÀMBIT FARRERES. PLANEJAMENT PROPOSTA



AJUNTAMENT DE FLAÇA
Març de 2022
Esc 1:1000 (A4)

