

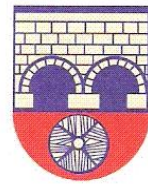
# PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

## AJUNTAMENT DE PONT DE MOLINS

### ALT EMPORDÀ

#### DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

(Incorpora les prescripcions dels informes del IGC; Servei de xarxa viària local de la Diputació de Girona; Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural; Departament de Polítiques de Paisatge de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme; Direcció General d'Arxius; Adif; Direcció General de Turisme; Agència Catalana de l'Aigua. I en color blau les prescripcions d'ofici de la CTUG de 21-novembre-2013)





**ÍNDEX**

CAPÍTOLI : MEMÒRIA .....	3
CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	15
CAPÍTOLIII : PLA D'ETAPES. ....	23
CAPÍTOLIV : ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.....	23
ANNEX 1: Fitxes d'ordenació de les masies. SÈRIE: "A" .....	25
ANNEX 2: Fitxes d'ordenació d'altres habitatges en sol no urbanitzable. SÈRIE: "B".....	27
ANNEX 3: Plànols PEU i Catàleg de Masies i Cases Rurals .....	29



**CAPÍTOL I.....: MEMÒRIA****ÍNDEX**

1.1. INTRODUCCIÓ.....	5
1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.....	5
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	5
1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.....	5
1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	5
1.6. BENS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL. I INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC. .....	12
1.7. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	12
1.8. MARC TERRITORIAL.....	12
1.9. USOS DEL TERRITORI.....	12
1.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	12
1.11. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.....	13
1.12. OBJECTIUS I CRITERIS.....	13
1.13. L·LICENCIES URBANÍSTIQUES DE MASIES:.....	13
1.14. L·LICENCIES URBANÍSTIQUES D'ALTRES HABITATGES EN SOL NO URBANITZABLE:.....	14



## 1.1. INTRODUCCIÓ.

El municipi de Pont de Molins, te una superfície de 8,43 Km2, es troba situat a la vall mitjana de la Muga, a ambos costats d'aquest riu. El seu afluent, el Llobregat d'Empordà, drena la part mes septentrional del terme.

A llevant el terreny es planer, d'al-luvió, mentre que a ponent es ondulat per la serra de Tramonts, al límit amb els municipis de Biure al NW i Boadella a l'W. A migdia el terme confronta amb Llers. Travessa la part oriental del terme la carretera N-II i paral·lela a la qual l'autopista A-17 i el TGV.

Les masies es situen fonamentalment al costat de la Muga i al peu de la serra de Tramonts.

Actualment s'està tramitant un nou POUM, que es troba aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 7 de juny de 2012 i pendent d'un text refós. El present pla especial es redacta en base aquest nou POUM i per tant la seva aprovació haurà d'estar condicionada a la publicació de l'aprovació definitiva del POUM.

Es mantenen les volumetries previstes en el PE del Mas Calbet, ja executat i els criteris previstos en el POUM per el Mas Gener i la Farinera Lluís. El present pla especial de masies preveu per el mas Gener i la Farinera Lluís la possibilitat de realitzar alguns canvis d'us i reformes interiors sense la necessitat de redactar el PE específic. Per l'ampliació de volum i la realització d'usos no previstos directament per la llei com a usos de masies (augmentos no previstos en el present PE) caldrà la aprovació del corresponents PE específics.

El Pla especial es va aprovar el 21 de febrer de 2013, d'acord amb el decret 42/2013 i es exposat al públic durant el termini d'un mes, des de el dia 6 de març de 2013 al dia 5 d'abril de 2013, sense que s'hagi presentat cap al·legació.

S'han rebut els següents informes, del quals es descriu les modificacions introduïdes:

- 1) IGC: s'introdueix un nou article regulant l'aparició de restes paleontològiques.
- 2) Servei Xarxa i Vies de la Diputació de Girona: s'introdueix un nou article regulant les afectacions de les carreteres de la Diputació.
- 3) Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural: s'introdueix un nou article on es preveu el compliment de les servituds de pas dels aqüeductes, es modifica l'art 17 i el 32.
- 4) Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, informe d'impacte i integració paisatgística: s'introdueix en els articles 28 i 29 les determinacions de la normativa i es suprimeix la fitxa nº A-11.
- 5) Direcció General d'Arxius: en les fitxes del Mas Gener, Moli d'en Calvet, Can Diumenge, "caballo blanco" i les B-6 i B-9 es prescriu l'obligatorietat d'obtenir informe favorable del Departament de Cultura, prèviament a la realització de qualsevol obra que afecti al subsòl. L'edificació de can Tretze no s'inclou cap determinació ja que s'ha suprimit.
- 6) Adif: s'informa favorablement, sense cap prescripció.
- 7) Direcció General de Turisme: En l'apartat 1.13 de la memòria es suprimeix l'obligatorietat d'obtenir l'informe previ favorable de la Direcció General de Turisme i s'introdueix la vigent normativa sectorial turística. Es suprimeix del art 17 l'obligatorietat d'obtenir l'informe previ favorable del Departament d'Innovació, Universitat i Empresa. Es suprimeix la superfície mínima de 1000 m2 per l'ús hotel·ler (ates que els usos possibles ja es descriuen en cada fitxa). S'especifica l'antiguitat de les finques del Mas de Coto, Mas d'en Sot i La Farinera. L'ús d'habitatge turístic s'entén inclòs dins l'ús d'habitatge, i es podrà realitzar en el mateix numero que habitatges es permetin en cada masia.
- 8) Agència Catalana del Aigua: en l'art 23 s'introdueix l'obligatorietat de separar les tanques de les masies un mínim de 5 metres dels marges de les lleres. Es condicionen les actuacions de transformacions d'usos o remodelacions a l'adopció de mesures de protecció passiva en front als riscos d'inundacions, en especial les masies a les masies de Mas Gener, Moli d'en Calvet, Moli d'en Jordà, Mas d'en Sot i Farinera Sant Lluís. S'introdueix l'obligatorietat de redactar un estudi annex, signat per tècnic competent, referent a l'inundabilitat i mesures de protecció passiva per les edificacions situades dins la franja de 100 m al costat del marge de les lleres.

## 1.2. OBJECTE DEL PLANEJAMENT.

Aquest pla especial té per objectiu el desplegament reglat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (D.O.G.C. nº 5686-05/08/2010) art 50.2, i en concret:

- a) La catalogació de totes les masies i cases rurals existents en el sòl No urbanitzable del municipi.
- b) La determinació dels usos possibles i els seus criteris d'ampliacions i reformes.
- c) L'ordenació del tipus de tanca que es poden realitzar al voltant de les masies.

## 1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat del present pla especial i catàleg ve donada per el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament, on s'obliga als municipis a redactar els catàlegs de masies.

## 1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

El present pla especial i catàleg de masies és promogut per l'Ajuntament de Pont de Molins.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament. Aquest Pla especial s'ajusta a les determinacions del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, les seves modificacions i el seu reglament. L'esquema procedimental per a la tramitació del Pla especial és el següent.

- 1) Presentació del Pla Especial al registre general de l'Ajuntament.
- 2) Adopció de l'acord d'aprovació inicial dins els dos mesos següents a la recepció de la documentació complerta.
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant
  - Edicte Publicat al B.O.P.
  - Publicació en un dels diaris de difusió.
- 4) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptius. ( especialment Departament d'innovació universitats i empreses; Departament de medi ambient i habitatge; Departament d'agricultura, alimentació i acció rural; Departament de cultura i mitjans de comunicació; Departament de Carreteres de Fomento, i Obres i Vies de la Diputació de Girona, Agència Catalana de l'Aigua, Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, Institut Geològic de Catalunya)
- 5) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 6) Aprovació provisional dins el tres mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Girona en el termini de deu dies.
- 8) Aprovació definitiva de l'expedient per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en un termini màxim de tres mesos, des de la rebuda de l'expedient complet per la comissió.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

## 1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc urbanístic i legal ens ve donat en primer lloc per el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme les seves modificacions i el seu reglament, la llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl i la llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística. I en segon lloc per POUM de Pont de Molins aprovat definitivament per la CTUG, en sessió de 7 de juny de 2012, i pendent de verificació de text refós i publicació.

**PGOU VIGENT SOL NO URBANITZABLE.**

El POUM de Pont de Molins preveu la següent regulació detallada del sol No urbanitzable:

**Secció 1. Disposicions generals****Article 114. Definició i tipus**

El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els nous habitatges, els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 TRLUC, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:

Els que el POUM ha classificat com a tals per raó d'estar sotmesos a un règim especial de protecció, aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, o perquè així ho determini un pla director o per estar subjectes a servituds per a la protecció del domini públic.

Els terrenys que el POUM ha considerat necessari classificar de no urbanitzable pels valors i finalitats a assolir, entre els quals s'inclou la utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible o el valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides.

Els terrenys vinculats a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, d'acord amb el que determina l'article 6 del RLU.

Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable també formen part del sòl no urbanitzable.

Els Plans especials urbanístics que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Dins del sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els següents tipus de sòl:

Sòl de protecció territorial definit pel PTCG

Zona de protecció agrícola (clau Pa).

Zona de protecció forestal (clau Pf).

Zona de protecció especial connector del Muga. PTPCG

Zona de protecció especial d'interès natural i hidrològica. PDUSUF

Zona de protecció especial Pein, Xarxa Natura 2000

Zones Objectes de Pla Especial Urbanístic. (Clau PE)

**Article 115. Finques**

La parcel·lació urbanística és de competència exclusiva municipal, d'acord amb el que disposa el TRLU.

Les segregacions de les finques rústiques es regulen pel Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, pel títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries, així com pel Decret 35/1990, que fixa la unitat mínima forestal. Per sota d'aquestes unitats, les finques són indivisibles, excepte en els casos que regula la legislació descrita.

El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, és l'organisme competent per autoritzar segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscripció al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'ajuntament d'innecessari estat de la llicència de parcel·lació urbanística, si s'escau.

Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art.199.1 TRLUC, i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art.202 TRLUC .

Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal o que infringeixi el que disposa l'art.203 TRLUC i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

D'acord amb els articles 221 i 222 TRLUC, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

**Article 116. Tanques**

Per a la construcció de tanques s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús agropecuari, agrícola o forestal de la finca.

Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge, és a dir, utilitzant elements vegetals, fileres d'arbres, pedra del país, fusta o metàl·liques de filat de filferro.

No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçària màxima de 1,40 m i la tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,50 m d'alçària, a excepció dels límits de les vies de circulació ràpida on s'admet el tancament vegetal recolzat en filat fins a 2,50 m d'alçària.

Els paredats i murets de contenció de terres sobresortiran com a màxim 40 cm del nivell del terreny que contenen.

S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí equivalent a la distància de protecció que s'estableix a l'article "Camins rurals", resseguint la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins considerats de domini públic.

En la zona de servitud de les carreteres estatals només es podran autoritzar tancaments totalment diàfans, sobre piquetes sense cimentació d'obra de fàbrica. Els altres tipus de tancament només s'autoritzaran exteriorment a la línia límit d'edificació.

**Article 117. Fonts**

No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'afflorament. A l'entorn d'aquests punts, s'estableix una protecció de 50 m de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa. La vegetació existent haurà de ser respectada i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent.

Les fonts i deus de Pont de Molins formen part dels elements catalogats del municipi.

**Article 118. Tales d'arbres**

Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.

La tala d'arbrat només serà admesa quan estigui prevista als plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF), disposi d'autorització expressa de l'Administració forestal, sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal.

En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

**Article 119. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions**

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi. En el cas de noves esteses de línies, per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un Pla especial urbanístic previ a la concessió de qualsevol llicència d'acord amb la normativa vigent sobre xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.

La legislació vigent pel que fa a la instal·lació d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia està constituïda pel Reial Decret 863/2008 pel que s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei 32/2003 General de Telecomunicacions, en lo que es relatiu al ús del domini públic radioelèctric i el Reial Decret 1066/2001 pel que s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions i emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària en front a emissions radioelèctriques.

Serà d'obligat compliment la Ordre ITC/3538/2008, de 28 de novembre.

D'acord amb el que determina l'article 94.c, d, e i f del Reglament General de Carreteres (R.D. 1812/94) s'han de tenir en compte les següents limitacions:

c) Esteses aèries. S'autoritzaran preferentment darrera de la línia límit d'edificació. En tot cas, la distància dels suports a l'aresta exterior de la calçada no serà inferior a una vegada i mitja la seva alçada. Aquesta mateixa distància mínima s'aplicarà també en els casos d'encreuaments aeris, en els quals el gàlib fixat per la Direcció General de Carreteres serà suficient per evitar accidents als vehicles.

d) Conduccions subterrànies. No s'autoritzaran per la zona de domini públic llevat que, excepcionalment i amb la deguda justificació, la prestació d'un servei públic d'interès general així ho exigeixi.



A la zona de servitud, i a on no hi hagi possibilitat de portar-les fora d'aquesta, es podran autoritzar les corresponents a la prestació d'un servei públic d'interès general i les vinculades a serveis d'interès general, situant-les en tot cas el més lluny possible de la carretera.

Les d'interès privat només s'autoritzaran per la zona d'afecció. Excepcionalment i a on no hi hagi una altra solució, es poden autoritzar a la zona de servitud, el més lluny possible de la carretera.

e) Obres subterrànies. A la zona de servitud no s'autoritzaran les que puguin perjudicar l'ulterior aprofitament de la mateixa per als fins a què està destinada. En qualsevol cas, davant de la línia límit d'edificació no s'autoritzaran les que suposin una edificació, com ara garatges, magatzems, piscines o similars.

f) Encreuaments subterrànies. Les obres corresponents s'executaran de forma que produeixin les menors pertorbacions possibles a la circulació, deixaran el paviment de la carretera en les seves condicions anteriors, i tindran la deguda resistència.

La cota mínima de resguard entre la part superior de l'obra d'encreuament i la rasant de la carretera serà fixada pel Director General de Carreteres.

Excepte justificació especial, no s'autoritzaran encreuaments a cel obert en autopistes, autovies i vies ràpides, ni en carreteres convencionals amb intensitat mitjana diària de circulació superior a 3.000 vehicles, havent-se d'efectuar l'encreuament mitjançant mina, túnel o perforació mecànica subterrània.

També es podran utilitzar per a l'encreuament les obres de pas o desguàs de la carretera, sempre que s'asseguri l'adequat manteniment de les seves condicions funcionals i estructurals.

Article 120. Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació

Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa la legislació vigent sobre instal·lacions radioelèctriques i les normes UNE sobre infraestructures per a xarxes públiques de telecomunicacions. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos, després de l'aprovació definitiva d'aquest POUM. La legislació vigent està constituïda pel Reial Decret 863/2008 pel que s'aprova el Reglament que desenvolupa la Llei 32/2003 General de Telecomunicacions, en lo que es relatiu al us del domini públic radioelèctric i el Reial Decret 1066/2001 pel que s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions i emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària en front a emissions radioelèctriques.

Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent. Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte. Caldrà un Pla especial urbanístic per ordenar la implantació de les instal·lacions sobre el territori.

Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme. Dins d'aquestes instal·lacions no s'inclouran les que fan referència a les instal·lacions de tipus domèstic com poden ésser: instal·lació d'un sistema inalàmbric de curt abast per a la connexió de perifèrics d'ordinador, accés inalàmbric de banda ampla, etc.

Serà d'obligat compliment la Ordre ITC/3538/2008, de 28 de novembre

Article 121. Usos permesos i usos prohibits

Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

En el sòl no urbanitzable 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.

Amb caràcter general queden prohibits els usos següents: habitatge plurifamiliar; comercial excepte el vinculat al servei de les carreteres (no es permet la implantació de grans i mitjans establiments comercials); instal·lacions de tractament de residus no controlades; camps de golf; càmpings; assentament permanent de roulottes i autocaravanes; usos recreatius que comportin instal·lacions permanents i/o alteració del entorn natural; usos recreatius incorporats pel Decret 217/2001 pel qual es regulen els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució, explotació de recursos naturals no vinculats a l'activitat forestal i les activitats extractives excepte en les zones on hi son admissibles d'acord amb L'ESTUDI GEOLOGIC-MINER DEL MUNICIPI DE PONT DE MOLINS (terrenys entre l'AP-7 i el futur traçat de la N-II) on per la seva autorització caldrà la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic.

L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

Caldrà estudiar de manera detallada la captació d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular

es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

Article 122. Publicitat

Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia de l'horitzó.

D'acord amb el que determina l'article 24 de la Llei 25/88 de 29 de juliol, de Carreteres, per la seva incidència en la seguretat vial, fora dels trams urbans de les carreteres estatals i autopistes queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic de la carretera, sense que aquesta prohibició doni en qualsevol cas dret a indemnització (Art. 24 Llei 25/88 de 29 de juliol de Carreteres)

Secció 2. Construccions en sòl no urbanitzable

Article 123. Edificacions existents en sòl No Urbanitzable

Dins el terme municipal de Pont de Molins, les construccions existents en sòl no urbanitzable en data d'aprovació inicial del Pla es classifiquen en sis grans grups:

Actuacions d'interès públic

Construccions pròpies d'una activitat rústica

Construccions i instal·lacions d'obres públiques

Habitatges vinculats amb l'explotació rústica dels terrenys

Construccions destinades a les activitats de turisme rural

Edificacions preexistents amb usos no admesos en el SNU.

Article 124. Disposicions generals edificació en sòl no urbanitzable

En el medi rural s'admeten les actuacions específiques d'interès públic que preveu l'art. 47.4 TRLUC en àmbits que no siguin incompatibles per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o per servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.

Altrament, només s'admeten com a noves construccions les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, i d'explotació de recursos naturals, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària o les vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques respectant en tot cas les incompatibilitats i les determinacions dels diferents tipus de sòl no urbanitzable.

Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents, identificades en el catàleg i assenyalades en el plànol d'estructura territorial, per tal de destinar-les a habitatge familiar, establiment de turisme rural, establiment hotelier, llevat d'hotels apartaments, o a activitats d'educació en el lleure.

L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48, 49 i 50 de la TRLUC i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.

Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I, II i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de la intervenció integral de l'administració ambiental (LIIAA) hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència o comunicació ambiental, d'acord amb el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la LIIAA. En aplicació d'aquesta legislació es vetllarà que no s'afecti el normal funcionament de l'autopista AP-7, en especial amb l'emissió de fums, vapors o altres substàncies volàtils que poguessin envair les calçades de l'esmentada via i reduir la visibilitat dels conductors, el que representaria un seriós risc per a la seguretat vial d'aquest corredor ràpid.

El municipi de Pont de Molins no està inclòs actualment en cap pla sectorial agrari, però sí que està afectat pel Pla Nacional de Regadius, zona regable de la Muga-marge dret i que gestiona la Comunitat de Regants de la Muga-marge dret.

Qualsevol construcció, obra o actuació, queda condicionada a que s'hauran de respectar servituds de pas, tant de camins com d'aqüeductes, sèquies, canals i conduccions d'aigua, i que tenen un dret de pas de 3,00 m. al llarg del seu recorregut pel manteniment d'aquestes, i que son gestionades per la Comunitat de Regants de la zona regable de la Muga-marge dret, quedant lliures o gravades qualsevol construcció o alteració.

Article 125. Integració en el paisatge

En desenvolupament de l'art.9 TRLUC, qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme,

alçària, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels paisatges naturals, no trenquin l'harmonia o ni desfigurin la perspectiva.

Les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny, se situaran en els llocs menys exposats visualment, seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament. Altrament es consideren no edificables, els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20% i es prohibeixen les construccions sobre els careners i turons del relleu del terreny.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, sistemes constructiu, volum, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn (d'acord amb la taula de colors que figura com annex de la normativa) i al seu cromatisme.

La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas els possibles arbres arrencats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

#### Article 126. Actuacions d'interès públic

Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tal i com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització d'actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural haurà de justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles tal com preveu l'art. 47.5 TRLUC i seguirà el procediment previst a l'article 48 TRLUC.

Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 48 TRLUC, es declari d'interès públic, el projecte o, si s'escau, el Pla especial urbanístic haurà d'incloure com a mínim la documentació següent:

Plànol de situació amb l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecti l'obra o l'actuació amb especificació de superfície, ocupació, edificabilitat, distància a camins i altres límits de la construcció o instal·lació proposada.

Determinació de les condicions volumètriques i formals de l'actuació i de l'ordenació de l'entorn amb definició dels accessos i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi per al seu desenvolupament.

Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

Un estudi d'impacte paisatgístic que ha de contenir una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures que es proposen.

Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.

Un informe de l'Administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat a la legislació vigent.

Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

La concurrència del interès públic, la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, així com la justificació que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual l'actuació resulti incompatible tal com preveu l'article 47.5 TRLUC, serà ponderada per la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'article 48 TRLUC

#### Article 127. Construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.

Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.

Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.(article 48 del RLU).

Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat, excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge. Els colors de façanes i cobertes seran clars de la gamma terrosa. En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 7 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:

Cal acreditar una propietat mínima de 4,5 ha de terres de conreu de secà encara que sigui en varies extensions no contigües, amb la obligació de que la finca sobre la que es situa l'edificació tingui una superfície mínima de 1,5 ha. i de 25 ha en terrenys forestals. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

Condicions de localització: les noves construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m a qualsevol camí veïnal, 100 m a l'eix de les carreteres, 25 m respecte els torrents i rieres i 5 m a la resta de parts de la finca.

Condicions de volum. Ells l·lindars relatius, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i article 57 del seu reglament son: Ocupació màxima 500 m2. i sostre total de 1.000 m2. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 10,00 metres respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. Cap dimensió no serà superior a 30 m en planta. S'admeten les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una major alçària, sempre que no alterin la fesomia del paisatge.

En el cas d'hortes familiars o d'ús particular, només s'admet la cabana d'eines, de 2,50 m d'alçària i 4m2 de planta, per al conjunt de l'explotació, independentment del nombre de finques registrals.

Les construccions destinades a l'ús ramader a més del compliment de "l'Ordenança de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" que figuren a l'Annex 2, les condicions d'implantació són les següents:

Per a la implantació d'explotacions ramaderes de nova planta cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

Condicions de localització: les noves construccions es situaran en terrenys amb pendent inferior al 20%, i preferentment en llocs assolellats, ventilats, i fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis.

Es localitzaran preferentment fora de les visuals del sòl urbà, a una distància mínima de 15 m de qualsevol camí veïnal, 200 m de l'eix de carreteres i habitatges existents en NU, 25 m respecte torrents i rieres sempre fora de les zones inundables i 5 m a la resta de límits de propietat. No es permet la seva ubicació a menys de 1000 m. del límit de sòl urbà. Entre construccions de diferents explotacions pecuàries es respectarà la distància establerta a la legislació i normativa sectorial d'aplicació. Les basses de purines o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental, conservaran la integritat territorial i paisatgística de l'explotació ramadera i tindran la consideració d'instal·lacions tècniques i no computen dins de la superfície edificada.

Volum: Ells l·lindars relatius, la superació dels quals determina la subjecció al procediment de l'article 48 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i article 57 del seu reglament son: El màxim sostre construït per explotació ramadera es de 2.500 m2.. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 5,00 m. excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La longitud total no serà superior a 50 m.

Els projectes d'explotacions ramaderes hauran de complir la normativa sectorial aplicable en el moment d'atorgar la llicència.

Tramitació:La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes està subjecta al procediment següent:

Si el projecte supera els l·lindars fixats en aquest article per a les construccions vinculades a una explotació agrària i per a les construccions destinades a l'ús ramader, incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres, o afecta restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès, es requereix que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions i les instal·lacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament.

L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.

Article 128. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

Als efectes del què estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

La implantació d'activitats d'explotació de recursos naturals i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i les instal·lacions, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 del seu Reglament. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

Article 129. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària

D'acord amb el que preveu l'apartat 6c de l'art.47, TRLUC, es podrà autoritzar en el sòl no urbanitzable estacions de subministrament de carburants.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar el dimensionat i les característiques de les construccions segons la intensitat i tipus de trànsit de la via, i a la distància als nuclis urbans existents a l'entorn amb capacitat d'oferir els mateixos serveis.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediments assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

Article 130. Construccions i instal·lacions d'obres públiques

Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

Queden excloses de l'aplicació d'aquest article totes aquelles instal·lacions o construccions vinculades a la construcció o manteniment incloses dins d'una obra pública d'interès general.

Article 131. Habitatges vinculats a explotacions rústiques o a l'allotjament de persones treballadores temporeres

L'ús d'habitatge familiar es considera associat a una explotació rústica quan compleixi els requisits fixats per l'art. 50.2 RLU. Quan es tracti d'habitatge per a treballadors temporers, a més caldrà que el cicle dels productes exigeixi periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre i fora de temporada les instal·lacions podran ser destinades a altres usos admesos en SNU adequadament autoritzats.

Condicions de l'edificació:

L'habitatge s'ha de situar necessàriament en una de les edificacions preexistents o antigues masoveries.

S'admet la millora i ampliació fins a un 20 % del sostre actual de les edificacions existents i que constin grafiades en els plànols d'ordenació, per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM, sempre i quan no es tracti d'una edificació il·legalment implantada.

Les llicències de reforma o ampliació d'habitatge preexistent, aportaran la següent documentació complementària: Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.

Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.

Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.

La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural. Els materials i els sistemes constructius aparents han de ser de bona qualitat i adequats a l'entorn.

En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca aportada al Registre de la propietat, com a indivisible fent constar a més que la llicència exhaureix l'ús d'habitatge de la finca esmentada.

Article 132. Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural

Les edificacions existents amb ús d'habitatge s'agrupen en dos blocs, les pròpiament masies i els altres habitatges.

Es consideren "masies", el conjunt d'edificis d'habitatge i producció agrícola ramadera explotat unitàriament en règim familiar; quedant excloses d'aquesta consideració les instal·lacions agropecuàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les que s'aplica la regulació dels articles que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.

Aquest POUM defineix en els plànol d'ordenació aquelles masies i cases rurals existents en el sòl no urbanitzable que requereixen un tractament específic de conservació i millora, bé per estar integrades en el catàleg de patrimoni arquitectònic, bé pel seu interès arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, ja es tracti de valors excepcionals o quotidians per raons d'equilibri territorial quan al model d'implantació en el territori, com per estar vinculats a una explotació agrària o jugar un paper dotacional rellevant.

Els criteris i grau d'intervenció en l'edificació i el seu entorn, els accessos i serveis, així com els usos específicament admesos es definiran de manera particularitzada per a cada masia en el catàleg de masies.

La rehabilitació de les masies haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. En les obres d'adequació interior excepcionalment s'admetrà la modificació de les obertures si el programa de millora funcional o d'assoleig ho requereix. En qualsevol cas caldrà respectar la composició de l'edificació.

La divisió horitzontal s'admet per ampliació del programa familiar, sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, es prevegi una superfície mínima de 200 m<sup>2</sup> per habitatge i es compleixi la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat, sempre amb un màxim de dos habitatges.

Tant l'augment del sostre d'ampliació com del núm. d'habitatges possibles en divisió horitzontal es podrà augmentar mitjançant la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic concret o per aplicació de les determinacions del futur Pla Especial per a la identificació del Catàleg de masies i cases rurals que s'ha de redactar.

Els usos permesos amb caràcter general a les masies del catàleg són activitats d'educació en el lleure, habitatge familiar, establiments de turisme rural i establiment hotelier amb exclusió de la modalitat hotel apartament i només en el cas que estigui expressament previst al catàleg. El procediment per a l'aprovació dels projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, un cop es redacti i aprovi el pla especial del catàleg, s'adequarà a allò que disposa l'article 50 TRLUC.

Als habitatges preexistents no inclosos al catàleg de masies i que estiguin grafiats en els plànols d'ordenació es permeten ampliacions de fins el 20 % del sostre actual per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM sempre que es tractin d'obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat.

A més s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística o bé que no pugui ser-ho per prescripció d'accions.

Article 133. Actuacions no admeses en el sòl no urbanitzable

La promoció d'actuacions destinades a usos diferents dels que preveu l'art.47 TRLUC i la present normativa no s'admeten en el sòl no urbanitzable.

En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, es a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i el canvi dels mateixos implica el cessament de l'activitat industrial i la baixa a l'inventari.

Secció 3. Tipus de sòl no urbanitzable

Article 134. Sòl de protecció territorial definit pel PTCG

Ultra la normativa específica als sòls no urbanitzables amb clau Pa i Pf, que es descriu a continuació, a tots els sòls no urbanitzables inclosos dins dels àmbits grafiats com de zona de protecció territorial els hi es d'aplicació a més , per així haver estat fixat pel Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG), el següent:

Definició.

Comprèn aquell sòl que el Pla no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionats o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva o vinculat a les estratègies de desenvolupament urbanístic que s'estableixen a l'article 3.5 de la normativa del PTCG per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

Regulació.

El sòl de protecció territorial ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquest article i si, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme ( Decret legislatiu 1/2010 ) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del PTCG.

L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5 de la normativa del PTCG i que es descriuen a continuació:

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'un finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

C1. Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.

C2. Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.

C3. Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

Sòl de potencial interès estratègic.

Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

Autorització restringida. Evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C1. Autorització admissible. Exigència de minimitzar l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C2. Autorització admissible. Exigència d'evitar instal·lacions d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions de minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

C3. Autorització restringida. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures.

Autorització admissible si es tracta d'intervencions de fàcil desplaçament o amortització curta. També en poden admetre les que no compleixin aquest requisit i es comprovi que no han d'afectar la funció d'aquest sòl i aquelles que, tractant-se d'elements motivats per l'explotació agrària d'aquest sòl, no tinguin una alternativa raonable de localització.

Autorització no admesa pel que fa a les instal·lacions de nova planta i restringida pel que a ampliacions d'edificacions existents.

C1. Autorització admissible.

C2. Autorització admissible si la intervenció va associada a la funcionalitat del corredor i especialment restringida en altres supòsits.

C3. Autorització no admesa.

Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:

Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.

Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de completar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.

El sòl de protecció territorial pot ser objecte d'actuacions d'urbanització, o en general de transformació, només en els següents casos:

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4 de la normativa del PTCG. Excepcionalment, i amb especial consideració del valor agrari del lloc que es proposa transformar, de les alternatives possibles i de la integració paisatgística necessària, actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15 de la normativa del PTCG.

Sòl de potencial interès estratègic.

Actuacions d'interès territorial estratègic no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14 de la normativa del PTCG. En cas que no s'exhaureix el conjunt de la peça de sòl qualificada com de potencial interès estratègic, a banda de les condicions que es deriven de l'article 1.14 de la normativa del PTCG, cal minimitzar l'afectació sobre la potencialitat del conjunt de l'àrea i que la fragmentació de la peça sigui mínima.

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures.

No admet actuacions d'urbanització o en general de transformació que no estiguin funcionalment associades a les infraestructures que han de situar-se en el corredor.

Les limitacions i altres regulacions del sòl de protecció territorial per raó de riscos o afectacions s'estableixen a l'article 2.12 de la normativa del PTCG.

Així mateix d'acord amb el Pla Territorial de les Comarques Gironines, les Directrius del Paisatge son d'aplicació directa i obligatòria a tots els plans que afecten la imatge del territori o les condicions de percepció, amb el grau d'aplicació que es desprèn del seu redactat, i sens perjudici de que puguin ser desenvolupades amb determinacions més precises contingudes en instruments urbanístics de major detall.

Article 135. Zona de protecció agrícola (clau Pa)

Definició:

Es qualificat com a tal, el sòl no urbanitzable que té un especial valor agrícola, estigui conreat o no en el moment de la seva qualificació, o que s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

Dins d'aquesta qualificació trobem les grans extensions qualificades com a agrícola de secà, dedicades a cultius herbacis de contrades plujoses i que ocupen la major part del territori municipal, i les hortes familiars o d'ús particular, qualificats com agrícola de regadiu.

Tenint en compte que una de les prioritats d'aquest POUM és la protecció de l'activitat agrícola tradicional com a element configurador del paisatge del municipi, i d'acord amb els criteris de l'article 32 TRLUC, les terres incloses en aquesta qualificació rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions, i s'evitarà que la mecanització dels camps no comporti un canvi substancial de l'estructura tradicional d'aquests i la destrucció dels marges amb la seva vegetació.

Condicions d'ús:

Els únics usos admesos són els agrícoles, ramaders, forestals, les instal·lacions d'utilitat pública o interès social, i l'habitatge a les masies existents, lligats a l'activitat familiar o empresarial, quedant prohibides les instal·lacions que es contradiguin amb l'aprofitament del sòl per aquest ús.

També s'admet l'ús recreatiu, sempre i quan estigui vinculat a una masia i a la protecció de l'activitat agrícola; limitat a cases de colònies, turisme rural, escoles de natura, amb reutilització d'edificis existents.

No es permeten les divisions o segregacions dels terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a les establertes al Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu i l'ordre circular de la Secretaria General del DARP de 28 d'abril de 1998, junt amb les modificacions de l'anterior Decret pel Decret 82/1985, de 21 de març i el Decret 297/1988, de 27 de juliol.

Per poder passar d'ús agrícola a forestal serà necessari un informe de l'ADF local o en el seu defecte, del Cap de Bombers de la zona, conforme no empitjora l'estructura de tallafocs del terme.

Article 136. Zona de protecció forestal (clau Pf)

Definició:

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya aquest POUM qualifica com a sòl forestal el sòl rústic poblat d'espècies arbòries o arbustos, matolls i herbes; els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la reforestació i els prats de regeneració natural.

Les àrees forestals compreses en aquesta qualificació al municipi de Pont de Molins són exclusivament àrees que han de ser protegides com a reserva natural i àrees de bosc a conservar o repoblar, per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori.

Condicions d'ús:

Aquestes zones restaran sotmeses a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals. La destinació de terrenys, en virtut d'aquest POUM a zones boscoses no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat privada qualificades com a zones boscoses, seran mantingudes i conservades adequadament per garantir la millor seguretat en front als incendis.

Es consideraran compatibles exclusivament els usos establerts a l'article 23 de l'esmentada Llei 6/1988, o la normativa vigent. En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni notablement el valor específic de la vegetació arbòria. Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació; l'habitatge només s'admet a les masies existents on també es permetran els usos sociocultural, docent, restauració i recreatiu amb les condicions assenyalades a l'article "Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural" de la present normativa.

L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar les unitats de paisatge, l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Es podrà admetre en aquest tipus de sòl l'ús ramader utilitzat exclusivament per a la prevenció d'incendis.

Construccions:

A les edificacions i instal·lacions situades en terrenys forestals són d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis forestals contingudes a l'article 3 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Les edificacions i masies ja existents en aquest tipus de sòl estan subjectes al que estableix la secció Construccions en SNU de les presents NNUU.

Article 137.

Zona de protecció especial connector del Muga. PTPCG

Zona de protecció especial d'interès natural i hidrològica PDUSUF

Zona de protecció especial Pein, Xarxa Natura 2000

Ultra la normativa específica als sòls no urbanitzables amb clau Pa i Pf a tots els sòls no urbanitzables inclosos dins dels àmbits grafiats com de zona de protecció especial els hi es d'aplicació a més, per així haver estat fixat o bé pel Pla Territorial de les Comarques Gironines o bé pel Pla Director Urbanístic del Sistema Urbà de Figueres, el següent:

Definició

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts tant pels Plans Territorials com pels Plans Directors Urbanístics i que el Pla considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural, o com àrees d'usos agraris i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com es el cas de la recàrrega d'aqüífers. Així mateix la integració d'una xarxa permanent i contínua d'espais oberts garantirà la biodiversitat i vertebrarà el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions.

Regulació i condicions d'ús:

El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.

Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es podrà autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.

3. En el sòl classificat com de protecció especial que es destini a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal

com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós del TRLU i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).

4. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del TRLU requeriran, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. En tot cas no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en aquest tipus de sòl si hi ha alternatives raonables d'ubicació en altres sòls.

5. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades.

6. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat.

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit
- q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

7. En les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també en s'haurà de tenir en compte el següent:

Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.

Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.

Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000, en especial el compliment de l'article 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres.

8. Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació

natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agro ambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i de foment amb aquests objectius per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària.

9.Plans Especials. Dins del sòl de protecció especial de valor natural i connector del Muga s'haurà de redactar un Pla Especial que reguli l'espai fluvial de la llera de la Muga entre l'assut de derivació dels canals de les zones regables i el pont de l'autopista AP-7 amb la finalitat de recuperar la morfologia del curs natural i els espais de ribera que han estat modificats en alguns trams sense cap tipus d'autorització administrativa.

10.A tots els sòls no urbanitzables inclosos dins l'àmbit de delimitació de la Xarxa Natura 2000 els hi serà d'aplicació les disposicions de l'Acord de Govern GOV/112/2006 de 5 de setembre pel qual es designen zones d'especial protecció per les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de blocs d'importància comunitària (LIC) i per defecte s'aplicarà la normativa de la Zona de Sistema Hídric.

En tots els casos, atès que el sòl estarà comprès dins de dues zonificacions prevaldrà la normativa de la més restrictiva.

Article 138. Zones objecte de Pla especial urbanístic (clau PE)

Dins del sòl no urbanitzable es proposen dos àmbits a desenvolupar mitjançant un Pla Especial Urbanístic: un d'ells situat a la banda sud de la carretera que inclou una antiga nau industrial lligada a la producció de farina, construïda a finals del segle XIX o a principis del XX, coneguda per la farinera Sant Lluís i l'altre situat a l'extrem nord del municipi en l'anomenat Mas Gener.

Per la seva autorització precisaran de la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic que fixarà l'ordenació, la volumetria i l'adequació a l'entorn, d'acord a l'establert a l'article 47.6 i següents del TRLU i amb els següents paràmetres urbanístics indicatius que el Pla Especial haurà de definir i justificar d'acord amb el programa i la capacitat d'adaptació de la proposta a l'edificació existent i a l'entorn sense que comporti un impacte negatiu en el mateix.

Farinera Sant Lluís:

Les edificacions existents es podran ampliar fins a un màxim d'un 20% del sostre existent, sense superar l'alçada de PB+1.

Usos:Hoteler, restauració i allotjament rural.

Mas Gener:

Les edificacions existents es podran ampliar fins a un màxim d'un 20% del sostre existent, sense superar l'alçada de PB+1.

Usos:Habitatge, Hoteler, estació de servei i allotjament rural.

Núm. màxim d'habitatges de 8 unitats, amb un mínim de 200 m2. per habitatge.

#### 1.6. BENS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL. I INVENTARI DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC.

Dins el Terme municipal de Pont de Molins només es troben declarats com a BCIN, EL CASTELL DE MOLINS I EL CASTELL DE MONTMARI, cap dels dos bens es inclosos en el present document, ja que no són masies, es troben en runes, i no es creu convenient rehabilitar-les per alguns dels usos previstos per la llei per la llei d'urbanisme 1/2010 i les modificacions de la llei 3/2012. Es troben incloses dins el inventari de patrimoni arquitectònic, com "altres bens": la farinera Sant Lluís, el moli d'en Calbet (antic moli d'en Romaguera), el mas d'en Sot, i la Farinera Jordà.

#### 1.7. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

El municipi de Pont de Molins, té una superfície de 8,43 Km2, es troba situat a la vall mitjana de la Muga, a ambos costats d'aquest riu. El seu afluent, el Llobregat d'Empordà, drena la part més septentrional del terme.

A llevant el terreny es planer, d'al-luvió, mentre que a ponent es ondulat per la serra de Tramonts, al límit amb els municipis de Biure al NW i Boadella a l'W. A migdia el terme confronta amb Llers. Travessa la part oriental del terme la carretera N-II i paral·lela a la qual l'autopista A-17 i el TGV.

Les masies es situen fonamentalment al costat de la Muga i al peu de la serra de Tramont

El nucli urbà inicialment va ser el nucli de Molins, posteriorment va anar creixent un altre nucli al costat de l'antiga carretera de la Jonquera: carrer de Figueres i carrer del Pont i en els últims anys l'eix de creixement ha estat la N-II, amb la urbanització del Cellers i el nou polígon industrial.

Els habitatges en sol no urbanitzable es situen fonamentalment al costat l'antiga via romana, a prop de la traça de l'autopista.

#### 1.8. MARC TERRITORIAL.

Els límits del marc territorial del present pla especial estan constituïts per:

Tot el sòl no urbanitzable del municipi.

L'entorn paisatgístic d'aquest sector es pot observar a l'Ortofoto plànol

#### 1.9. USOS DEL TERRITORI.

Els usos actuals del territori del sòl no urbanitzable en la part més planera és el de Camps agrícoles destinats principalment a oliveres i al cultiu de cereals. En la part nord-est del municipi degut al tipus de terreny i les seves pendent existeix bosc, fonamentalment de pins.

#### 1.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de la propietat del àmbit objecte de planejament queda reflectida en les fitxes de cadascuna de les masies. ( sèrie "A")

Nº	REFERÈN. CADASTRAL POLIGON	REFERÈN. CADASTRAL PARCEL·LA	NOM PROPIETARI	DENOMINACIÓ MASIA
1	2	1		MAS GENER
2	1	171		MAS COTÓ
3	1	49		MAS DEFIS
4	1	176		CAN PLANAS
5	1	148		CAN BUAC
6	1	39		MAS CALBET (antic moli d'en Romaguera)
7	1	71		MOLÍ D'EN JORDA
8	1	70		MAS JOER
9	3	99		MAS D'EN SOT
10	3	99		FARINERA SANT LLUIS
11			<b>SUPRIMIDA</b>	<b>SUPRIMIDA</b>
12	1	49		CASA FREDA
13	2	40		CAN DIUMENGE



L'estructura de la propietat dels habitatges existents en sol no urbanitzable, que no son masies, queda reflectida en les fitxes de cadascun dels habitatges. ( sèrie "B")

Nº	REFERÈN. CADASTRAL POLIGON	REFERÈN. CADASTRAL PARCEL·LA	NOM PROPIETARI	DENOMINACIÓ
1	1	130		CAN VIÑAS
2	2	192		
3	2	141		
4	2	132		CABALLO BLANCO
5	2	142		
6	2	139		CORTES
7	3	17		GRANJA MARI
8	2	188		
9	2	134		

### 1.11. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.

En relació als **accessos** al diferents masos, es produeixen normalment per pistes de sauló, excepte les situades al costat de la carretera N-II, o la carretera de les Escaules GIV-5042.

En relació al **subministra d'energia elèctrica**, tots en disposen, excepte can Defis, can Tretze, casa Freda i can Diumenge.

Els nous subministres o les seves modificacions es preveu que es realitzin de forma soterrada, excepte en els casos de distàncies superiors als dos quilometres on si es justifica la dificultat de soterrar la xarxa per problemes de encreuament de recs o altres, es podrà fer de forma parcialment aèria.

En relació al **subministra d'aigua potable**, prové generalment de pous existents en la finca. Caldrà tenir l'anàlisi de potabilitat de l'aigua i l'instal·lació necessària per la seva coloració, o si cal altres sistemes de potabilització.

En cas de trobar-se a prop del sòl urbà o de la canalització pública d'aigua potable, es procurarà disposar de subministra públic.

En relació al **sistema de depuració d'aigües**, generalment es disposa de sistemes de fosses sèptiques. Quan es realitzi un canvi d'ús o ampliació caldrà justificar l'abocament i en cas de ser insuficient, realitzar les millores pertinents.

En relació a la **xarxa de telecomunicacions** normalment es disposa de xarxa aèria. En cas de ser necessari ampliacions es procurarà realitzar-la de forma soterrada, o bé sense fils.

### 1.12. OBJECTIUS I CRITERIS.

La present especial i catàleg de masies es proposa donar compliment als següents objectius:

- 1- Catalogació de masies (fitxes sèrie "A")
  - a) La catalogació de totes les masies i cases rurals en el sol No urbanitzable de tot el municipi.
  - b) La determinació dels usos possibles i els seus criteris d'ampliacions i reformes.
  - c) L'ordenació de les tanques al voltant de les masies
  - d) L'ordenació de les xarxes de serveis dels corresponents edificis.

#### 2- Altres habitatges en sol no urbanitzable (fitxes sèrie "B")

- a) La determinacions dels habitatges existents en sol no urbanitzable, que no es poden considerar masies.

Els criteris adoptats per a l'ordenació de la present actuació de millora urbana, podem esmentar els següents:

#### 1- Catalogació de masies ( fitxes sèrie "A" )

- a) El manteniment de les masies existents en funció dels seus valors històrics, arquitectònics, patrimonials, paisatgístics. I regular els possibles canvis d'us.
- b) La previsió del soterrament de les noves xarxes aèries.

#### 2- Altres habitatges en sol no urbanitzable ( fitxes sèrie "B" )

- c) El compliment de la transitòria sisena del decret legislatiu 305/2006.

### 1.13. LLICENCIES URBANÍSTIQUES DE MASIES:

Les sol·licituds de llicències pels edificis de masies inclosos en les fitxes de la sèrie "A" es sotmetran a las prescripcions generals i específiques que siguin d'aplicació, establertes a la normativa urbanística del planejament general de referència i a la del present pla especial.

Les llicències municipals per a l'edificació en sol no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per l'obtenció dels subministraments necessaris i d'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. ( art 51.2 del DL 1/2010).

Per la sol·licitud de llicències d'obres, a part de la documentació mínima que cada cas requereixi, s'haurà de descriure els accessos existents i els previstos i concretar les previsions sobre el tractament de la topografia, la vegetació i els espais exteriors. S'haurà també d'incorporar al projecte un aixecament complet de la masia o casa rural i un reportatge fotogràfic.

Respecte del subministrament d'energia elèctrica caldrà contemplar com a primera alternativa sistemes de generació autònoms com ara l'energia solar tèrmica i fotovoltaica a les edificacions on la xarxa convencional no sigui compatible amb l'entorn.

Segons l'article 50.1, del DL 1/2010, en sol no urbanitzable, els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals han d'ésser sotmesos a informació pública per part de l'ajuntament, per un termini de vint dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si l'esmentat informe es favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a que fa referència l'article 48.2. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, millora o de manteniment d'un us existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

Les llicències de piscines i pistes esportives lligades al us principal de la masia, si no disposa de cap nou annexa edificat, també resten únicament subjectes a llicència municipal.

En els expedients de sol·licituds de llicència d'obres de les edificacions o conjunts que en la seva fitxa s'inclogui la menció expressa d'estar catalogats, caldrà l'informe favorable de la comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

Si es tracta d'una edificació o conjunt que es trobi dins la zona d'influència d'una carretera, caldrà autorització de l'organisme competent.

Així mateix, si es troba a prop d'un riu o dins la zona inundable, haurà de ser l'Agència Catalana de l'Aigua qui informi preceptivament qualsevol actuació.

Caldrà complir, amb caràcter general, la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals.

En el cas que l'ús que es preveu destinar la masia sigui diferent al d'habitatge, abans de la posta en funcionament de l'activitat, s'haurà d'obtenir la corresponent llicència ambiental.

En el cas que alguna de les masies es destini a establiment de turisme rural o a establiment hotel·ler, s'haurà de complir la normativa sectorial turística reguladora, recollida en la llei 13/2002, de 21 de juny i el decret 159/2012, de 20 de novembre. Quan sigui possible la divisió horitzontal en varis habitatges, es permetrà l'os d'habitatge turístic, en aquest cas haurà de complir les prescripcions regulades per la llei 13/2012 i el decret 159/2012.

#### **1.14. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES D'ALTRES HABITATGES EN SOL NO URBANITZABLE:**

Les sol·licituds de llicències pels edificis d'habitatges en sol no urbanitzable, que no siguin masies, inclosos en les fitxes sèrie "B" d'aquest Pla Especial urbanístic es sotmetran a les prescripcions generals i específiques que siguin d'aplicació, establertes a la normativa urbanística del planejament general de referència.

També serà d'especial aplicació la transitòria sisena del decret legislatiu 305/2006.

Les fitxes específiques, d'acord amb la documentació que s'ha pogut disposar, determina si la finca es troba en règim de fora d'ordenació o de disconformitat. En el cas de fora d'ordenació, si posteriorment a l'aprovació del present document es pot justificar que l'obra s'ha implantat d'acord amb la legalitat del moment, es podrà aplicar el règim de disconformitat, sense que impliqui la modificació del present document.



**CAPÍTOL II. ....: NORMES URBANÍSTIQUES.****ÍNDEX**

<b>2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>17</b>
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	17
Article 1. Naturalesa.....	17
Article 2. Àmbit territorial.....	17
Article 3. Vigència.....	17
Article 4. Obligacions.....	17
Article 5. Interpretació del Pla.....	17
Article 6. Determinacions del Pla.....	17
<b>2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>17</b>
2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.....	17
Article 7. Classificació.....	17
Article 8. Parcel·lacions i segregacions de finques rustiques.....	17
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	17
Article 9. Procediment.....	17
2.2.3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL.....	17
Article 10. Determinacions gràfiques.....	17
Article 11. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.....	17
Article 12. Intervenció en l'edificació i ús del sòl.....	17
Article 13. Regulació dels usos i de l'edificació.....	17
Article 14. fitxes urbanístiques.....	18
Article 15. Condicions d'ordenació segons els diferents tipus d'edificació :.....	18
Article 17. Usos possibles.....	18
Article 18. divisions horitzontals.....	18
Article 19. composició de façanes.....	18
Article 20. Criteris de materials i elements d'ofici.....	19
Article 21. Cobertes.....	19
Article 22. Acabats de façana.....	19
Article 23. tanques d'edificacions.....	19
Article 24. colors.....	19
Article 25. Regulació mediambiental sobre les activitats realitzades.....	19
25.1. Regulació dels residus.....	19
25.3 Regulació ambient atmosfèric.....	20
Article 26. Energies alternatives.....	20
Article 27. Xarxes aèries.....	20
Article 28. Regulació paisatgística.....	20
Article 29. Construcció de nous accessos en terreny forestal.....	20
Article 30. Edificacions en l'entorn del sol forestal.....	20
Article 31. Inventari de patrimoni arquitectònic de la Generalitat.....	20
Article 32. Elements de jardineria.....	20
Article 33. Protecció restes paleontològues.....	21
Article 34. Protecció carreteres Diputació.....	21
Article 35. Servituds de pas d'aqüeductes.....	22
Article 36. Lleis i ordres de referència.....	22



## 2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

### 2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

#### Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Pla Especial i Catàleg i respecte en totes les seves determinacions del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, les seves modificacions i el seu reglament.

#### Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és tot el sòl no urbanitzable del terme municipal de Pont de Molins, comarca del Alt Empordà, i es troba assenyalat en el plànol d'ordenació nº 1.

#### Article 3. Vigència.

Aquest Pla Especial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament.

#### Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

#### Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i es subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió. Les determinacions de les diferents fitxes prevaldran sobre les determinacions generals.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina del POUM de Pont de Molins.

#### Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions del Pla especial de millora es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació.
- Normes urbanístiques i fitxes de les diferents masies.
- Pla d'etapes.
- Estudi Econòmic - Financer.
- Annexos.

## 2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

### 2.2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

#### Article 7. Classificació.

L'àmbit de planejament del pla especial i catàleg de masies i cases rurals ve definit en el POUM de Pont de Molins, amb la classificació de sòl no urbanitzable.

#### Article 8. Parcel·lacions i segregacions de finques rustiques.

Conforme a les determinacions de l'article 183 i següents del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol segregació dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la segregació ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Especial, fins que no s'haurà obtingut la corresponent llicència, que s'ha d'autoritzar o denegar, en funció del compliment de la normativa urbanística.

La segregació de finques rustica per sota d'unitat mínima de conreu en sol no urbanitzable, i a l'objecte de la seva inscripció al registre de la propietat, es competència del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, d'acord amb allò que estableix el decret 169/1983 i la llei 19/1995, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'ajuntament d'innecessari estat de la llicència de parcel·lació urbanística, si s'escau.

D'acord amb el decret 169/1983 l'unitat mínima de regadiu es de 1 ha i l'unitat mínima de regadiu de 4.5 ha.

D'acord amb el decret 35/1990, l'unitat mínima forestal es de 25 ha.

### 2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

#### Article 9. Procediment.

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat en el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el seu reglament.

### 2.2.3. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL.

#### Article 10. Determinacions gràfiques.

Les determinacions gràfiques del present Pla especial i catàleg de masies i cases rurals de Pont de Molins estan contingudes als corresponents plànols i fitxes de les diferents masies.

#### Article 11. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

El present Pla especial manté íntegrament les disposicions comunes per a qualsevol sistema d'ordenació, del POUM de Pont de Molins.

#### Article 12. Intervenció en l'edificació i ús del sòl.

El present Pla especial manté íntegrament les determinacions sobre la intervenció en l'edificació i ús del sòl, del POUM de Pont de Molins.

#### Article 13. Regulació dels usos i de l'edificació.

El present Pla especial manté íntegrament les determinacions sobre la Regulació dels usos i de l'edificació del POUM de Pont de Molins.

**Article 14. fitxes urbanístiques.**

Per cadascuna de les masies es redactarà una fitxa on hi consta:

- a) Una planta esquemàtica a escala 1/1000 amb les següents determinacions:
- Habitatge origen del conjunt.
  - Habitatge del segle XX. (Habitatges de nova construcció)
  - Eixides
  - Coberts tradicionals, o amb interès arquitectònic. (Annexes contemporanis origen del conjunt)
  - Coberts agrícoles del segle XX, sense interès arquitectònic. (Nous magatzems i granges)
  - Foto aèria i de les façanes més característiques.
  - Plànol de situació.
  - Època aproximada de l'edificació principal.
  - Estat de conservació.
  - Ús actual.
  - Accessibilitat de la finca.
  - Serveis existents.
  - Justificació de la recuperació i preservació de la masia.
  - Característiques específiques de les possibles ampliacions i restauracions.

**Article 15. Condicions d'ordenació segons els diferents tipus d'edificació :**

Tant les parts d'edifici origen del conjunt i les seves eixides, com els coberts anteriors al segle XX o d'interès arquitectònic es podran rehabilitar per algun dels usos previstos en el present document. Cadascuna de les fitxes fitxa la possibilitats i condicions d'ampliació.

Els edificis d'habitatge del segle XX, inclosos en les fitxes de masies, es preveu el seu manteniment, sense possibles canvis d'ús ni ampliacions, però sí la modificació de les seves façanes seguin els criteris dels habitatges anteriors al segle XX.

**Article 16. situació nous volums en les masies**

Els nous volums es situaran seguin els criteris tradicionals d'ampliació de les masies:

- a) Es situaran preferentment en la part posterior o lateral del volum principal i tindran una alçada màxima de 8,00 mts, corresponent a pb+1.
- b) En cap cas els nous volums tindran una alçada major que l'edificació existent.
- c) Per davant de la façana principal només es podran situar eixides, d'una sola planta , recolzades com a màxim en una tercera part de la façana.

Les fitxes de cada masia podran concretar millor els criteris d'ampliació descrits en el present article.

[Les ampliacions de les edificacions que es proposin hauran de justificar-se en funció del nou us a implantar i seran les imprescindibles per atendre els requeriments d'aquest us.](#)

**Article 17. Usos possibles.**

En general els usos possibles seran:

- Habitatge.(inclòs usos artesanals i activitats professionals)
  - Turisme rural.
  - Restauració
  - Explotació agrària, inclou l'ús agrícola i el ramader.
  - Activitats d'educació en el lleure.
  - Hoteler (exclòs hotel-apartament)
- Les fitxes de cadascuna de les masies podrà reduir alguns dels usos esmentats en el present article.

D'acord amb el POUM, en el mas Gener es podrà realitzar també l'ús d'estació de servei, prèvia aprovació d'un pla especial específic de la masia.

- L'ús d'habitatge d'us turístic, s'entén inclòs dins l'ús d'habitatge i es podrà realitzar en el mateix numero que habitatges es permetin en cada masia, d'acord amb els criteris de divisió horitzontal.

**Article 18. divisions horitzontals.**

En les masies i cases rurals existents que es destinin a us d'habitatge es permet la seva divisió horitzontal, sempre i quan la primera entitat disposi d'una superfície mínima de 350 m2 les següents 150 m2 cadascuna.

El numero total d'entitats en cap cas podrà ser superior a quatre.

Totes les entitats han de disposar de un mínim de 50 m2, en un nivell que tingui accés directa a l'exterior.

L'espai exterior haurà de mantindre l'aspecte unitari en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

**Article 19. composició de façanes.**

La modificació de les façanes existents s'hauran de realitzar seguin les pautes de composició de la façana original.

Com a criteri general s'hauran de respectar els següents paràmetres:

- La superfície de les obertures no podran sobrepassar el 20% del total de parament de façana.
- Les finestres tindran una proporció vertical amb una alçada major d'una vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.
- Els balcons tindran una alçada major o igual a dues vegades l'amplada, amb una amplada màxima de 1,20 mts.
- Els badius (obertures que es situen immediatament per sota el forjat inclinat de coberta) tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim de 2,00 mts. En aquest cas els tancaments s'han de situar retirats del parament de façana un mínim de 1,00 mts.
- La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta serà de major que l'amplada de l'obertura de major amplada.
- En cas de poder-se determinar clarament el criteri compositiu de l'edificació existent, aquest criteri prevaldrà sobre els anteriors.
- En cas de realitzar-se patis interiors oberts en un de seus costats, es podran realitzar obertures amb una composició mes lliure.

Els nous volums, si la façana es tracta amb el mateix material d'acabat que la edificació principal, es podrà compondre les obertures amb els criteris anteriors, o be reculant les obertures un mínim de 3,00 metres del parament de façana. En aquest cas el parament de façana es compondrà de grans obertures tipus porticats o galeries i podran tenir mes d'una planta d'alçada i les obertures reculades es podran compondre d'acord amb els criteris de la primera façana, seguin una pauta de proporcions molt mes lliure.

Si els nous volums es tracten amb un material d'acabat de façana diferent de la edificació principal: (estucat, corten, etc..) la façana es podrà compondre de forma lliure sempre que es mantingui el criteri de fer ressaltar la part original de la masia.

En tot cas, si es justificà la integració de l'edificació i s'obté l'informe favorable del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, es podrà optar per altres solucions arquitectòniques.

**Article 20. Criteris de materials i elements d'ofici.**

- Canaleres: Es podran col·locar canaleres o no. En el cas de col·locar-ne podran ser de ceràmica vidrades, d'aram, de coure, ó zenc i de forma semicircular ó motllurada.
- Baixant: Els baixants podran ser de coure, de zenc, o tubs d'acer o fosa.
- Balcons: En els nous volums només es podran fer balcons sense volats. En els volums existents no es podran fer nou balcons sortints, però si mantenir els existents.
- Baranes: Les baranes es realitzaran amb els mateixos materials i formes que les existents. En altre cas es formaran amb barrots verticals de ferro laminat de secció circular o quadrada, separats entre 10 i 12 cm. I suportats superior e inferiorment per un passamà del mateix material.
- Portes d'entrada: Les portes d'accés seran de fusta pintada ó tenyida fosca. També podran ser d'acer corten, quan es demostrï la seva millor integració.

**Article 21. Cobertes.**

- Les cobertes seran de teula ceràmica àrab, amb una pendent entre un 25% i un 30%, de color palla o terròs. ( es prohibeixen les de color vermell o negre.).
- Son excepció del apartat anterior les eixides de planta baixa. En aquest cas no podran superar el 25% de l'ocupació total de l'edificació tradicional de la masia i s'hauran de pavimentar amb algun dels següents materials: paviment ceràmic sense esmaltar, fusta, o pedra sense polir.
- Per damunt de la teulada no es permet cap cos d'edificació ni la instal·lació de dipòsits d'aigua, o altre servei, a excepció de les antenes i de les xemeneies.
- Les xemeneies de les edificacions es procuraran agrupar en una sola xemeneia per edifici. En cap cas es permetran mes d'una xemeneia per cada 100 m<sup>2</sup> de teulat.

**Article 22. Acabats de façana.**

Les façanes s'acabaran amb algun dels tipus de tractament següent:

- Carreus de pedra del país.
- Estucats llisos o esgrafiats.
- Arrebossats llisos o formant relleus.
- Paredat comú de pedra del país, només en el cas de reforma de paraments ja existents ó ampliacions adjacents. En aquest últim cas els dintells i brancalls de les obertures i cantonades es formaran amb pedres escairades.
- En el cas que la masia originàriament disposi d'emmarcaments de ceràmica, aquest es podran mantenir i utilitzar per les possibles ampliacions.
- Per tal de donar protagonisme a la part original de la masia, els volums que es modifiquin o ampliïn es podran revestir amb materials uniformes mates que facin ressaltar els volums originaris (corten, fusta laminada, etc..).

**Article 23. tanques d'edificacions.**

Preferentment s'hauran d'utilitzar els elements existents, com marges i vegetació. En els casos en que això no sigui possible es podrà construir tanca reixada, tipus cinegètica, fins una alçada màxima de 1,80 m., s'hauran de separar un mínim de 3,00 m. del límits de vials i 5,00 m. dels marges de les lleres i la superfície tancada en cap cas podrà superior al 50% de la superfície de la finca on es situa l'edificació, ni superior a deu vegades la superfície edificada o edificable.

La reixa haurà de ser d'un color que s'integri en l'entorn i haurà de complementar-se amb vegetació autòctona per tal de millorar la seva integració.

En cap cas es podran construir tanques amb obra de fabrica, ni total ni parcialment.

**Article 24. colors.**

Els colors dels paraments de les masies respectaran els colors originals, en cas de que aquest sigui comprovable, en altres cas serà un color de la gamma dels terrosos, òxids o blancs envellits. En tot cas s'haurà de realitzar prèviament una mostra del colors dels diferents elements de la façana i s'haurà d'obtenir el vist i plau del tècnic municipal .

**Article 25. Regulació mediambiental sobre les activitats realitzades.**

A banda del que s'estableix en les disposicions de caràcter general i de caràcter particular d'aquest pla especial, s'estableix amb caràcter específic el següent:

**25.1. Regulació dels residus.**

El projectes que ampliïn o modifiquin els usos existents, establiran les correctes infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus residencials, d'acord amb les determinacions de la llei 1/2009, text refós de la llei reguladora de residus.

Residus de la construcció:

Es contractarà la seva gestió al demanar la llicència d'obres, estant sotmesos a les disposicions del Real Decret 105/2008.

El projecte contemplarà , una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residus, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

L'eliminació de residus no susceptibles de vaporització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productes de residus de nova implantació haurà de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència d'activitat.

**25.2 Regulació aigües.**

Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 9/2008 i 1290/2012, i la llei 20/2009, de 4 de setembre, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, 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 al medi i l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100.00 m d'amplada al costat de les lleres públiques, que correspon a la zona de policia del domini públic hidràulic.

D'acord l'article 6 del reglament de la llei d'Urbanisme ( decret 305/2006 de 18 de juliol), es condicionaran les actuacions de transformació d'usos o remodelació i/o ampliació de les construccions actuals a l'adopció de les mesures de protecció passiva en front de riscos d'inundació, en especial per el que fa a les masies:

Mas Gener, Mas Calbet, Moli d'en Jordà, Mas d'en Sot, Farinera Sant Lluís.

Totes les obertures de les masies que es situïn per sota la Q500, hauran d'estar proveïdes de mesures de protecció enfront al risc d'inundació.

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per l'ampliació, rehabilitació o consolidació de les edificacions incloses en el catàleg i que es trobin 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, d'acord amb l'art 6 del text refós de la llei d'aigües, es redactaran en concordança amb el resultat d'un estudi annex, signat per tècnic competent ajustat a la legislació vigent i haurà d'incorporar, si cal, les mesures constructives de protecció passiva en front als riscos d'inundació.

### 25.3 Regulació ambient atmosfèric.

#### Emissions a l'atmosfera.

Totes les activitats que s'exerceixin amb focus emissors de fums i gasos, estaran obligats a limitar els nivells d'emissió als mínims admissibles fixats pel "Decreto 833/1975", de 6 de febrer, de desplegament de la "Llei 38/1972 de protecció del ambient atmosfèric" i normativa concordant així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per aquells contaminant que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetre dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

#### Sorolls i vibracions.

Quant a la regulació dels sorolls i vibracions, tindran en compte la llei 16/2002 de 28 de juny de protecció de la il·luminació acústica i el seu reglament, decret 176/2009 de 10 de novembre.

#### Contaminació lumínica.

Totes les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior i interior, s'adequaran pel que fa referència a la contaminació lumínica als llindars i condicions que estableix la llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i a les disposicions reglamentàries o municipals que en desplegament seu es dictin, o les lleis que en el seu moment les substitueixin.

### Article 26. Energies alternatives.

Es potenciarà l'ús d'energies alternatives, especialment en llocs on la xarxa convencional sigui de difícil comptabilització amb l'entorn.

En el cas de preveure plaques solars es procurarà col·locar-les separades de l'edificació i protegides per vegetació, de forma que minvi el seu impacte visual però no el seu rendiment energètic.

### Article 27. Xarxes aèries.

Els nous subministres elèctrics, de telecomunicacions, o les seves modificacions, es preveu que es realitzin de forma soterrada. Excepcionalment en els casos de distàncies superiors als dos quilòmetres si es justifica la dificultat de soterrar la xarxa per problemes d'encreuament de recs o altres, es podrà fer de forma parcialment aèria.

El soterrament de xarxes es procurarà realitzar sota camins o espais públics, per tal de facilitar-ne el seu manteniment.

En tot cas es prioritzarà l'ús d'energies alternatives que eviten l'estesa de noves línies elèctriques.

### Article 28. Regulació paisatgística.

En les masies i altres edificacions que es situïn en sòl No urbanitzable es preveurà la plantació d'arbres autòctons en el seu entorn per tal d'integrar-se millor en l'entorn.

L'entorn de la masia s'haurà de deixar com un espai obert sense tanques ni portes, que només s'admeten per raons convenientment justificades de funcionament o seguretat. Així mateix cal evitar l'enjardinament de tipus urbà que pugui generar una imatge aliena a l'entorn rural.

Les obres d'infraestructura complementàries a les edificacions del catàleg (línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua, instal·lacions d'aigües residuals, etc.) s'hauran de realitzar de forma que

es minimitzi el seu impacte ambiental, a tal efecte els projectes hauran d'incorporar un apartat on es justifiqui aquesta minimització.

Es prioritzarà la utilització de materials permeables pels camins d'accés i pels espais no edificats a l'entorn dels elements catalogats.

### Article 29. Construcció de nous accessos en terreny forestal.

Els accessos en terreny forestal s'hauran de realitzar de forma que es minimitzi el seu impacte ambiental i serà preceptiu per la seva aprovació l'informe del departament de medi ambient i habitatge, d'acord amb l'article 12 del decret 166/1998 de 8 de juliol i les modificacions incloses de la llei 10/2001, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Es prioritzarà la utilització de materials permeables.

### Article 30. Edificacions en l'entorn del sol forestal.

A les edificacions existents a menys de 500 mts. de sol forestal li son d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis forestals contingudes en l'article 3 de la llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana. En el cas de trobar-se en terrenys forestals s'haurà de justificar expressament la minimització de l'impacte ambiental de la reconstrucció de l'edificació així com de les obres d'infraestructura complementàries previstes.

[En aquest sentit, per minimitzar el risc que representa els incendis forestals, totes les edificacions i instal·lacions situades en el límit o al interior de terrenys forestals, caldrà que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres, lliures de vegetació herbàcia i arbustiva i amb la massa arbòria podada i aclarida.](#)

### Article 31. Inventari de patrimoni arquitectònic de la Generalitat.

No es troba cap masia inclosa com a BCIN, si es troba com a altres la Farinera Sant Lluís, el Moli d'en Romaguera, el Moli d'en Sot, i la Farinera d'en Jordà. Abans de la concessió de qualsevol llicència en masies s'haurà de presentar un plànol de tota la masia i justificar el manteniment dels seus elements característics. En cas de discrepància amb el tècnic municipal, es sol·licitarà informe al departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya. En les masies incloses en el registre de la Generalitat sempre serà necessari l'informe del departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya

En tot cas es seguirà la tramitació descrita en l'article 50.1 del DL 1/2010.

### Article 32. Elements de jardineria.

Per l'enjardinament de l'entorn s'hauran d'utilitzar espècies autòctones. En cas de necessitar rec, aquest serà de goteig.

Es prohibeixen les plantes exòtiques amb potencial invasor

- Herba de la Pampa.
- Bàlsam, dits de la bruixa.
- Ailant
- Acàcies i mimoses.
- Robínia.
- Plantes aquàtiques: Ludvígia grandiflora, Azolla, Eichhormia crassipes, Myriophyllum aquaticum, Cyperus eragrostis, Elodea canadensis.
- Amporpha fruticosa i Baccharis halimifolia.
- Lligabosc i balsam emparrador.

- Opuntia sp. Agave, lucca, cabellera de la reina Aptenia cordifolia.
- Tabac de jardí.
- Paspalum sauræ.
- Canya.
- Arthoteca calendula.
- Myoporum sp.
- Aster squamatus.
- Senecio inaequidens.

#### Arbres

- acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
- ailant (*Ailanthus altissima*)
- freixe americana (*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 lecteus*) *Cotoneaster tormentosa*
- carolina o coronil-la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*)
- piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P.crenatoserrata*)
- pitospor (*Pittosporum tobira*)

#### Plantes entapissants i reptants

- Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
- miraguà (*Araujia sericifera*)
- bàlsam, unglà 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 aubeertii*)
- vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

#### Plantes crasses i assimilables

- aloe maculat (*Aloe maculata*)
- Atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
- Bryophyllum daigremontianum (= *Kalanchoe daigremontiana*)
- figueres de moro (*Opuntia ficus-indica* / *O.maxima o.stricta* i *O. linguiformis*)
- Einadia nutans

#### Plantes aquàtiques

- *Azolla sp.*
- *Cyperus eragrostis*
- *Elodea canadensis*
- jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
- *Ludvigia grandiflora*
- *Myriophyllum aquaticum*
- *Silvinia natans*

#### Gramínies per a hidrosembra i gespes

- *Eragrostis curvula*
- *Paspalum sauræ*
- "Kikuyu o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

#### Altres espècies (ornamentals, etc.)

- acant (*Acanthus mollis*)
- *Arctotheca calendula*
- bambú o caya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
- 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*

#### **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*
- *Tropaeolum majus* ("Taco de la reina", Captxina)
- Seneci del cap *Senecio inaequidens*
- *Solanum chrysotrichum*

Es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià ( *Erwinia amylovora*), d'acord amb la resolució AAR/ 2999/2007, de 28 de setembre i el decret 42/2007, de 20 de febrer, pel qual s'estableixen les mesures per a la prevenció del foc bacterià.

#### **Article 33. Protecció restes paleontològiques.**

En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terres, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic .

#### **Article 34. Protecció carreteres Diputació.**



Totes les actuacions que es afectin la zona d'influència de les carreteres de la Diputació (GI-V-5041; GI-V-50433; GI-V-6025; GI-V-6026), a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació, s'han de realitzar d'acord amb el decret 2/2009 de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei de carreteres i el reglament que el desenvolupa i precisen autorització de la Diputació de Girona.

**Article 35. Servituds de pas d'aqüeductes.**

Qualsevol construcció, obra o actuació, quedarà condicionada a que es respectin les servituds de pas d'aqüeductes. Aquestes es troben regulades en els corresponents projectes, d'acord amb els articles 18 a 40 del RD 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic, en tot cas s'ha de considerar un dret de pas mínim de 3 metres al llarg del seu recorregut, pel seu manteniment.

**Article 37. Prescripcions derivades de l'informe del Ministerio de Fomento. Demarcació de Carreteres del Estado en Catalunya.**

1. Que, dins de la zona delimitada entre l'aresta exterior de la calçada i la línia d'edificació de les carreteres estatals, es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, excepte les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents, de conformitat amb el que estableix la llei estatal 8/1972, de 10 de maig, de construcció, conservació i explotació d'autopistes en regim de concessió i la llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres.
2. Que, dins d'aquesta mateixa zona que delimita la LLE, només es podran executar les obres de reparació, per raons d'higiene i ornament dels immobles (obres menors), prèvia comunicació del Projecte a la Direcció General de Carreteres, de conformitat amb el Reial decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres (article 87). Per tant, no es podran realitzar obres d'augment de volum, ni de modificació estructural (obres majors), encara que ho permeti la normativa urbanística, tal com s'indica a l'article 13 de la normativa del Pla especial.
3. Que, prèviament a l'aprovació dels projectes de reparació, per raons d'higiene i ornament dels immobles, que es puguin realitzar a les edificacions catalogades que quedin dins de la zona de protecció de les carreteres estatals, caldrà sol·licitar i obtenir l'autorització corresponent de l'organisme de l'administració competent.
4. Que es prohibeix qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini de l'autopista o carretera, d'acord amb el que estipula l'article 24 de la llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres.
5. Que, a la zona de servitud de les carreteres estatals, només s'hi autoritzin tancaments totalment diàfans sobre piquets sense fonament de fabrica. La resta de tipus només es permetrà exteriorment a la línia límit de l'edificació ( article 94 del Reial decret 1812/1994).

**ADDITIONAL:**

**Article 36. Lleis i ordres de referència.**

Quan el present document fa referència a una llei, o ordre de caràcter general, s'entén que fa referència a l'esmentada llei o a la que en el seu moment la substitueixi.

Joan Antoni Rodeja Roca. Arquitecte.

Pont de Molins , Agost de 2013



### **CAPÍTOL III .....: PLA D'ETAPES.**

No es fixà pla d'etapes, calendari, ni agenda, donat que no es preveu cap polígon d'execució urbanística.

### **CAPÍTOL IV .....: ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER.**

No resulta necessari donat que no es preveuen àmbits de reparcel·lació ni expropiació, públiques ni privades, ni cap altre despesa pública per l'execució del planejament.

Joan Antoni Rodeja Roca. Arquitecte.

Pont de Molins , Agost de 2013



**ANNEX 1: Fitxes d'ordenació de les masies. SÈRIE: "A"**



**ANNEX 2: Fitxes d'ordenació d'altres habitatges en sol no urbanitzable.  
SÈRIE: "B"**



**ANNEX 3: Plànols PEU i Catàleg de Masies i Cases Rurals**

Nº	PLÀNOL	ESCALA (DIN A1)	ESCALA REDUIDA (DIN A3)
1	TOPOGRAFIC SITUACIÓ MASIES I ÀMBIT (normatiu)	1/10.000	1/20.000
2	PLANEJAMENT VIGENT (informatiu)	1/10.000	1/20.000
3	FOTOGRAFIA AÈRIA (informatiu)	1/10.000	1/20.000

Joan Antoni Rodeja Roca. Arquitecte.

Pont de Molins , Agost de 2013