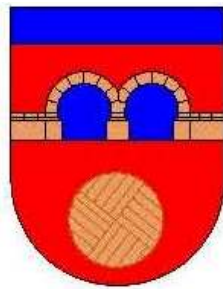


AJUNTAMENT DE PONT DE MOLINS



TEXT REFÓS

POUM

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL

NORMATIVA

Febrer de 2013

ÍNDIX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	5
CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.....	5
Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM	5
Article 2. Marc legal.....	5
Article 3. Contingut i interpretació	5
Article 4. Vigència.....	6
Article 5. Modificació i revisió del POUM	7
CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA.....	7
Article 6. Iniciativa i competències.....	7
Article 7. Planejament derivat.....	8
Article 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà.....	8
Article 9. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable.....	8
Article 10. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable	9
Article 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.....	9
CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	9
Article 12. Elecció dels sistemes d'actuació.....	9
Article 13. Polígons d'actuació urbanística	9
Article 14. Projecte d'urbanització.....	10
Article 15. Reserves per habitatges de protecció pública.....	10
Article 16. Creació del patrimoni municipal del sòl i habitatge.....	10
CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ, ÚS SÒL I SUBSÒL.....	10
Secció 1. Disposicions generals	10
Article 17. Tractament de l'espai privat.....	10
Article 18. Tractament de l'espai públic	10
Article 19. Condicions estètiques i paisatgístiques	11
Article 20. Subsòl	11
Article 21. Ordenació sostenible	12
Article 22. Ecoeficiència	13
Secció 2. Llicències i infraccions.....	14
Article 23. Actes subjectes a llicència	14
Article 24. Procediment d'atorgament de llicències.....	14
Article 25. Contingut de les llicències	14
Article 26. Condicions de l'atorgament de llicències	15
Article 27. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	16
Article 28. Seguiment de les obres	16
Article 29. Establiment de terminis per a edificar	16
Article 30. Infraccions urbanístiques.....	16
Secció 3. Ordres d'execució, edificis ruïnosos i enderroc.....	17
Article 31. Ordres d'execució.....	17
Article 32. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició	17
TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	17
CAPÍTOL I. PARÀMETRES QUE REGULEN EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ.....	17
Secció 1. Edificació	17
Article 33. Regulació de l'edificació	17
Article 34. Tipus d'ordenació de l'edificació	17
Article 35. Planta baixa.....	18
Article 36. Plantes soterranis.....	18
Article 37. Planta pis.....	18
Article 38. Planta golfes.....	18
Article 39. Forma de la coberta.....	18
Article 40. Planta coberta	19
Article 41. Ventilació i il·luminació.....	19

Article 42. Celoberts i patis.....	20
Secció 2. Urbanització	20
Article 43. Amplària dels vials.....	20
Article 44. Els xamfrans.....	20
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL	20
Article 45. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació alineada a vial.....	20
Article 46. Planta baixa d'un edifici referida al carrer	21
Article 47. Alçària reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.....	21
Article 48. Regles sobre determinació d'alçàries	21
Article 49. Tractament de les parets mitgeres.....	22
Article 50. Profunditat edificable	22
Article 51. Edificació en el pati d'illa.....	22
Article 52. Cossos sortints	22
Article 53. Elements sortints	23
Article 54. Reculada de l'edificació	23
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	23
Article 55. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada.....	23
Article 56. Adaptació topogràfica del terreny	24
Article 57. Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.....	24
Article 58. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	24
Article 59. Ocupació màxima de parcel·la.....	24
Article 60. Alçària reguladora màxima de l'edificació referida cota terreny.....	24
Article 61. Sòl lliure d'edificació	25
Article 62. Construccions auxiliars	25
Article 63. Separacions mínimes i tanques.....	25
CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS.....	26
Article 64. Desenvolupament de la regulació d'usos.....	26
Article 65. Usos específics en relació a les situacions relatives	26
Article 66. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció	27
Article 67. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	28
Article 68. Regulació supletòria	28
Article 69. Simultaneïtat d'usos	28
Article 70. Millors tècniques disponibles i mesures correctores.	28
Article 71. Impacte ambiental	29
TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	29
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	29
Article 72. Classificació i qualificació del sòl	29
Article 73. Els sistemes	29
Article 74. Les zones	30
CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.....	31
Secció 1. Disposicions generals	31
Article 75. Definició dels sistemes i tipus.....	31
Article 76. Desenvolupament dels sistemes	31
Article 77. Titularitat i afectació del sòl.....	31
Secció 2. Comunicacions	32
Article 78. Disposicions generals.....	32
Article 79. Sistema viari (V)	32
Article 80. Xarxa viària.....	33
Article 81. Vies de llarg recorregut.....	34
Article 82. Xarxa urbana.....	34
Article 83. Camins rurals	35
Article 84. Sistema d'aparcaments (Va).....	35
Article 85. Sistema ferroviari (F)	36
Secció 3. Espais oberts	38

Article 86. Disposicions generals.....	38
Article 87. Sistema d'espais lliures (clau A)	38
Article 88. Sistema hidrogràfic(clau H).....	39
Article 89. Sistema de protecció de sistemes (clau PS).....	41
Secció 4. Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics	42
Article 90. Disposicions generals.....	42
Article 91. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)	42
Article 92. Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau St).....	43
CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	44
Article 94. Definició	44
Article 95. Determinació i ordenació en el sòl urbà	45
Article 96. Definició de zones	45
Article 97. Zona de nucli antic (clau 1).....	45
Article 98. Zona de consolidació urbana (clau 2)	49
Article 99. Zona de creixement rural (clau 3) i (clau 3.0).....	53
Article 100. Zona d'edificació en filera (clau 4).....	55
Article 101. Zona d'edificació aïllada (clau 5) i (clau 5.3)	56
Article 102. Zona d'edificació en volumetria específica. (clau 6)	57
Article 104. Zona de terciari (clau 7).....	58
Article 105. Zona unifamiliar filera (clau R) del Pla Parcial CP1.....	59
Article 106. Zona mixta (clau M) del Pla Parcial CP1.....	60
Article 107. Ambits de planejament i polígons d'actuació urbanística.	61
Article. 108 Definició dels sectors de millora urbana delimitats pel POUM.....	62
Article. 109. Definició dels Polígons d'Actuació Urbanística.....	67
CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	67
Article 110. Definició.....	67
Article 111. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable.....	68
Article 112. Gestió del sòl urbanitzable.....	68
Article 113. Sectors urbanitzables	70
CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	75
Secció 1. Disposicions generals	75
Article 114. Definició i tipus.....	75
Article 115. Finques.....	76
Article 116. Tanques.....	77
Article 117. Fonts	77
Article 118. Tales d'arbres.....	77
Article 119. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions	78
Article 120. Instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.....	79
Article 121. Usos permesos i usos prohibits	79
Article 122. Publicitat.....	80
Secció 2. Construccions en sòl no urbanitzable.....	80
Article 123. Edificacions existents en sòl No Urbanitzable	80
Article 124. Disposicions generals edificació en sòl no urbanitzable.....	80
Article 125. Integració en el paisatge.....	81
Article 126. Actuacions d'interès públic	82
Article 127. Construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal.	82
Article 128. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades.....	84
Article 129. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària	85
Article 130. Construccions i instal·lacions d'obres públiques	85
Article 131. Habitatges vinculats a explotacions rústiques o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.....	85
Article 132. Reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural	86
Article 133. Actuacions no admeses en el sòl no urbanitzable.....	87

Secció 3. Tipus de sòl no urbanitzable	87
Article 134. Sòl de protecció territorial definit pel PTCG	87
Article 135. Zona de protecció agrícola (clau Pa)	90
Article 136. Zona de protecció forestal (clau Pf)	90
Article 137. Zona de protecció especial connector del Muga. PTPCG Zona de protecció especial d'interès natural i hidrològic. PDUSUF Zona de protecció especial Pein, Xarxa Natura 2000.....	91
Article 138. Zones objecte de Pla especial urbanístic (clau PE)	94
TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....	95
Article 139. Definició.....	95
Article 140. Catàleg.....	95
Article 141. Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni.....	97
Article 142. Condicions de les obres de consolidació i conservació.....	97
TÍTOL V. CATALEG DE MASIES I EDIFICIS RURALS	98
Article 143. Masies i cases rurals	98
TÍTOL VI. MESURES CORRECTORES AMBIENTALS.....	99
Article 144. Mesures correctores	99
TÍTOL VII. CRITERIS DE CONTROL D'IMPLANTACIÓ DE NOUS ELEMENTS VULNERABLES COMPATIBLES AMB LA GESTIÓ DEL RISC D'INUNDACIONS.	101
TÍTOL VIII. CRITERIS DE CONTROL DE LA IMPLANTACIÓ DE NOUS ELEMENTS VULNERABLES COMPATIBLES AMB LA GESTIÓ DEL RISC QUÍMIC EN EL TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES PER CARRETERA.	101
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	102
Primera: volums i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.....	102
Segona : volums i usos disconformes.	102
Tercera: parcel·les fora d'ordenació	102
ANNEXES.....	104
ANNEX 1: DEFINICIONS.....	105
A.Definició dels paràmetres que regulen l'ordenació.....	105
B.Definició d'usos i la seva classificació.....	110
ANNEX 2: ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS I USOS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT	120
INTRODUCCIÓ.....	120
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	120
CAPÍTOL II. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA.....	122
CAPÍTOL III. CONTAMINACIÓ ODORÍFERA.....	124
CAPÍTOL IV. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	124
CAPÍTOL V. EXPLOTACIÓ DELS RECURSOS HÍDRICS	125
CAPÍTOL VI. AIGÜES RESIDUALS	126
CAPÍTOL VII. GESTIÓ DE RESIDUS	128
CAPÍTOL VIII. CONSTRUCCIONS RAMADERES	131
CAPÍTOL IX. CÀRREGA I DESCÀRREGA	132
CAPÍTOL X. APARCAMENT	133
CAPÍTOL XI. RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES.....	135
CAPÍTOL XII. CONTAMINACIÓ TÈRMICA	136
CAPÍTOL XIII. RISC D'INCENDI.....	137
CAPÍTOL XIV. RISC D'EXPLOSIÓ.....	138
CAPÍTOL XV. ESPAIS NATURALS I ZONES VERDES.....	139
CAPÍTOL XVI. CONTAMINACIÓ ACÚSTICA.....	140

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Article 1. Àmbit territorial i objecte del POUM

El POUM constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Pont de Molins, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. El desenvolupament urbanístic sostenible preservant els recursos naturals i de paisatge és l'objectiu fonamental del Pla (POUM).

Article 2. Marc legal

1. Aquest POUM esta redactat d'acord amb:

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)
- La Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions que regula els aspectes bàsics del règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central.(LSV).
- El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU).
- Llei Estatal 8/2007 de 28 de maig del sòl.
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

2. Qualsevol referència, en el POUM, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El Pla d'ordenació urbanística municipal és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Article 3. Contingut i interpretació

Aquest POUM esta integrat pels següents documents:

- VOLUM 1:
 - Memòria informativa, descriptiva i justificativa del Pla amb el programa de participació ciutadana
 - Memòria social
 - Agenda i Avaluació Econòmica i Financera
 - Informe de Sostenibilitat Econòmica.
 - Estudi geologic – miner
 - Estudi de riscos naturals
 - Annexes justificatius.
- VOLUM 2:
 - Normes urbanístiques

- VOLUM 3:
 - Estudi de mobilitat
- VOLUM 4:
 - Catàleg de béns a protegir
- VOLUM 5:
 - Plànols d'informació:
 - Plànols d'ordenació urbanística.
- Memòria AMBIENTAL
- Estudi d'INUNDABILITAT.

Les presents normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Pont de Molins i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El no previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Els documents d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria.

En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl en que cal atènyer-se a la superfície real.

Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà d'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.

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

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del 10 per cent (+-10 %).

Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general als elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article 4. Vigència

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor a partir de l'endemà de la publicació de l'edecte de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Article 5. Modificació i revisió del POUM

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

Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 TRLUC. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori.

Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, un augment de densitat de l'ús residencial o, en sòl urbà, una transformació global dels usos previstos pel planejament, haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments que preveu l'article 96 TRLUC.

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

Seràn circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'ha consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
- L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl derivades d'actuacions sectorials.
- Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAPÍTOL II. DESPLEGAMENT DEL PLA

Article 6. Iniciativa i competències

A l'ajuntament de Pont de Molins li corresponen les competències que determina l'art. 81 TRLUC, pel que fa a l'aprovació definitiva dels PPU, PMU, i PEU que afecten llur terme municipal.

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

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

Article 7. Planejament derivat

Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent:

- Plans especials urbanístics
- Plans de millora urbana
- Plans parcials urbanístics.

Les diferents finalitats dels Plans especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67,68 i 69 TRLUC.

L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans de millora urbana es concreten als article 70 TRLUC.

L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 65, 66, 82, 86,88,89 i 102 TRLUC

La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detallen als articles 72 i 89 TRLUC.

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

Article 8. Desplegament del Pla en el sòl urbà

El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Pont de Molins en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 118 TRLUC, mitjançant Polígons d'actuació urbanística, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els criteris de la Llei d'urbanisme.

A més, es poden formular Plans especials urbanístics per a desenvolupar aspectes concrets del planejament, o fixar alineacions de les edificacions, i plans de millora urbana per raons de reforma interior, remodelació urbana, transformació d'ús, reurbanització o completar el teixit urbà o la urbanització, entre d'altres, d'acord amb els articles 67 i 70 TRLUC.

Els àmbits de gestió urbanística integrada de desenvolupament específic del sòl urbà (Plans de millora urbana i Plans especials) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen a partir de l'article 107 d'aquest document "Àmbits de planejament i Polígons d'Actuació Urbanística"

Article 9. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable

Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. Es podran formular plans especials urbanístics que tinguin com a objecte la protecció del medi natural i del paisatge, els espais agrícoles i forestals, els espais fluvials i les vies de comunicació, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals i per a tots aquells aspectes que preveu l'article 67 TRLUC.

Article 10. Desplegament del Pla en sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la figura de Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb el sector de planejament delimitat per aquest POUM.

Article 11. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials de infraestructures i serveis, o bé mitjançant la seva execució directa

Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es pot fer per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'inclouin en un sector o Polígon d'actuació urbanística, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'ajuntament o per l'organisme públic responsable en la matèria.

Es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general del territori de Pont de Molins en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament territorial i en el propi Pla d'ordenació urbanística municipal.

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 12. Elecció dels sistemes d'actuació

En el desenvolupament del POUM de Pont de Molins, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per Polígons d'actuació urbanística s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, sens perjudici del que preveu l'article 121 TRLUC. En qualsevol cas el sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

Article 13. Polígons d'actuació urbanística

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl urbà s'ajustarà a allò que estableix l'art. 118 TRLUC. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació urbanística discontinus amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament, sempre d'acord amb l'art. 36 TRLUC.

Aquest Pla conté la delimitació de diferents Polígons d'actuació urbanística tal i com es reflexa en els plànols d'ordenació.

Els projectes de reparcel·lació contindrà les determinacions i documents establerts a l'article 126 i següents TRLUC, art. 21 RLU. i concordants.

Article 14. Projecte d'urbanització

En l'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa, caldrà redactar projectes d'urbanització que poden fer referència al conjunt de les obres d'urbanització o únicament a les bàsiques, completades posteriorment amb el projecte d'urbanització complementari.

Els projectes d'urbanització contindran la documentació que preveu l'article 72 TRLUC.

Article 15. Reserves per habitatges de protecció pública

Aquest POUM estableix una reserva de sòl per a la construcció d' habitatges de protecció pública ajustant-se a l'exempció que determina l'article 20 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, que modifica l'apartat 3 de l'article 57 de l'esmentada llei.

Aquest POUM només fa una reserva per a aquest règim d'habitatges en el sector de sòl urbà no consolidat PMU-1 i en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-r1.

Article 16. Creació del patrimoni municipal del sòl i habitatge

L'Ajuntament té l'obligació de constituir llur patrimoni municipal del sòl i habitatge d'acord amb el que determina l'article 163 del TRLUC

Dins del patrimoni municipal de sòl i habitatge s'haurà d'incorporar el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. El destí d'aquest patrimoni s'ajustarà a les determinacions de l'article 53 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, que modifica l'apartat 5 de l'article 160 de l'esmentada llei.

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

Secció 1. Disposicions generals

Article 17. Tractament de l'espai privat

L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.

L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós i tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.

Es tindrà especial cura amb els elements frontera de l'espai públic i sempre que sigui possible es tractaran amb pedra de la zona i amb jardineria d'espècies autòctones.

Article 18. Tractament de l'espai públic

L'espai públic, llur urbanització i edificació, ha de tractar-se d'acord amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic i evitant la contaminació lumínica, fomentant la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

L'edificació pública s'adaptarà a l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics.

Les xarxes de serveis seran soterrades.

Es tindrà especial cura en l'ornamentació i les conques visuals o estètiques. El nombre d'elements de senyalització i serveis situats a les façanes es reduiran als estrictament imprescindibles.

Article 19. Condicions estètiques i paisatgístiques

Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris que determina la present normativa.

Article 20. Subsòl

- **Regulació del subsòl**

El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 TRLUC resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic.

- **Aprofitament urbanístic dels subsòl**

L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos, a la protecció d'aqüífers classificats i de restes arqueològiques d'interès declarat.

Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim d'una planta, que és fins on es considera que pot arribar potencialment l'íntegres de la propietat privada en el municipi de Pont de Molins.

- **Interès públic del subsòl**

Per tal de garantir la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant la instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi, la utilització i aprofitament privat del subsòl quedarà supeditat a l'esmentada prestació de serveis que tindrà la consideració d'interès públic.

La prestació dels serveis públics, infraestructures i xarxes de serveis, es produirà sempre que sigui possible en el subsòl situat sota terrenys públics del sistema viari i sistema d'espais lliures.

La prestació de serveis públics, o d'interès públic dins l'àmbit de les zones d'aprofitament privat, comportarà la creació de les servituds administratives corresponents, sempre que aquestes siguin compatibles amb l'aprofitament urbanístic del subsòl privat, tal com es regula en l'article següent:

Per dessota la fondària màxima fixada per a l'aprofitament privat en les diferents zones, la prestació de serveis públics mitjançant la instal·lació d'infraestructures i xarxes de serveis, no comportarà minvament de l'aprofitament urbanístic de les finques situades en la seva vertical, sempre que es garanteixi la preservació dels riscos naturals, geològics o d'altres en la seva construcció. La prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl, comportarà la necessitat de procedir a l'expropiació total o parcial de les finques afectades, quan no siguin compatibles amb l'ús i aprofitament urbanístic de les mateixes.

El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un Pla especial urbanístic sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.

Article 21. Ordenació sostenible

Qualsevol figura derivada de planejament urbanístic del POUM haurà d'assegurar els següents aspectes:

1. Establir una ordenació en l'àmbit del pla o projecte d'acord amb les característiques socioambientals del municipi on s'inscriu i coordinació del pla amb les normes sectorials amb rellevància ambiental.
2. Compliment de les exigències pròpies de l'ocupació i la utilització racional del sòl i el subsòl. En aquest sentit, només es podrà desenvolupar aquell sòl urbanitzable que sigui estrictament necessari en cada moment i d'acord amb el model global d'ordenació establert al present POUM.
3. Dotar de caràcter estructurador el sistema d'espais lliures considerant també la connectivitat amb el sòl no urbanitzable.
4. L'ordenació respectarà la configuració topogràfica del terreny.
5. Preservar i millorar els espais i les riqueses naturals, evitant la degradació dels seus valors, especialment els paisatgístics. En aquest sentit, es realitzarà l'ordenació i la regulació de paràmetres de les edificacions (alçàries, formes, materials, cossos sortints, colors, etc.) fomentant la qualitat del paisatge urbà, tal i com s'estableix al present POUM.
6. Contribuir a l'aprofitament racional dels recursos hidrològics, assegurant la seva qualitat i fomentant l'estalvi i la seva reutilització. En aquest sentit, s'utilitzaran en la jardineria d'espais públics i privats (parcs i jardins, arbrat viari, etc.) espècies vegetals autòctones o adaptades a les característiques del medi i que comportin així un menor consum d'aigua i sistemes de microrec i sistemes automàtics temporitzats.
7. Assegurar l'explotació racional dels recursos energètics, mitjançant fórmules compatibles amb la preservació i la millora del medi. En aquest sentit caldrà realitzar un anàlisi detallat de la mobilitat generada amb l'ordenació proposada per tal de minimitzar la mobilitat obligada. Una altra de les estratègies a seguir serà el foment de la qualitat i eficiència de la il·luminació artificial segons els usos assignats i l'enllumenat públic de baix consum en espais oberts públics i privats.
8. L'ordenació delimitarà les àrees edificables de forma que es puguin implantar criteris d'arquitectura bioclimàtica en els projectes constructius com ara la orientació de les edificacions.
9. Prevenir i minimitzar la contaminació acústica del pla o projecte. En aquest sentit, s'hauran de dimensionar adequadament les voreres, utilitzar l'arbrat públic com a correctors acústic i utilitzar paviments sonoreductors allà on es consideri necessari.
10. Els projectes d'urbanització reservaran espais (entrants en les voreres, etc.) per a l'emplaçament de contenidors per a la recollida de RSU. Aquests espais s'hauran d'ubicar fora de les àrees destinades al pas de vianants; promouran l'ús de materials procedents del reciclatge com paviments i mobiliari urbà; i, garantiran la integració de les mesures preventives necessàries per no comprometre un ús diferent al previst al projecte en el futur.
11. Protegir el patrimoni històric i cultural, considerant com a tal els elements aïllats i els conjunts urbans, rurals o paisatgístics, promovent la seva recuperació i rehabilitació o millora. Caldrà tenir especial atenció amb aquells elements inclosos al Catàleg de Béns a Protegir del POUM.

Article 22. Ecoeficiència

Per tal d'assolir les exigències pactades al Conveni sobre Canvi Climàtic de les Nacions Unides (Protocol de Kioto) en qualsevol figura de planejament derivat del POUM, d'edificis de nova construcció o bé reconversions d'antigues edificacions i grans rehabilitacions, el sistema constructiu incorporarà, com a mínim, els criteris d'ecoeficiència que fan referència als quatre conceptes següents:

1. Ecoeficiència energètica

- Adopció de criteris d'arquitectura bioclimàtica (ventilació creuada natural, aïllament tèrmic als edificis, façanes ventilades en orientació SO, etc.).
- Previsió, sempre que sigui possible, d'espais suficients per a la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, tenint en compte la seva integració paisatgística.
- Implantació d'energia solar tèrmica per a la producció d'AC en habitatges i altres edificis que comportin usos amb consum d'AC.
- Implantació d'energia solar fotovoltaica per a la producció d'electricitat en els habitatges aïllats.
- Caldrà justificar adequadament aquells casos en que s'opti per una altra font energètica diferents a la que s'estableix en els apartats anteriors.

2. Ecoeficiència en l'ús de l'aigua

- S'escolliran aixetes, equips de dutxa i inodors amb un distintiu reconegut amb qual quedi oportunitatament garantit l'estalvi d'aigua, segons les normes aplicables als estats membres de la Unió Europea
- Instal·lació de xarxa de sanejament per a la gestió separada de les aigües residuals de diferent origen i foment dels sistemes de reutilització de l'aigua de pluja o la depuració de les aigües per a l'ús posterior.
- Reutilització de l'aigua de pluja per al manteniment de parc públics d'acord amb la legislació vigent.

3. Ecoeficiència en l'ús de materials.

- Priorització d'ús de productes amb vida útil llarga i d'aquells materials provinents de recursos renovables o reciclats i de fàcil gestió com a residus, com ara l'ús d'àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació, estimats en el 15% del total necessaris (ITEC 2003)
- Priorització d'ús de productes amb garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, ecoetiqueta ecològica de la UE, o altres etiquetes ecològiques certificades.

4. Sistema de gestió de residus.

- Previsió d'espai suficient dins els establiments comercials, de serveis i habitatges per a fer la selecció en origen dels residus produïts per a cada una de les fraccions que es segreguin al municipi (envasos lleugers, FMO, vidre, paper i cartró i rebuig).

5. Energia eòlica en edificacions:.

- Es permetrà la instal·lació d'elements per obtenció d'energia eòlica amb finalitat d'autoconsum els quals podran superar l'alçada reguladora de les edificacions, sempre que les condicions de l'entorn: estètiques, arquitectòniques, formals i ambientals ho permetin. L'alçada màxima i situació relativa d'aquests elements es

fixarà amb una ordenança específica i necessitarà de la corresponent llicència municipal.

L'ajuntament podrà fixar les corresponents ordenances, que s'adequaran al Codi Tècnic de l'Edificació i demés normativa vigent en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació.

Secció 2. Llicències i infraccions

Article 23. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 TRLUC i els reglaments que la desenvolupen.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Els actes detallats a l'article 187.1 TRLUC, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 190.2 TRLUC.

Les obres de conservació i construcció de carreteres de titularitat estatal per constituir obres públiques d'interès general no requereixen l'obtenció de la corresponent llicència municipal en concordança al que disposa l'article 12 de la Llei 25/88 de Carreteres. Així mateix les obres d'ampliació, modificació o nova construcció de les instal·lacions dels elements funcionals de l'autopista AP-7, motivades per la conservació o explotació del servei públic viari, constitueix una obra pública d'interès general, a la que li es d'aplicació l'establert a l'article 42 del Reglament General de Carreteres.

Les llicències tenen caràcter de document públic.

Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

Article 24. Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment establert en la legislació de règim local.

Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 TRLUC, requeriran el previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 TRLUC.

Article 25. Contingut de les llicències

El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres

extrems identificadors. Es farà una diligència per part de l'Ajuntament d'un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim pels documents que preveu l'article 79 RLU.

Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances Municipals i legislació urbanística vigent.

Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Article 26. Condicions de l'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

En sòl urbà no consolidat quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures legalment pertinents de cessió de terrenys i costejar la urbanització, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 TRLUC .

Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 TRLUC, es pot simultaniejar urbanització i l'edificació per facilitar i agilitar les promocions d'habitatge públic, tal com disposa l'article 41 TRLUC i els articles dels reglaments que la desenvolupin.

En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent Pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 TRLUC

En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més, amb caràcter general s'observaran les determinacions i directrius previstes als articles 47 a 51 TRLUC.

En els sòls afectats pel sistema ferroviari ja sigui en el domini públic, zona de reserva o dins de la línia límit d'edificació, es sol·licitarà informe vinculant de ADIF, abans de l'atorgament de la corresponent llicència.

Per a l'atorgament de sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a ús residencial i oficines en els Sectors de Planejament que incloguin el Sistema General Ferroviari o que sigui confrontant a aquest, hauran d'aportar dins de la documentació un Estudi de Sorolls i Vibracions redactat per tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries, en relació amb les infraestructures ferroviàries, per assegurar els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions originats per la circulació de trens, que es mantinguin dins dels nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per la legislació vigent.

Article 27. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

D'acord amb l'article 189.1 TRLUC, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten als apartats 2, 3 i 4 de l'article 189 TRLUC

La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

Article 28. Seguiment de les obres

Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i la rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'acta esmentada. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

Acabades les obres, l'interessat sol·licita a l'Ajuntament, el certificat final d'obres del director facultatiu de les obres i altra documentació complementària amb objectiu de realitzar la inspecció final. Expedit el certificat, l'interessat sol·licita la llicència de primera ocupació. Es comprovarà si l'edificació s'ha ajustat en l'execució al projecte i a la llicència sol·licitada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació o de primera utilització de l'edificació.

Article 29. Establiment de terminis per a edificar

Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts als articles 175 i 176 TRLUC. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert als articles 179 i 180 del mateix text legal, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, en els termes que preveu l'article 177 TRLUC, podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Article 30. Infraccions urbanístiques

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol VII del TRLUC, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 205 i següents del mateix text legal i concordant amb el seu Reglament i altra normativa específica.

Secció 3. Ordres d'execució, edificis ruïnosos i enderrocs

Article 31. Ordres d'execució

Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions són els que es concreten a l'article 197 TRLUC.

Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

L'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions permet la inclusió de la finca en el Registre municipal de solars sense edificar.

Article 32. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà al que disposa l'article 198 TRLUC.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL I. PARÀMETRES QUE REGULEN EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ

Secció 1. Edificació

Article 33. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: "Definicions".

Article 34. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

- Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçària reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

- Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçària màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindes.

Article 35. Planta baixa

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits de rasant assenyalats per aquestes normes urbanístiques. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, i 2,80 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 70 m². En qualsevol cas sempre s'ajustaran a les determinacions del DECRET 55/2009 de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

Excepte, en el tipus d'edificació aïllada amb planta baixa oberta que serà de 3,00 m.

Article 36. Plantes soterranis

Tret que es disposi altra cosa en les ordenances que regulen la zona, només s'admet la construcció d'una única planta soterrani a sota de la planta baixa. La construcció de plantes soterranis queda supeditada a la disposició de poder abocar a la xarxa de clavegueram, encara que sigui per mitjans mecànics.

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, en cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçària lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

Article 37. Planta pis

Sempre que la regulació de la zona no determinin el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure interior mínima d'acord amb les determinacions del DECRET 55/2009 de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres.

Article 38. Planta golfes

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçària màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Article 39. Forma de la coberta

Tret que les ordenances específiques d'una zona admetin expressament la singularitat, les cobertes al municipi de Pont de Molins estan subjectes a les determinacions següents:

- La coberta serà inclinada, almenys, a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.

- El carener se situarà paral·lel a la façana de l'edifici al carrer en l'edificació alineada a vial en la mateixa direcció de les corbes de nivell. Coincidint amb la direcció de la façana de major longitud en l'edificació aïllada.
- S'admeten les cobertes enjardinades i planes no transitables, sempre que siguin compatibles amb la normativa específica per a cada zona.

Article 40. Planta coberta

Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat.

El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts (sempre i quan no vulnerin els nivells de protecció que es preveuen per a cada una de les zones) i quedin incorporades a la coberta i plaques de captació d'energia solar. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt. Pel que fa a les plaques, tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 3% de la superfície de coberta.

No s'admeten els edificis acabats en terrat excepte en obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals.

S'admeten les cobertes enjardinades i planes no transitables, sempre que siguin compatibles amb la normativa específica per a cada zona.

Per a edificis acabats en terrassa que admeti la regulació de la corresponent zona el punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçària reguladora màxima. Es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçària màxima de 60 cm. La part massissa de les baranes tindran una alçària màxima de 40 cm per sobre de la cambra d'aire i seran preferentment metàl·liques i calades. El seu disseny ha d'evitar l'estancament de les aigües pluvials.

S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat de 30° aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior dels sostre de la darrera planta pis construïda.

Article 41. Ventilació i il·luminació

Els edificis d'habitatges de nova construcció, els dormitoris principals i les sales interiors, no es podran autoritzar si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a

dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb la legislació vigent.

La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenança municipal.

El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Article 42. Celoberts i patis

S'ajustaran a les determinacions del que disposa el Decret 55/2009 de 7 d'abril sobre les Condicions d'Habitabilitat dels Habitatges i les Cèdules d'Habitabilitat.

Secció 2. Urbanització

Article 43. Amplària dels vials

L'amplària de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Ve grafada als plànols d'ordenació.

Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.

Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.

Si per aplicació del punt anterior l'alçària de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontades, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

Article 44. Els xamfrans.

Aquestes normes només admeten els xamfrans definits gràficament en els plànols d'ordenació.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 45. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, alçària reguladora màxima, nombre màxim de plantes i espai lliure interior.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: "Definicions".

Article 46. Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del carrer, en els punts de menor i major cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front de manera independent, com si es tractés de diferents parcel·les, la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

Article 47. Alçària reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona .

L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des del punt de referència de l'alçària reguladora fins a la cara inferior de la coberta inclinada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Article 48. Regles sobre determinació d'alçàries

Determinació del punt de referència de l'alçària reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via:

- Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçària màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota més baixa de la línia de façana.
- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçària reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

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

- Si l'alçària fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
- Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçària. Aquesta longitud arribarà, com a màxima, fins a la meitat del tram de carrer de menys amplària. L'aplicació d'aquest retorn només afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

- Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçària màxima es farà en el punt mitjà de la parcel·la i, almenys, a quatre metres de la façana de menys cota.

3. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçària d'acord amb la de l'amplada dels vials que conflueixi a l'espai públic.

Article 49. Tractament de les parets mitgeres

Quan a conseqüència de diferents alçàries, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Article 50. Profunditat edificable

La profunditat edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sol urbà.

Aquesta fixació gràfica regula la profunditat edificable de tots aquells edificis on es produeixi la seva ampliació o substitució per una nova construcció.

La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts.

Article 51. Edificació en el pati d'illa

L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçària lliure de 3,50 metres amidats des de la cota natural del terreny, s'haurà de cobrir mitjançant coberta inclinada de teula àrab paral·lela al perfil del terreny.

Article 52. Cossos sortints

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

- Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
- L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 4 m
- El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 m de la paret mitgera.
- La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret de què es tracti de la reconstrucció d'un element d'interès patrimonial que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

Si la seva volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

- el 10% de l'amplària del vial.
- l'amplària de la vorera menys 50 cm.
- una volada màxima de 0,80 metres.

Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, s'aplicarà la regla de l'amplària de vial agafant la menor de les amplàries per unificar el vol dels cossos.

La longitud màxima conjunta dels cossos sortints oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana.

La superfície en planta dels cossos sortints no computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, però si, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·lars.

Article 53. Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints no podran volar més 15 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

Article 54. Reculada de l'edificació

Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.

En tot cas, en les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, i s'hauran d'urbanitzar a càrrec del propietari.

La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.

A planta baixa, es permeten façanes portalades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió d'aquesta sigui, com a mínim, d'1,80 m i l'alçària lliure mínima de 3,50 m.

També s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.

Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 55. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçària reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: "Definicions".

Article 56. Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,20 metres per damunt o a més de 2,00 metres per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base)

En cada punt, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres. Aquests murs de contenció de terres tampoc no passaran l'alçària de 1,20 m per sobre ni 2,00 m per sota de la cota natural del terreny i quan superin la cota natural del terreny no es podran ubicar dins de la franja de tres metres del límit de la parcel·la.

En el cas de la inexistència de referències clares per a determinar la cota natural del terreny es prendrà la línia recta que uneixi els límits oposats.

Article 57. Planta sotterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

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

La part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Article 58. Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta sotterrani, real o possible.

Article 59. Ocupació màxima de parcel·la

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3.
- del 50 al 80% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2.

Article 60. Alçària reguladora màxima de l'edificació referida cota terreny

L'alçària reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana. Per sobre de l'alçària reguladora només es permet la planta de coberta

Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que

correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article 61. Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació municipal de la parcel·la o a les construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats i les piscines només s'admetran si són d'ús col·lectiu.

Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establert en aquestes normes urbanístiques pels patis mancomunats.

Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Article 62. Construccions auxiliars

Per a les existents s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del POUM.

En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal.

El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat.

Article 63. Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs no podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. Quan la regulació de la zona no especifiqui una altra cosa, l'alçària màxima de les tanques serà 1,40 m, es podran fer amb material massís de pedra autòctona fins una cota màxima de 0,70 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb vegetació d'arbust viu i si cal reixes o tela metàl·lica. No s'admeten el acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Article 64. Desenvolupament de la regulació d'usos.

En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema. El POUM distingeix i defineix els vuit usos globals a l'annex 1.

Segons la seva funció específica el POUM defineix i determina els usos específics següents:

- Habitatge
- Hoteler
- Allotjament rural
- Restauració
- Recreatiu
- Càmping i caravàning
- Comerç
- Oficines i serveis
- Indústria
- Magatzem
- Serveis tècnics i mediambientals
- Tallers de reparacions de vehicles
- Garatge aparcament
- Estació de serveis
- Educatiu
- Sanitari – assistencial
- Esportiu
- Sociocultural.
- Religiós
- Agrícola
- Pecuari
- Forestal
- Activitats Extractives.

La definició de cada ús es pot consultar a l'annex 1: "Definicions"

Article 65. Usos específics en relació a les situacions relatives

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

USOS		RI	SITUACIONS RELATIVES																		
			1				2			3		4	5								
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	a	b								
Comerç	Petit comerç																				
	Establiments comercials mitjans <= 400 m2																				
	Grans establiments 400 - 800 m2	III				*															
	Grans establiments 800 - 2500 m2	III																			
(municipis amb màx.de 10.000 hab)	Grans establiments > 2500 m2	II.2																			
Oficines i serveis	< 120 m2					*															
	> 120 m2					*															
Hoteler	< 50 habitacions	III				*															
	> 50 habitacions	II.2				*															
Restauració		III																			
Recreatiu		II.2																			
		II.2				*															
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III				*															
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II.2																			
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II.1																			
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I																			
Magatzems	Productes perillosos <= 50 m3	III				*															
	Productes perillosos > 50 m3	II.2																			
	Mercaderies > 2000 m2	II.2																			
	Minerals, combustibles fòssils i materials pulverulents	III																			
Serveis tècnics i mediambientals		II.2																			
		II.1																			
		I																			
Tallers mecànics i de reparacions de vehicles		III																			
		II.2																			
Aparcament	100 - 2.500 m2	III																			
	> 2.500 m2	II.2																			
Estació de Serveis		II.2																			
Educatiu	< 120 m2 (<=100 places)	III				*															
	> 120 m2 (>100 places)	II.2				*															
Sanitari assistencial	< 120 m2	II.2				*															
	> 120 m2	II.2				*															
Hospitals, clíniques i establiments sanitaris	<=100 llits	II.2																			
	> 100 llits	II.1																			
CAP i hospitals de dia	<= 750 m2	III																			
	> 750 m2	II.2																			
Centres geriàtrics	<= 50 places	III																			
	> 50 places	II.2																			
Esportiu	< 120 m2																				
	> 120 m2																				
Associatiu	< 120 m2					*															
	> 120 m2					*															
Cultural						*															
Religiós	< 120 m2					*															
	> 120 m2					*															
	Serveis funeraris sense incineració	III																			
	Cementiris	II.2																			
Serveis funeraris amb incineració		II.1																			

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

Ús no permès

RI: Règim d'intervenció

Ús permès

Nota: la definició de la situació relativa i la seva grafia es pot consultar a l'annex 1.

Article 66. Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior (veure annex1B) no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús recreatiu, sanitari assistencial, cultural o religiós, i a la inversa.

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

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

Article 67. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats i usos sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
- Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres: sorolls i vibracions; contaminació atmosfèrica; olors; contaminació lumínica; explotació de recursos hídrics; aigües residuals; residus; extracció d'àrids, terres i minerals; construccions ramaderes; càrrega i descàrrega; aparcament; radiacions electromagnètiques, contaminació tèrmica, risc d'incendi i risc d'explosió.

Els anteriors paràmetres s'hauran de regular específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats i usos sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 68. Regulació supletòria

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

Article 69. Simultaneïtat d'usos

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

Article 70. Millors tècniques disponibles i mesures correctores.

Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les millors tècniques disponibles (MTD) per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora o altra legislació aplicable.

Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

Article 71. Impacte ambiental

El planejament urbanístic general i derivat que ha de ser objecte d'avaluació ambiental, el contingut documental que han d'incloure aquestes figures de planejament, així com la tramitació que han de seguir, és la regulada per la Llei 6/2009 del 28 d'abril, d'avaluació ambiental i programes i el TRLUC.

Així mateix seran d'aplicació les disposicions del Decret Legislatiu 1/2008 d'11 de gener pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte ambiental de Projectes pels projectes que han d'esser sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 72. Classificació i qualificació del sòl

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

La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, no urbanitzable i urbanitzable delimitat, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.

El sòl urbanitzable delimitat passarà a ser sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.

Article 73. Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys de Pont de Molins destinats al interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels municipis.

En els plànols d'ordenació es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori de Pont de Molins com a:

De comunicacions:

- Sistema viari (clau V)

- Sistema d'aparcaments (clau Va)
- Sistema ferroviari (clau F)

D'espais oberts:

- Sistema d'espais lliures (clau A)
- Sistema hidrogràfic (clau H)
- Sistema de protecció de sistemes (clau PS)

D'equipaments:

- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau St)

Article 74. Les zones

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

Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant:

- En sòl urbà:
 - nucli antic, (clau 1)
 - consolidació urbana, (clau 2)
 - creixement rural, (clau 3)
 - edificació en filera, (clau 4)
 - edificació aïllada, (clau 5)
 - zona de volumetria específica, (clau 6)
 - terciari, (clau 7)
- En sòl no urbanitzable:
 - 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)

CAPÍTOL II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

Secció 1. Disposicions generals

Article 75. Definició dels sistemes i tipus

El concepte de sistema es defineix en l'article 34 TRLUC.

La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa el TRLUC. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial urbanístic per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM són els següents:

- Sistema viari (clau V)
- Sistema ferroviari (clau F)
- Sistema d'espais lliures (clau A)
- Sistema fluvial (clau H)
- Sistema de protecció de sistemes (clau PS)
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
- Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau TA)

Article 76. Desenvolupament dels sistemes

En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació urbanística assenyalat pel POUM

En el sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria

Article 77. Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que el POUM afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

Secció 2. Comunicacions

Article 78. Disposicions generals

El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas de Pont de Molins, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats al sistema viari (clau V) i sistema ferroviari (clau F)

Article 79. Sistema viari (V)

El Sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats a la circulació de persones, vehicles, àrees d'aparcament de vehicles i tots els seus elements funcionals que conformin el domini públic viari.

S'estableixen les següents categories de vies: xarxa territorial que inclou la xarxa viària i les vies de llarg recorregut; i la xarxa local que inclou la xarxa urbana i els camins rurals.

- **Xarxa viària**, constituïda per carreteres convencionals i vies segregades de carreteres, subjectes a legislació sectorial específica.

Aquestes vies estan constituïdes pel domini públic viari recollit en catàlegs i inventaris oficials de carreteres i porten associades franges d'ús i defensa de la infraestructura que es regulen en la legislació corresponent.

- **Vies de llarg recorregut**, constituïdes per la xarxa de vies pecuàries, camins de ronda, vies verdes, recorreguts paisatgístics i d'interès natural que cal recuperar el seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat. L'ús principal d'aquestes vies és connectar les diferents àrees urbanitzades del municipi, comunicar-lo amb els municipis veïns, relligar espais naturals o permetre el trànsit de ramats mitjançant modes de transport no motoritzats.
- **Xarxa urbana**, comprèn els carrers de sòl urbà i de sòl urbanitzable d'acord amb la següent classificació:
 - **Carrer de xarxa bàsica urbana**: aquells destinats a assegurar la mobilitat dels vehicles a motor dins la trama urbana. La calçada està destinada preferentment a la circulació de vehicles a motor a excepció dels passos per a vianants.
 - **Camins rurals**, constituïts per pistes en sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés rodat a edificacions en sòl no urbanitzable, parcel·les agrícoles, explotacions forestals i altres usos vinculats al sòl no urbanitzable.
- **Va. Aparcament**. Reserva específica d'espai per a l'aparcament de vehicles a motor.

Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. En els plànols d'ordenació es grafia les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

Les determinacions del Pla, pel que fa al sistema viari es podrà completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.

A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

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). En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals municipals. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, equipaments públics i privats, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

Article 80. Xarxa viària

Les vies segregades i carreteres convencionals fora del sòl urbà que formen la xarxa viària territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent el règim de protecció següent:

Els terrenys ocupats per la ctra. N-II i a ocupar per la futura traça de l'autovia A-2, així com les respectives zones de domini públic (franja de 8 m. en autopistes i autovies i de 3 m. en la resta de carreteres, a partir de l'aresta exterior de l'esplanació), s'han de considerar com a sistema general viari. Així mateix l'àmbit ocupat pels seus plans i projectes d'ampliació, així com la seva expropiació, també tenen la classificació com a sistema general viari.

La zona de servitud, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.

La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de l'aresta de la calçada on no s'admetrà cap tipus d'obra nova. Aquesta línia es grafia als plànols d'ordenació.

Els sòls que determinen les franges anteriors poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació vigent de carreteres

A més del disposat als apartats anteriors a aquestes carreteres els hi son d'aplicació les determinacions de la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de juliol i la Llei 8/1972 de 10 de maig de construcció, conservació i explotació d'autopistes en règim de concessió i en especial les que fan referència a les limitacions i afectacions al domini públic.

Per tal de precisar l'abast d'aquestes limitacions que suposa l'existència de l'autopista AP-7 es determina el següent:

Son de domini públic els terrenys ocupats per l'autopista i els seus elements funcionals i una franja de terreny de 8 m. d'amplada, a cada costat de la via, mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació de la mateixa (Art. 21 de la Llei).

L'aresta exterior de l'esplanació es la intersecció del talús de desmunt, del terraplè, o en el seu cas, dels murs de sosteniment que siguin llindars amb el terreny natural.

La zona de servitud consisteix en dues franges de terrenys a ambdós costats de la via, delimitades interiorment per la zona de domini públic definida a l'article 21 i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, mesurades a 25 m. des de les esmentades arestes. (Art. 22 de la Llei)

A ambdós costats de l'autopista i els seus enllaços s'estableix la línia d'edificació, des de la qual fins a l'autopista es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents. (Art. 25 de la Llei)

La línia d'edificació es situa a 50 m. a partir de l'aresta exterior de la calçada, respectant, en tot cas, la zona de servitud de l'autopista (art. 25 de Llei de Carreteres i 84 i 86 del Reglament General de Carreteres)

Trams urbans i travesseres. D'acord amb la legislació vigent, té la consideració de tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic. Es considera travessera la part de tram urbà en la qual hi ha edificacions consolidades almenys en dues terceres parts de la seva longitud i que tingui un entramat de carrers almenys en un costat. En aquests trams, el règim d'autoritzacions seguirà les disposicions establertes en la legislació vigent.

S'inclouen dins dels plans i projectes de les carreteres estatals que inclou aquest POUM les següents:

- “Proyecto para la construcción de un tercer carril por calzada entre el enlace de Figueres Sud y en enlace de La Jonquera. Autopista AP-7 del P.K. 29+660 al 7+320”, conclave 98-GI-9908.
- “Proyecto de construcción de la autovia del nordeste. Autovia A-2 Barcelona-Frontera francesa. Tramo. Pont de Molins-Agullana”, con clave 12-GI-3490.
- “Proyecto de construcción de la autovia del nordeste. Autovia A-2 Barcelona-Frontera francesa. Tramo. Garrigà-Pont de Molins”, con clave 12-GI-3470

Article 81. Vies de llarg recorregut

Constitueixen les vies de llarg recorregut del municipi de Pont de Molins, els recorreguts d'interès paisatgístic inclosos al catàleg de béns protegits.

Aquestes vies disposaran preferentment de paviments tous i d'elements d'urbanització adaptats a l'ús al que serveixen.

En cas de convergir amb vies de la xarxa viària o camins rurals que hagin estat asfaltats, les vies de llarg recorregut disposaran d'una calçada degudament segregada de la calçada de trànsit de vehicles i senyalitzada com a tal per facilitar el pas de vianants i bicicletes en condicions de seguretat. En els punts on hi hagi impossibilitat manifesta de mantenir calçades segregada de trànsits s'establiran les mesures necessàries per mantenir la seguretat del diferents usuaris.

Article 82. Xarxa urbana

L'amplada mínima útil de voreres en nous carrers de xarxa bàsica en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat serà de 2 metres. En el cas de zones industrials serà de 2 metres. S'entén per amplada útil la mesurada perpendicularment al carrer, descomptant obstacles, arbres, elements que sobresurtin de la façana fins a una alçària de 2,2 metres i altres elements que dificultin la circulació de les persones.

La reurbanització i urbanització de nous carrers de 7 metres o menys d'amplada s'ha de realitzar, a menys que hi ha hagi una justificació que ho desaconselli, amb calçada única de convivència, que es aquella en la que els vianants poden utilitzar tota la zona de circulació i tenen prioritat en tota la calçada, sense voreres i tota la calçada al mateix nivell, respectant sempre una amplada útil mínima de 2 metres en tot el seu recorregut. En aquesta amplada mínima de 2 metres no es poden col·locar desnivells, arbres, o altres elements que suposin un obstacle a la circulació dels vianants.

El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat no ha de superar el 8 %, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12 %.

El mobiliari urbà i els elements de senyalització s'han de disposar en els carrers de forma que els vehicles tinguin una bona visibilitat dels vianants que transiten pels passos per a vianants i viceversa.

Els guals per a vianants han de complir la normativa relativa a supressió de barreres arquitectòniques.

La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a que hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat.

Els usos provisionals a les voreres no poden reduir les amplades útils mínimes fixades en aquesta norma.

Article 83. Camins rurals

La xarxa de camins rurals actual, de titularitat pública o privada, s'haurà de conservar en la seva integritat.

Les distàncies de protecció dels camins rurals, a banda i banda de camí, són 10 metres en camins considerats estructurants i 8 metres en els secundaris, midats respecte l'eix del camí. Dins aquesta banda de protecció no està permès cap tipus d'obra o de construcció que no estigui directament relacionada amb el condicionament o manteniment del camí 3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura general del territori, els camins que integren la xarxa estructurant de camins rurals. També es consideraran incorporats a aquesta xarxa estructurant, els determinats per a la prevenció d'incendis o qualsevol altra contingència d'interès general, en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

No podran obrir-se nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM, Plans especials, Plans de protecció civil i/o que derivin d'un projecte de concentració parcel·lària. Altrament, no es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural.

Aquestes vies disposaran d'unes característiques geomètriques, seccions, pendents màxims, radis de gir mínims, sistemes de drenatge, necessaris per a permetre el pas de vehicles a motor i maquinària agrícola en condicions de seguretat.

Cruïlles: l'angle d'incidència dels camins principals no serà mai inferior als 45 graus però es procurarà que s'apropin el màxim possible als 90 graus. Sempre s'adequaran i es projectaran les connexions de camins de manera que s'asseguri la visibilitat, sobretot quan el que actua de col·lector és de superior categoria que el camí al que s'incorpora el trànsit. Les pendents d'incidència no superaran mai el 5 %, en pujada o baixada, en els darrers 25 metres i es faran les obres de fàbrica necessàries per donar continuïtat a les cunetes.

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

Article 84. Sistema d'aparcaments (Va)

Correspon als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viària general i local, destinats a la localització d'espais adequats per a l'aparcament de vehicles rodats.

El sistema d'aparcaments comprèn:

- Els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.
- Les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació.
- Els patis d'illa igualment reservats a aquest fi
- Els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics
- L'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals.
- Els aparcaments compatibles sobre sistema d'espais lliures on el Pla així o determini (Clau A/Va)

Projectes:

- Els projectes d'espai d'aparcament en espais oberts a l'aire lliure inclouran les determinacions alternatives a la plantació d'arbres, seguint les indicacions dels plànols d'ordenació, definint les espècies més adequades.
- Els aparcaments de la modalitat d), tindran la capacitat màxima indicada pel POUM i respectaran les indicacions de disseny pel que fa a l'accés i posició del soterrani.

Incompatibilitats.

- Es prohibeix expressament la construcció d'aparcaments de capacitat superior a les 500 places en l'àmbit de la vila.
- No es podran construir aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb les excepcions expressament assenyalades pel pla on hi seran permeses (Clau A/Va)
- Tampoc podran es construir aparcaments col·lectius, excepte els previstos pel Pla i els privats a què obliguen les normes zonals.

Article 85. Sistema ferroviari (F)

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

En els plànols d'ordenació els sòls adscrits a aquest sistema s'identifiquen amb la clau F.

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviari es regularà pel que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent quines normes bàsiques venen regulades per la Ley del Sector Ferroviario (Llei 39/2003 de 17 de novembre) i el seu reglament (R.D. 2387/2004 de 30 de desembre);Ordre FOM/2230/2005, de 6 de juliol;Ordre FOM/2893/2005, de 14 de setembre i el Reial Decret 2395/2004, de 30 de desembre pel que s'aprova l'Estatuto del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF); zixí com les Disposicions Addicionals Segona i Tercera de la Llei 13/2003, de 23 de maig.

L'ús dominant serà el de comunicacions ferroviàries. Només s'admeten com a usos compatibles l'ús d'aparcament i els que determini la legislació sectorial vigent.

Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixen dins el sistema ferroviari estan subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una línia d'edificació amb les següents definicions:

Zona de domini públic: son els terrenys ocupats per l'esplanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8,00 m. a cada costat de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia, des de les arestes exteriors de l'esplanació. No obstant, en sòl qualificat com a sòl urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5,00 m.

Zona de protecció: son les franges de terreny a ambdós costats de la línia ferroviària delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per la línia paral·lela situada a 70,00 m. de l'aresta exterior de l'esplanació més pròxima. No obstant, en sòl qualificat com a sòl urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 8,00 m.

Les línies límits d'edificació es situen a 50,00 m. de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant i en virtut de l'ordre FOM/2230/2005 de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que circulin per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, l'esmentada distància es redueix amb caràcter general a 20,00 m.

En els successius instruments de desenvolupament (Plans parcials, Plans especials, projectes d'urbanització i Projectes d'obres) s'haurà de tenir en compte igualment les limitacions a la propietat i proteccions al ferrocarril a les esmentades zones i sol·licitar a ADIF les autoritzacions que siguin precises, ja que en terrenys classificats com a sòl urbà o sòl urbanitzable, qualificats com a Zona Verda o vials situats dins de les esmentades zones s'ha de tenir en compte el següent:

A les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, cal la previa autorització d'ADIF.

En els terrenys situats des de la traça de la via fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, i per lo qual també es necessària la previa autorització del ADIF.

Cal assenyalar també que la classificació de sòl no urbanitzable, urbà o urbanitzable obliga al seu propietari a disposar pel seu compte un tancament en la línies ferroviàries que el travessen, en cas de que no existeixi, així com prendre a costa seva les mesures de protecció acústica que determini el propi POUM i la normativa sectorial aplicable.

En els casos en què s'acordi la redacció, revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic que afecti a línies ferroviàries, a trams de les mateixes, a altres elements de la infraestructura ferroviària o a les zones de servei previstes a l'article 9 de la LSF, l'òrgan amb facultats per acordar l'aprovació inicial haurà d'enviar, amb anterioritat a aquesta, el contingut del projecte al Ministeri de Foment per tal de que emeti, en el termini d'un mes computat des de la data de la seva recepció i amb caràcter vinculant en el que fa referència a llurs competències, informe comprensiu de les observacions que, si s'escau, estimi convenientes.

Secció 3. Espais oberts

Article 86. Disposicions generals

S'ordenen com a espais oberts els parcs lineals al llarg de les infraestructures i jardins urbans que s'especifiquen com a tal en el plànols d'ordenació, els parcs lineals al llarg de les infraestructures, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

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

Es consideren sistemes d'espais oberts els següents: sistema d'espais lliures definit a l'article 34.6 TRLUC (A), fluvial o cursos d'aigua (H) i el de protecció de sistemes (PS).

Article 87. Sistema d'espais lliures (clau A)

Formen el sistema de zona verda tots els parcs (urbà, forestal, esportiu), jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic de Pont de Molins, situat en sòl urbà o urbanitzable existent o de nova creació identificats en els plànols d'ordenació amb la clau A.

Són espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població.

Els espais verds amb pendent superior al 15 % o amplada mínima inferior a 10 metres no computaran als efectes de l'article 58.1.f del TRLUC. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 98 de la TRLUC.

Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 25 % de la superfície del parc. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers. En els casos que fixa el present POUM (clau A/Va) s'hi podrà admetre l'implantació d'aparcament per a vehicles rodats, quins projectes s'ajustaran a les mateixes determinacions que pel Sistema d'aparcaments (Va)

Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

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

Es qualifica un sistema d'espais lliures en sòl no urbanitzable, en el límit sud-oest del terme municipal a la banda esquerra de la traça del TAV, amb la finalitat de procedir a la seva restauració ambiental i que serveixi per a l'acostament a la natura. La titularitat de l'ajuntament d'aquest sistema es justifica mitjançant la presentació en document annex de l'escriptura corresponent.

Article 88. Sistema hidrogràfic(clau H)

El sistema hidrogràfic de Pont de Molins, el constitueixen el conjunt dels llits de les rieres, torrents i fonts naturals que estructuren el paisatge, així com la seva zona d'influència immediata que es podria definir com a llera a efectes eco sistèmics i les diverses capes freàtiques del subsòl identificats en els plànols d'ordenació amb la clau H. L'espai qualificat com a H és de titularitat pública.

Aquest sistema correspon a les determinacions de l'article 6.2 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme corresponent a la zona fluvial

Es defineix una franja de la zona de policia de 100 m. a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat previament i incorporat les prescripcions formulades per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).(Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 'Aigües.)

Els recs en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del curs d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.

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

L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA o be de l'organisme competent en matèria d'aigües.

En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament e Domini Públic Hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.

L'ordenació urbanística en el PMU-3, l'ocupació dels terrenys de les parcel·les d'equipaments E2-3-4 i E2-3-5 i la connexió del vial del SUD-i1, així com l'ordenació del SUDr-1 hauran de ser concordants amb la delimitació com a part integrant del sistema hidrogràfic (H) de les lleres dels tres torrents interceptats i les determinacions dels corresponents estudis de simulació hidràulica de les revingudes d'aquests cursos de drenatge adaptats a la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA març 2003) amb els que s'establiran si calen les obres d'infraestructura hidràulica a incloure en els respectius projectes d'urbanització i/o les mesures de protecció passiva necessàries, tot segons els criteris tècnics aprovats pel Consell d'administració de l'ACA de 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les determinacions per la preservació dels riscos hidrològics de l'article 6 del RLU.

Així mateix tots els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fabrica sobre la llera de qualsevol curs d'aigua s'ajustaran a les "Recomanacions tècniques per al

dissenys d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" (ACA, juny de 2006), la qual cosa condicionarà especialment el traçat de la futura A-2 i les dimensions del viaducte sobre la llera i la plana d'inundació del riu MUGA.

Es competència de l'ACA l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per a l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental respectivament.

D'acord amb les determinacions de l'article 6 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme aquest POUM distingeix a més del Sistema Hidrogràfic (clau H) les Zones de Sistema Hídric i la Zona Inundable, regulades per l'article 6.3 i per l'article 6.4 de l'esmentat reglament, que encara que no estiguin qualificades com a sistemes, la normativa urbanística ha de regular les implantacions de qualsevol nou ús i activitat. Aquestes zones, conjuntament amb el Sistema Hidrogràfic (clau H), es grafien en el plànol núm. 0.5 "Zonificació Avingudes"

Zona del Sistema hídric (clau Sh)

1. Definició:

Comprèn el sòl no urbanitzable que ha de ser objecte d'una especial protecció per la seva vinculació amb el sistema hidrogràfic; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin modificar la seva naturalesa.

Aquestes zones resten sotmeses a la legislació sectorial.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran curades i conservades adequadament.

Aquesta zona correspon a les determinacions de l'article 6.3 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que el instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda pel període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

2. Condicions d'ús:

Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

- Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
- Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

- Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Zona Inundable (clau Zi)

1. Definició.

Comprèn el sòl no urbanitzable afectat per la zona inundable per episodis extraordinaris i és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

Aquesta zona correspon a les determinacions de l'article 6.4 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2. Condicions d'ús:

No es poden admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

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

Article 89. Sistema de protecció de sistemes (clau PS)

Tenen la consideració de Sistema de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen, així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació.

Es grafien als plànols d'ordenació i s'identifiquen amb la clau PS.

La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura o servei, i/o estar disponibles pel pas de xarxes lineals de serveis tècnics i ambientals de llarg recorregut. També, s'estableix en aquesta franja la possibilitat d'incorporar-se al sistema viari en cas que es requerís una ampliació, condicionament de la carretera actual o bé establir una via de llarg recorregut en cas d'existir demanda pel trànsit de vianants i/o bicicletes.

Són espais lliures permanents i no edificables. Només quan no hi ha cap altre emplaçament alternatiu, s'hi pot autoritzar la instal·lació d'elements que estiguin directament relacionada amb la seva funció.

Secció 4. Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics

Article 90. Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau ST.

El Pla proposa una relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais lliures amb l'objectiu de donar continuïtat a l'espai públic.

Article 91. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

Formen el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei dels ciutadans.

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

- E1, Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E2, Sanitari - assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris i residències geriàtriques.
- E3, Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de gent gran, centres d'esplai i centres recreatius.
- E4, Administratiu: Administració pública, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil
- E5, Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.
- E6, Cementiri.
- E7, Religios: temples i centres religiosos i de culte

En els equipaments ubicats dins l'àmbit de la Q500, tant el volum de les escoles com l'equipament esportiu, caldrà realitzar un estudi hidràulic detallat de les condicions de risc associades a les avingudes de 100 i 500 anys de període de retorn, informat favorablement per l'ACA, al qual s'ajustarà el projecte de l'equipament per tal de garantir que la seva rasant és suficient perquè no es produeixi la condició d'inundabilitat moderada i a partir del qual s'establiran, si s'escau, les obres d'infraestructura hidràulica necessàries per a la protecció de les edificacions i les mesures de protecció passiva.

Els equipaments existents classificats com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a procedir a la seva reducció o supressió o bé per a una nova qualificació caldrà seguir la tramitació que regula l'article 97 del TRLU.

Per a canviar l'ús d'equipament i les condicions d'edificació es requerirà l'elaboració i tramitació d'un Pla especial urbanístic.

L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regula d'acord amb els índexs següents:

- Esportiu, 0'50 m²/m²;
- Docent, 1,00 m²/m²;
- Administratiu, 1,00 m²/m²;
- Sanitari - assistencial, 1,00m²/m²;

- Sociocultural, 1,00 m²/m²
- Cementiri, 0,25 m²/m².

Tots els equipaments delimitats fora dels polígons d'actuació son de titularitat pública, no obstant s'admetrà que puguin ser gestionats per empreses privades quan s'acompleixin les condicions següents:

- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés
- Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, les entitats esmentades no tinguin ànim de lucre pel que fa a la gestió.

S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. Admet també l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament, sempre que el sostre destinat a la residència no passi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni el màxim de 150 m².

L'edificació d'acord amb els índexs d'edificabilitat abans esmentats s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui contigu a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

Es qualifiquen tres equipaments en sòl no urbanitzable:

- Equipament esportiu situat al nord de la rotonda d'entrada amb la N-II. Per aquest equipament es manté el coeficient d'edificabilitat de 0,50 m²/m².
- Equipament cultural del Conjunt del Castell de Molins (BCIN). Per aquest equipament només es podran fer les obres de rehabilitació, conservació i manteniment que siguin autoritzades per la Direcció General del Patrimoni Cultural.
- Equipament cultural de Santa Maria del Roure. Per aquest equipament no s'admetrà cap ús que pugui representar un transformació dels terrenys i afecti els seus valors naturals i paisatgístics. Les úniques actuacions que s'admeten son les que estiguin destinades a disposar sobre el terrenys àrees d'aparcament i activitats pel lleure. En el cas de que sigui necessari algun tipus d'edificació, aquestes només podran esser en planta baixa i no superaran un 2 % de la superfície de l'equipament.

Article 92. Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau St)

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis:

- **St1:** d'abastament d'aigües potables, plantes de tractament i potabilitzadores, etc.
- **St2:** centrals generadores d'energia, estacions transformadores, xarxa elèctrica, xarxa de gas, les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic, etc.
- **St3:** Xarxes d'aigües residuals, pluvials, depuradores, etc.

- **St4:** plantes de triatge, compostatge, dipòsits controlats de residus, incineradores, i altres potencials serveis de caràcter ambiental, etc.
- **St5:** centre de comunicacions, antenes radioelèctriques, de telefonia, georeferenciació, etc., xarxes de cablejat i centres de distribució.
- **St6:** infraestructures de rec, instal·lacions de prevenció d'incendis, parcs mòbils de maquinària i altres no descrites en els punts anteriors.
- **St7:** reserves de nova creació sense ús assignat.

També, s'hi inclouen tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions.

Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades.

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic-ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les necessitats del programa del servei tècnic ambiental que contenen, s'evitarà la formació de superfícies de contrast amb l'entorn, dotant-les d'una tonalitat cromàtica que amenitzi línies i relleus al seu voltant; i es disminuirà l'impacte visual produït des dels camins, l'autopista o les poblacions contigües, mitjançant la instal·lació de barreres vegetals.

Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.

Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no hagi una reserva específica de sòl en aquest POUM, es podran situar en sòl no urbanitzable, en els tipus de sòl que així ho permetin, d'acord amb el procediment de l'article 49 TRLUC, amb el tràmit previ del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 20/2009, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Les servituds generades per les instal·lacions es grafien en el plànol d'estructura general i en el corresponent plànol d'ordenació.

La servitud de les línies elèctriques aèries s'ha fixat orientativament a 12 metres, a banda i banda en les línies de mitjana tensió ($1\text{kv} < x < 66\text{ kv}$) i a 25 metres a banda i banda per a les línies d'alta tensió ($> 66\text{ kv}$); tanmateix en cas es requereixin més detalladament, s'imposaran les servituds calculades segons l'article 162 del Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre.

Les línies de baixa tensió hauran de complir les distàncies de protecció que estableix el Reglament electrotècnic de baixa tensió.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Article 94. Definició

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Pont de Molins delimita com a sòl urbà aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística mereixen aquella classificació.

Article 95. Determinació i ordenació en el sòl urbà

Els límits de sòl urbà, de zones, sistemes així com dels polígons d'actuació urbanística i dels Plans de Millora Urbana, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimiten en el plànol d'ordenació a E:1/1000. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establerts per aquestes normes urbanístiques.

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

Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà no consolidat, s'assenyala i delimita un únic polígon d'actuació urbanística pel que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions. Així mateix, es delimiten sectors a desenvolupar mitjançant Plans de Millora Urbana en els que s'estableix la qualificació urbanística dels terrenys, els paràmetres urbanístics pel seu desenvolupament i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions

Article 96. Definició de zones

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Pont de Molins estableix les següents zones:

- Nucli antic (clau 1)
- Consolidació urbana (clau 2)
- Creixement rural (clau 3)
- Eixample suburbà (clau 4)
- Edificació en filera (clau 5)
- Volumetria específica (clau 6)
- Terciari (clau 7)

Article 97. Zona de nucli antic (clau 1)

1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma el nucli primitiu de Pont de Molins, i que, pel seu interès històric i arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

2.1. El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

2.2. Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.

2.3. Les obres permeses en les edificacions són:

Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.

Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.

Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.

2.4. Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat de ruïna o quan, havent arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.

En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.

La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona, contindrà l'informe previ favorable de la Comissió del Patrimoni Cultural de Girona, i comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.

2.5. En els casos en què es produeixin el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.

En tot cas, les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als apartats següents.

3. Paràmetres reguladors

3.1. Parcel·lació:

Es mantindran les parcel·les existents, prohibint-ne la seva segregació, excepte quan respongui a una estructura preexistent. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents.

3.2. Alineacions:

L'alineació de l'edificació coincidirà sempre amb l'alineació del vial excepte en els casos en què per l'existència d'un jardí o pati subjecte a protecció, la línia d'edificació es regularà respecte a la del vial.

Les alineacions estan assenyalades als plànols d'ordenació (E: 1/1000).

3.3. Profunditat màxima edificable i ocupació

La profunditat edificable seguirà les alineacions grafiades als plànols d'ordenació

L'ocupació serà la que resulti de l'aplicació de les alineacions esmentades sobre la parcel·la.

Més enllà de les superfícies edificables i ocupables per l'edificació hi ha els patis, on no es permet cap nova edificació.

3.4. Alçària reguladora màxima:

En el cas de substitució de l'edificació o redefinició de la volumetria, pels carrers amb amplada igual o inferior a 6 metres l'alçària reguladora màxima serà de 7,00 metres corresponents a planta baixa més una planta pis. Pels carrers de més de 6 metres d'amplada l'alçària reguladora màxima serà de 9,50 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis. Per sobre d'aquesta d'alçària només es permet la coberta de l'edifici.

Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçària necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, tant com sigui possible, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no

existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçària lliure mínima de planta baixa serà de 3,00 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 metres, sempre complint amb les determinacions del DECRET 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Es permetrà reajustar l'alçària reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçària serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

3.5. Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar, comercial al detall i oficines i serveis en planta baixa amb una superfície total màxima de 200 m², hotelers, restauració, garatge-aparcament, educatiu, sanitari-assistencial, cultural i allotjament rural sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin.

La densitat màxima d'habitatges admissible per parcel·la és la que resulta de dividir la superfície construïda total destinada a l'ús d'habitatge per 90 metres quadrats. En aquest còmput no s'inclou la superfície destinada a aparcament.

En habitatge plurifamiliar, serà obligatori de disposar de dues places de garatge d'aparcament privat per a cada habitatge de dimensions 2,50x5,00 metres.

La modificació de l'ús dels edificis o dels jardins estarà subjecta a prèvia llicència municipal.

Caldrà reservar una plaça de garatge i aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50 x 5,00 metres.

4. Condicions formals:

4.1. Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

4.2. Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 centímetres de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 centímetres, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 centímetres, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mil·límetres d'espessor.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 metres sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5% de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 centímetres. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

4.3. Cobertes:

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

4.4. Parets mitgeres:

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars, els paviments lliscats i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

4.5. Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius:

- Aplacats de marbre i de granit
- Plafons de plàstic
- Pissarra
- Ceràmica vidriada
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana
- Entregues de forjat vistes
- Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre
- Baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius són els que segueixen:

- Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 centímetres i 10 centímetres a les cantonades.

- Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra.
- El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.
- Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.
- Fusteria de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.
- Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...
- Colors de façana:

Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres i sienes quedant expressament prohibit el color blanc, ajustats obligatòriament a la carta de colors que ha d'aprovar l'ajuntament.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

4.6. Cartells:

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

4.7. Tanques:

Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçària com pel que fa als materials i acabats.

Article 98. Zona de consolidació urbana (clau 2)

1. Definició:

Comprèn aquelles àrees que conformen el creixement del nucli del Pont i ampliacions del nucli de la ctra. de Figueres i té una especial significació urbana per la seva uniformitat i coherència en la implantació de les edificacions. Inclou els aixecaments lineals al llarg dels carrers del Pont i de Figueres, format bàsicament per edificacions entre mitgeres alineades a carrer i els nous creixements que han de servir per relligar els existents.

2. Condicions d'ordenació i conservació:

2.1. El tipus d'ordenació correspon principalment al d'edificació segons alineacions de vial.

2.2. Es proposa afavorir la rehabilitació de les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis en què la rehabilitació sigui recomanable tècnicament.

2.3. En aquesta zona es permeten les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, així com les de restauració i millora de l'edificació existent, que tinguin com a finalitat adaptar les edificacions velles o inadequades a les necessitats actuals.

Quan, com a conseqüència de les obres a què es refereix l'apartat anterior, es faci necessària l'ampliació del volum edificat existent, aquest es projectarà d'acord amb les característiques d'implantació i compositives, el manteniment dels elements principals de la composició arquitectònica i constructiva de l'edifici que s'amplia i es subjectarà a les condicions i paràmetres que es segueixin en aquesta zona per als edificis de nova planta.

2.4. Pel que fa als edificis o elements que pel seu valor històric i arquitectònic formin part del inventari del patrimoni a protegir, se seguiran les determinacions establertes en la zona de nucli antic.

En els casos en què les edificacions per la manca de qualitat històrica i arquitectònica no mereixen la seva conservació, en els casos de solars buits sense edificar es podrà edificar, sempre i quan es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents. En tot cas les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i els paràmetres descrits a continuació.

En els nous creixements es seguirà la pauta de les tipologies edificatòries existents podent establir blocs independents formant conjunts arquitectònics diferents.

3. Paràmetres reguladors

Parcel·lació.

3.1. Es fixa una parcel·la mínima de 200 m² amb façana mínima de 6 metres. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. S'admetran les parcel·les inferiors a la mínima si són existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM

3.2. Alineacions

Les alineacions s'ajustaran a les determinacions gràfiques a escala 1/1000.

3.3. Profunditat màxima, ocupació, alçada reguladora màxima i edificabilitat aplicables.

La profunditat màxima edificable seguirà les alineacions grafiades als plànols d'ordenació.

L'ocupació serà la que resulti de l'aplicació de les alineacions grafiades als plànols d'ordenació i s/ taula adjunta.

L'edificabilitat de les parcel·les és la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'alçada i de fondària edificables definits anteriorment s/ taula adjunta.

Zona i subzona	Ocupació	Alçada reguladora màxima	Edificabilitat
2	100 %	10,60 m = PB+2PP	s/ plànols
2.0	0 %	-	-
2.1	20 %	3,00 m = PB	s/ plànols
2.2	100 %	3,00 m = PB	s/ plànols

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Per sobre de l'alçària només es permet la coberta de l'edifici, amb les limitacions que es defineixen a l'Article 40.

4. Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar, comercial al detall i oficines i serveis en planta baixa amb una superfície total màxima de 200 m², hotel, restauració, garatge-aparcament, docent, sanitari-assistencial, socio-cultural i allotjament rural.

Per cada nou habitatge caldrà preveure a l'interior de la parcel·la un mínim d'una plaça de garatge i aparcament de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres.

La densitat màxima d'habitatges admissible per parcel·la és la que resulta de dividir la superfície construïda total destinada exclusivament a l'ús d'habitatge per 90 metres quadrats. En aquest còmput no s'inclourà la superfície d'aparcaments.

5. Condicions formals

5.1. Tipologia i composició:

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives de les existents i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció, com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Els buits no podran sobrepassar el 50% del pla de façana, havent de superar sempre l'alçària sobre l'amplada.

5.2. Cossos i elements sortints:

Pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50 centímetres de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions:

No podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 centímetres,

La seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 centímetres,

La barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mil·límetres d'espessor.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 metres sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5% de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 centímetres. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

5.3. Cobertes:

Les teulades seran de teula àrab, de color natural, amb un pendent màxim del 30% de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes ni terrats atrinxerats.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

5.4. Parets mitgeres:

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars, els paviments lliscats i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

5.5. Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius:

- Aplacats de marbre i de granit
- Plafons de plàstic
- Pissarra
- Ceràmica vidriada
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana
- Entregues de forjat vistes
- Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre
- Baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius són els que segueixen:

5.5.1. Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 centímetres i 10 centímetres a les cantonades.

- Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó abuixardat.
- El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.
- Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.
- Fusteria de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.
- Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

5.5.2. Colors de façana:

Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres i sienes quedant expressament prohibit el color blanc, ajustats obligatòriament a la carta de colors que ha d'aprovar l'ajuntament.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

5.6. Cartells:

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.

5.7. Tanques:

Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçària com pel que fa als materials i acabats.

Article 99. Zona de creixement rural (clau 3) i (clau 3.0)

1. Definició:

Comprèn les àrees parcialment ocupades per edificacions majoritàriament d'origen rural, situades a l'entorn del nucli de Molins.

2. Ordenació i parcel·lació:

2.1. El tipus d'ordenació correspon principalment al de l'edificació aïllada, permetent-se, no obstant, l'alineació a vial.

Les edificacions de nova planta es podran disposar alineades a la línia de façana de la parcel·la si a la banda del carrer de què es tracti existeixen edificacions disposades d'aquesta manera. En cas contrari, les edificacions se separaran 3 metres de la línia de façana de la parcel·la. Així mateix, les edificacions se separaran 3 metres dels altres límits de la parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitgera existent; els elements d'edificació l'alçària total dels quals no sobrepassi els 3 metres s'admetran adossats als límits de la parcel·la, sempre i quan es realitzi un tractament de la tanca i d'aquest element.

S'haurà de respectar una parcel·la mínima de 800 m² amb façana mínima de 35 metres per a la zona amb (clau 3).

La subzona amb (clau 3.0) forma part com a parcel·la indivisible annexada a la zona amb (clau 3) de manera que no pot ésser segregada de forma independent de la zona amb (clau 3)

2.2. L'índex d'edificabilitat neta per a la zona amb (clau 3) i zona amb (clau 3.0) s'aplicarà a la superfície de parcel·la. En la comptabilització del sostre construït s'inclouran tots els elements edificats sigui quin sigui el seu destí o caràcter.

3. Paràmetres reguladors:

3.1. Ocupació, edificabilitat i densitat netes.

Zona amb (clau 3)

L'ocupació màxima per parcel·la és del 25%.

L'edificabilitat màxima per parcel·la de 0,50 m² sostre per m² de sòl.

La densitat màxima d'habitatges per parcel·la és 1 cada 400 m² de parcel·la.

Zona amb (clau 3.0)

L'ocupació màxima per parcel·la és del 2%.

L'edificabilitat màxima per parcel·la de 0,02 m² sostre per m² de sòl.

3.2. Alçària reguladora màxima:

L'alçària reguladora màxima de l'edificació serà de 9,50 metres (corresponents a PB+2PP) per a la zona amb (clau 3) i de 3,00 metres (corresponents a PB) per a la zona amb (clau 3.0)

Aquesta alçària es mesurarà a cada punt a partir de la cota natural del terreny.

4. Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents:

Per a la zona amb (clau 3): habitatge segons densitat neta sobre parcel·la, agropecuari, allotjament rural, magatzems agrícoles, sitges i graners, hivernacles i vivers, cambres frigorífiques, oficines i serveis, docent, sanitari-assistencial i socio-cultural.

Per a la zona amb (clau 3.0): jardí privat, hort, piscines, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació, excepte l'emmagatzematge o l'apilonament de materials i sobrant.

Caldrà preveure dues places de garatge aparcament per cada nou habitatge de dimensions 2,50x2,50 metres.

Les instal·lacions agropecuàries existents es mantindran en les degudes condicions sanitàries en funció de l'activitat a què es destinin, segons la regulació específica del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

5. Condicions formals

Les ampliacions d'edificacions existents i les noves edificacions, tant si es destinen a l'ús d'habitatge, allotjament rural com al d'activitats agropecuàries, s'hauran d'adaptar a l'entorn edificat mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

Les tanques que fan front al carrer se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions fixades en el plànol d'ordenació detallada. Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant del vial. Es podrà arribar a 2 metres d'alçària amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

Article 100. Zona d'edificació en filera (clau 4)

1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'ordenació es fa amb edificis entre mitgeres, seguint una alineació paral·lela al vial des d'on s'hi accedeix.

2. Ordenació.

El tipus d'edificació és unifamiliar en filera, amb espai lliure anterior i/o posterior o ambdós a la parcel·la.

S'estableixen dos subzones, clau 4.1 i clau 4.2 .

3. Paràmetres reguladors

Es distingeixen les subzones següents, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors:

Subzona	Parcel·la mínima	Façana mínima	Ocupació màxima	Alçària màxima	Edificabilitat neta.	Densitat neta
	m ²	metres	%	Metres	l	Habitatge/parcel·la mínima
4.1	150	6,00	s/planols	7.00 (B+1)	s/ plànols	1
4.2	170	8,00	s/pànols	7.00 (B+1)	s/ plànols	1

c/v = separació a carrer/a veïns

Les alineacions són les assenyalades en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1000, així com les separacions a carrer i a veïns (laterals i fons de parcel·la).

Es permet una planta soterrani que se situarà exactament sota l'edificació.

Les parcel·les que no tinguin la condició de parcel·la mínima es consideren edificables si consten escripturades abans de la primera aprovació inicial del POUM.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zona són:

Un habitatge unifamiliar per parcel·la mínima, docent, sanitari-assistencial, socio-cultural i oficines i serveis. Caldrà reservar una plaça de garatge aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres.

5. Condicions formals

5.1. La composició serà lliure, utilitzant, no obstant, materials i colors característics de l'entorn rural on es troben, havent de situar la línia de façana a una distància constant de l'alineació de carrer.

5.2. Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar. No s'admeten les edificacions auxiliars.

5.3. Les tanques que fan front al carrer se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions fixades en el plànol d'ordenació detallada. Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant del vial. Es podrà arribar a 2 metres d'alçària amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i

vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

5.4. Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

Article 101. Zona d'edificació aïllada (clau 5) i (clau 5.3)

1. Definició

Correspon a les trames caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges, amb la consegüent obtenció d'unes òptimes condicions ambientals. Comprèn principalment les edificacions més recents.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada

3. Parcel·lació

S'haurà de respectar una parcel·la mínima de 400 m² amb façana mínima de 15 metres.

4. Ocupació, edificabilitat i densitat netes.

L'ocupació màxima per parcel·la és del 40%.

L'edificabilitat màxima per parcel·la es de 0,50 m² sostre per m² de sòl

La densitat màxima es d'un habitatge per parcel·la.

Les edificacions se separaran 3 metres de la línia de façana de la parcel·la. Així mateix, les edificacions se separaran 3 metres dels altres límits de la parcel·la, excepte quan es tracti de garatges que es podran adossar a una mitgera (límit lateral) sempre i quan l'alçària total d'aquesta edificació no sobrepassi els 3 metres.

5. Alçària reguladora màxima:

L'alçària reguladora màxima de l'edificació serà de 7,00 metres (corresponents a PB+PP).

Aquesta alçària es mesurarà a cada punt a partir de la cota natural del terreny.

6. Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar, amb la obligatorietat de disposar d'una plaça de garatge aparcament privat per parcel·la, de dimensions 2,50x5,00 metres i oficines i serveis.

7. Condicions formals

7.1. Composició

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document que permeten una millor integració a l'entorn on se situen.

7.2. Espais lliures de parcel·la

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

7.3. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 metres d'alçària mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçària en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

7.4: Colors de façana

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc.

La zona 5.3 correspon a la zona d'edificació aïllada del sector Polígon CP1 "Carrer del Pont" amb Pla parcial aprovat en data 4 de novembre de 2003 i publicat en el DOGC en data 11 d'agost de 2004.

Article 102 . Zona d'edificació en volumetria específica. (clau 6)

1. Definició.

Correspon a la Zona que regula l'edificació en bloc per a usos d'habitatge i complementaris envoltats de jardí en règim de condomini.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al tipus d'edificació en volumetria específica.

3. Parcel·lació

Es fixa sobre aquesta zona una única parcel·la indivisible coincident amb la totalitat de la zona.

4. Ocupació, edificabilitat i densitat netes.

L'ocupació màxima de la parcel·la és l'existent a l'aprovació del present document.

Es fixa una densitat màxima de 26 habitatges en total per a tota la zona.

Es fixa un sostre màxim, comptant la planta soterrani, de 3.756 m². dels que 647,87 m². s'han de destinar obligatòriament a garatge-aparcament.

5. Alçària reguladora màxima:

L'alçària reguladora màxima de l'edificació serà de 12,30 metres (corresponents a PB+3PP).

Aquesta alçària es mesurarà a cada punt a partir de la cota natural del terreny.

6. Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Habitatge plurifamiliar, amb la obligatorietat de disposar de dues places de garatge d'aparcament privat per a cada habitatge de dimensions 2,50x5,00 metres, hotel, restauració, garatge-aparcament, docent, sanitari-assistencial, socio-cultural.

7. Condicions formals

Les reformes i rehabilitacions s'hauran d'adaptar a l'entorn edificat mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

Les tanques que fan front al carrer se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions fixades en el plànol d'ordenació detallada. Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant del vial. Es podrà arribar a 2 metres d'alçària amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

Pels colors de façana s'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc.

8. Condicions de cessió:

Atesa la especial configuració d'aquesta zona respecte a la ctra. GIV-5041, l'atorgament de la corresponent llicència municipal d'obres restarà condicionada a la cessió de la peça triangular qualificada de sistema viari amb façana a l'esmentada ctra. GIV-5041,

Article 104. Zona de terciari (clau 7)

1. Definició

Correspon a les àrees que es destinen o son aptes per la seva situació per usos de serveis al públic de titularitat i gestió privada entre els que destaquen quantitativament les àrees hoteleres i comercials que s'han localitzat junt a les carreteres.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

Paràmetres reguladors

3. Parcel·lació

Es distingeixen tres subzones 7.1, 7.2. i 7.0

Per la subzona 7.1 s'haurà de respectar una parcel·la mínima de 3000 m².

Per la subzona 7.2 s'haurà de respectar una parcel·la mínima de 1000 m².

La subzona 7.0 forma part com a parcel·la indivisible annexionada a la subzona 7.1 de manera que no pot esser segregada de forma independent de la subzona 7.1

4. Ocupació, edificabilitat i densitat netes.

L'ocupació màxima per parcel·la és del 50% per la subzona 7.1 i del 60% per la subzona 7.2.

L'edificabilitat màxima per parcel·la és de 0,70 m² sostre per m² de sòl per la subzona 7.1, i de 0,60 m² sostre per m² de sòl per la subzona 7.2.

Queda prohibida qualsevol edificació sobre la subzona 7.0 que confronta amb la Zona 7.1 i el Riu Muga per quedar dins de la zona inundable per a un període de 10 anys.

5. Alçària reguladora màxima:

L'alçària reguladora màxima de l'edificació en subzona 7.1 serà de 10,60 metres (corresponents a PB+2PP).

L'alçària reguladora màxima de l'edificació en subzona 7.2 serà de 7,00 metres (corresponents a PB+PP).

Aquesta alçària es mesurarà a cada punt a partir de la cota natural del terreny.

6. Condicions d'ús

Els usos permesos són:

- En **subzona 7.1**: hoteler així com els usos complementaris de restauració, esportius i recreatius vinculats a l'establiment principal.
- En **subzona 7.0**, s'admeten els jardins privats, horts, piscines, patis de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació, excepte l'emmagatzematge o l'apilonament de materials i sobrant.
- En **subzona 7.2**.comercial en tots les seves formes, oficines i els usos vinculats directament amb el procés productiu de l'empresa.

Dins de l'ús recreatiu i hoteler queda prohibida l'activitat de l'exercici de la prostitució en locals de pública concurrència regulat pel decret 217/2002 de l'1 d'agost.

Les previsions d'aparcament en els nous establiments s'adaptaran com a regla general la previsió de dues places per cada 100 m2 construïts.

Per a l'ús comercial li serà d'aplicació, en cada cas, la Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'equipaments comercials, i concretament els articles 6 i 9. Així mateix es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi.

Les places mínimes d'aparcament per l'us hoteler s'estableixen segons:

- Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions.
- Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions.
- Els altres, una plaça per cada sis habitacions.

En tots els casos les dimensions mínimes per aparcament seran de 2,50x5,00 metres.

Article 105. Zona unifamiliar filera (clau R) del Pla Parcial CP1.

1. Parcel·lació

La parcel·la mínima correspon a una crugia mínima de parcel·la de 6 metres i una fondària mínima de 20 metres.

2. Tipus d'ordenació

Agrupació d'habitatges unifamiliars en filera alineats al vial, desenvolupats en tres plantes en el carrer del Pont i en dues plantes en el carrer posterior.

3. Agrupació màximes

El nombre màxim d'habitatges per a cada rengle serà de sis, amb una longitud màxima de 36 metres.

4. Alineacions

Vindrà definida per una línia seguint l'alineació de vial en front al carrer del Pont i per una línia paral·lela a l'alineació de vial situada a tres metres d'aquesta, pel carrer posterior.

En els testers es guardarà una separació mínima de tres metres als límits de la parcel·la.

5. Fondària màxima

Serà de 15 metres des de l'alineació de la façana, per a la planta baixa.

Serà de 12 metres des de l'alineació de la façana, per a les plantes pis.

6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima

Per les edificacions en front del carrer del Pont PB+2PP corresponents a 10,20 metres i per les edificacions en front al carrer posterior PB+1PP corresponent a 7,10 metres.

7. Usos

Solament s'admet l'ús residencial corresponent a un habitatge unifamiliar per parcel·la mínima i amb l'obligació d'incloure un plaça d'aparcament per parcel·la.

8. Altres condicions

- a) El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari.
- b) La cota del paviment de la planta baixa es podrà situar per les edificacions enfront el carrer del Pont, entre 0,60 per sobre i per sota de la vorera. En les edificacions del carrer posterior es podrà situar entre dos plans situats a 1,20 per sobre i 0,60 per sota de la cota del terreny.
- c) Les alçades útils mínimes de les plantes destinades a habitatge seran de 2,55 metres i 2,20 metres per la planta soterrani. Sempre d'acord amb les determinacions del DECRET 55/2009, de 7 d'abril sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- d) En cas de coberta inclinada, la pendent no superarà el 30%, a dues vessants de teula àrab. L'espai sota coberta podrà ser habitable amb una ocupació màxima del 40% de la planta i computarà a efectes d'edificabilitat.
- e) Es prohibeixen els cossos sortints tancats a totes les façanes.
- f) L'alçada màxima de les tanques serà d'un metre en la part massissa i fins a 1,80 metres amb material calat tipus reixa metàl·lica. No s'admeten gelosies en cap dels límits.
- g) Els garatges podran ser individuals per cada parcel·la o amb un únic accés comunitari per cada rengle o grup de rengles el la planta soterrani. En el primer cas, els accessos o rampes aniran aparellats. En el segon cas la fondària màxima sobrepassa cap a l'interior en 2 metres.

Article 106. Zona mixta (clau M) del Pla Parcial CP1.

1. Parcel·lació

La parcel·la mínima correspon a un crugia mínima de parcel·la de 10 metres i una fondària mínima de 24 metres.

2. Tipus d'ordenació

Agrupacions d'edificacions alineades al vial desenvolupades en tres plantes, la planta baixa de les quals es destinarà a usos comercials i de magatzem.

3. Agrupacions màximes

Correspon a una agrupació d'un màxim de sis parcel·les, amb una longitud màxima de 60 metres.

4. Alineacions

Vindrà definida en planta baixa per una línia seguint l'alineació del carrer del Pont. En les plantes pis l'alineació paral·lela es regularà 4 metres. En el testers les plantes pis es regularan 3,00 o 1,5 metres respecte els límits de parcel·la.

5. Fondària màxima

En planta baixa es permet ocupar el 100% de la parcel·la, en les plantes pis la fondària màxima serà de 14 metres a partir de la reculada.

6. Nombre de plantes i alçada reguladora

PB+2PP corresponents a 10,60 metres.

7. Usos

En la planta baixa s'admeten els usos comercials, limitats a 399 m² de superfície per establiment, oficines, magatzems i tallers, restauració, docent, sanitari-assistencial, socio-cultural. No s'admet en aquesta planta l'ús residencial. En planta pis s'admet l'ús d'habitatge amb un màxim de dos unitats per parcel·la i els usos d'oficines i serveis. En la planta soterrani únicament s'admet l'ús del garatge. Per aquest ús li serà d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials.

8. Altres condicions

- a) Els dos rengles seran unitaris en quan a alçades, hi haurà uniformitat en la composició, proporcions i ritme de forats i matèria de façana. La cota del paviment de la planta baixa coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.
 - b) La coberta de la planta baixa serà plana. La de les plantes pis podrà ser plana o inclinada, havent de ser unifamiliar cada rengle. En cas de coberta inclinada, no serà a dos vessants, de teula àrab amb un pendent màxim del 30%.
 - h) L'alça útil mínima de la planta baixa serà de 4,00 metres, de 2,55 en les plantes destinades a habitatge, i 2,20 per la planta soterrani. Sempre d'acord amb les determinacions del DECRET 55/2009, de 7 d'abril sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- a) No es permet el desdoblament en planta altell.
 - b) L'accés a les edificacions es farà únicament des del carrer del Pont.
 - c) Es prohibeixen els cossos sortints tancats a totes les façanes.

Article 107. Ambits de planejament i polígons d'actuació urbanística.

Per a la regulació del sòl urbà, aquest POUM delimita polígons d'actuació i àmbits per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana.

La delimitació dels diferents àmbits de planejament i polígons d'actuació s'ha grafiat sobre els plànols a escala 1/1000.

Les determinacions sobre sistemes establertes per a cada un dels sectors sotmesos a planejament derivat podran ser ajustades i precisades en el corresponent instrument de desenvolupament i per als polígons d'actuació urbanística ja queden fixades per l'ordenació grafiada.

En els àmbits de planejament derivat, el Pla assigna un coeficient global d'edificabilitat expressat en m².st/m²s, o directament l'edificabilitat total en m². de sostre i/o unes reserves obligatòries de parcs i jardins, vials i/o equipaments expressades en % o en m². de sòl.

En la fitxa de cada un dels àmbits, es determinen les càrregues i obligacions dels propietaris, sens perjudici de l'aplicació de les determinacions de la legislació urbanística i les establertes amb caràcter general en aquest POUM.

Tots els documents que es tramitin pel desenvolupament del planejament derivat justificaran l'adopció dels criteris ambientals establerts a l'informe ambiental, a la memoria ambiental i a la normativa del POUM. Aix mateix es remetran a l'Agència Catalana de l'Aigua per l'informe previst a la normativa sectorial en matèria d'aigua.

Article. 108 Definició dels sectors de millora urbana delimitats pel POUM

Pla de Millora Urbana número 1 (PMU-1)

1. Situació

Aquest sector es troba situat a la banda nord entre el Pla parcial del Sector del Pont, ja urbanitzat i el veïnat dels Cellers.

2. Objecte

Ordenació dels terrenys que resolguin la connectivitat viària i completin les superfícies d'espais lliures i equipaments públics entre el nucli i la urbanització existent.

3. Superfícies

Superfície total..... 11.252 m²

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona de consolidació urbana, d'edificació aïllada i zona d'edificació en filera.

5. Cessions i condicions de gestió

Les cessions mínimes per a espais lliures, i vials son el 40% de la superfície total del sector.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El PMU farà una reserva del 20 % del sostre per a la construcció d'habitatge de protecció pública.

6. Aprofitament

Índex d'edificabilitat bruta.....0,50 m²sostre/m²sòl

Densitat35 habitatges dels que 9 habitatges son d'HPO

Alcària màximaPB+2PP pel plurifamiliar I PB+1PP per l'unifamiliar.

Usos principals.....habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

7. Condicions d'ordenació.

D'acord amb l'assenyalat en els plànols d'ordenació, les zones d'espais lliures es localitzaran preferentment a la franja situada a ponent. Sense que aquesta ordenació grafiada tingui el caràcter de vinculant.

Pla de Millora Urbana número 2 (PMU-2)

1. Situació

Aquest sector es troba situat al nord de l'ajuntament.

2. Objecte

L'objecte d'aquesta actuació es la de completar el teixit urbà i ampliar la zona d'equipament al costat de l'ajuntament.

3. Superfícies

Superfície total..... 6.248 m2.

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona d'edificació aïllada clau 5.

5. Cessions i condicions de gestió

Les cessions mínimes per a equipaments i vials son el 30% de la superfície total del sector.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

6. Aprofitament

Sostre total.....1.250 m2.st

Densitat4 habitatges

Alcària màximaPB+1PP

Usos principals.....Els corresponents a la zona d'edificació aïllada clau 5.

7. Condicions d'ordenació.

Es disposarà l'equipament confrontant amb la zona d'equipaments municipals.

Pla de Millora Urbana número 3 (PMU-3)

1. Situació

Aquest sector es troba situat al nord dels equipaments complementaris de l'ajuntament, on s'ha construït el pavelló municipal.

2. Objecte

L'objecte d'aquesta actuació es la de completar el teixit urbà en aquest límit de ponent i ampliar la superfície de l'equipament municipal que s'obté del sector discontinu industrial .La mateixa actuació inclou la cessió d'una franja d'espais lliures

que ha de servir de connexió entre els equipaments municipals i el nou equipament resultant del sector industrial.

3. Superfícies

Superfície total..... 14.768 m2.

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona 4.1

5. Cessions i condicions de gestió

Les cessions mínimes per a equipaments, espais lliures, sistemes hidràulics i vials son el 60,00 % de la superfície total del sector.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

6. Aprofitament

Sostre total.....1.680 m2.st

Densitat10 habitatges

Alçària màximaPB+1PP

Usos principals.....els corresponents a la Zona 4.1

7. Condicions ambientals.

Els projectes i plans derivats que es desenvolupin incorporaran com a objectiu ambiental la justificació de les propostes d'ordenació amb la protecció dels recs i torrents que travessen els seus àmbits.

Pla de Millora Urbana número 4 (PMU-4)

1. Situació

Aquest sector es troba situat en el marge dret del Riu Muga.

2. Objecte

Aquesta actuació ha de servir per adequar tota una franja de sistema d'espais lliures situat a la ribera del Riu Muga i per recuperar els antics forns de calç.

3. Superfícies

Superfície total..... 16.791 m2.

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona 4.1

5. Cessions i condicions de gestió

Les cessions mínimes per a espais lliures i vials son 60% de la superfície total del sector.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

6. Aprofitament

Sostre total.....1.848 m2.st
Densitat11 habitatges
Alçària màximaPB+1PP per a la zona 4.1
Usos principals.....Els de la zona 4.1

7. Condicions ambientals.

Els projectes que desenvolupin aquest àmbit han de preveure la restauració ambiental i paisatgística dels terrenys situats entre el camí i la ribera de la Muga, tenint en compte la seva condició de sòl de protecció hidrològica on cal evitar transformacions que afectin els seus valors naturals i paisatgístics i valorant especialment la disposició de la zona d'aparcament definitiva a una de les bandes del nou vial.

Pla de Millora Urbana número 5 (PMU-5)

1. Situació

Aquest sector es troba situat per sobre del carrer del Pont.

2. Objecte

L'objecte d'aquesta actuació es la connexió entre els nous sectors urbanitzats amb façana a l'antiga ctra. N-II amb el carrer de La Muga, incorporant la cessió dels terrenys on està situat el dipòsit d'aigua.

3. Superfícies

Superfície total..... 12.638 m2.

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona 4.1

5. Cessions i condicions de gestió

Les cessions mínimes per a sistemes d'espais lliures, serveis tècnics i vials son el 60,00 % de la superfície total del sector.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

6. Aprofitament

Sostre total.....4.368 m2.st
Densitat26 habitatges,
Alçària màximaPB+1PP per a la zona 4.1
Usos principals.....els de la zona 4.1

Pla de Millora Urbana número 6 (PMU-6)

1. Situació

Aquest sector es troba situat a la banda dreta de la Ctra. N-II a l'altre costat del Pla Parcial aprovat, urbanitzat i consolidat del Carrer del Pont i ocupa una part dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable no delimitat de l'antic sector cp3 del PGOU de Figueres.

2. Objecte

L'objecte d'aquesta actuació es resolre tant la vialitat necessària per a les futures parcel·les a ordenar com també l'amplada suficient de la franja d'espais lliures paral·lela a la N-II amb unes dimensions similars a les ja previstes en sòl urbà a l'altre costat de la carretera.

3. Superfícies

Superfície total..... 17.651 m2.

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona 4.1 i 5

5. Cessions i condicions de gestió

Les cessions mínimes per a sistemes d'espais lliures, serveis tècnics i vials son el 48,00 % de la superfície total del sector.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic

6. Aprofitament

Edificabilitat0,30 m2.st/m2. sòl.

Densitat20 habitatges,

Alçària màximaPB+1PP per a la zona 4.1 i 5

Usos principals.....els de la zona 4.1 i 5

Els Plans de millora urbana que es redactin tindran en compte les següents consideracions:

- Incorporaran criteris de sostenibilitat en l'edificació, com ara una regulació de la millora de l'eficiència en els consums d'aigua (de boca i de rec), de l'energia (amb l'aprofitament de les condicions locals) i dels materials, per exemple establint la utilització d'àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació, estimats en el 15% del total necessaris.
- La gestió dels residus de l'excavació i de la construcció que es generin durant el procés d'urbanització es durà a terme en instal·lacions autoritzades d'acord amb la llei 3/1998 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i normativa de desenvolupament.
- S'hauran de preveure els espais necessaris per a les infraestructures de recollida de residus (selectiva, rebuig, residus vegetals) i la seva integració en la xarxa viària.
- El disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i normativa de desenvolupament.
- Tots els plans de millora urbana que es redactin pel desenvolupament i consolidació de les noves àrees urbanes es remetran per informe a l'ACA.

- El planejament derivat que es redacti haurà de garantir el compliment dels requeriments mínims exigibles reglamentàriament en relació a les amplades, pendent i seccions garantint-se sempre que sigui possible atendre els requeriments funcionals que s'hi donen a partir dels nous aprofitaments que el pla introdueix.

Article. 109 .Definició dels Polígons d'Actuació Urbanística

Polígon d'actuació urbanística número 1 (PAU-1)

1. Situació

Aquest polígon es troba situat a la finca anomenada "La Sagrera" del barri del Pont.

2. Objecte

L'objecte d'aquesta actuació es la de poder ordenar aquesta parcel·la amb una ordenació de volumetria específica i assolir la cessió a l'ajuntament com a sistema viari d'una porció de la mateixa que configura una placeta d'accés des de la ctra. GIV-5041.

3. Superfícies

Superfície total..... 1.501 m2.

4. Condicions d'edificació

Són les corresponents a la zona 6.

5. Cessions i condicions de gestió

Cessions per a vialitat corresponents a 140,00 m2.

El sistema d'actuació és de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

6. Aprofitament

Sostre total.....3.756,52 m2.st dels que 647,87 m2.st s'han de destinar obligatoriament a garatge-aparcament.

Densitat26 habitatges

Alcària màximaPB+3PP

Usos principals.....els de la zona 6.

Aquest sostre residencial no es considera de nova implantació d'acord amb l'article 20 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer que modifica l'article 57 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Article 110. Definició

Sòls urbanitzables són els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible de la TRLUC

Aquest POUM classifica sòl urbanitzable delimitat. En concret preveu els següents sectors:

- SUDr-1. Sector residencial Mas d'en Sot

- SUD i-1. Sector industrial – logístic.
- SUD i-2. Sector industrial Cooperativa Ricardell.
- SUD i-3. Sector industrial Els Cellers.
- SUD i-4. Sector industrial Calsina Carré.

La delimitació d'aquests sectors es grafien en els plànols d'ordenació "Règim del sòl i estructura general del territori" (sèrie O.1), "Ordenació del sòl urbà i urbanitzable" (sèrie O.2), i a l'Ordenació detallada-alineacions i rasants"

En la delimitació d'aquests sectors s'ha de justificar la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials definits a l'article

Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial, són les següents:

- L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial.
- Els objectius que caracteritzen cada sector.
- Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).
- Els costos d'urbanització que hauran de ser a càrrec dels propietaris del sector.
- L'índex d'edificabilitat bruta i ús global del sector.
- L'aprofitament urbanístic del sector.
- Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials

Article 111. Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable:

- Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
- Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.
- Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
- Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.
- Conservar la urbanització
- Executar la construcció de l'habitatge protegit dins els terminis establerts.

Article 112. Gestió del sòl urbanitzable

És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.

Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art 93 TRLUC

El Pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.

Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial urbanístic amb la delimitació dels polígons i el projecte d'urbanització.

No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents Pla parcial urbanístic i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

Que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar, i

Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.

Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.

Preferentment s'optarà per una xarxa separativa en nous trams de clavegueram.

Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

Promoure la previsió d'espais i d'instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.

Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

En la documentació que es redacti pel desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable delimitat s'hi haurà d'incorporar les adaptacions que corresponguin al mapa de sensibilitat acústica, tal i com preveu la llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

El planejament derivat haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la Directiva marc d'Aigües, i en particular al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya.

El desenvolupament de sectors que incloguin sòls que quedin dins de les zones de protecció de l'autopista AP-7 hauran de sol·licitar autorització a la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya i preveure aquells aspectes relacionats amb el disseny de la xarxa d'il·luminació

pública i/o les mesures correctores dels impactes visual i acústic associats a la presència de l'autopista AP-7. En aquest sentit totes les instal·lacions que siguin precises realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per a eliminar o minimitzar al màxim l'impacte acústic que pogués ocasionar el tràfic de l'autopista AP-7 en els sòls urbanitzables anirà a càrrec del promotor de l'actuació i/o subsidiàriament de l'ajuntament quedant tant l'administració com la societat concessionària lliures i rellevades de qualsevol responsabilitat tal respecte.

Article 113. Sectors urbanitzables

El Pla d'ordenació urbanística de Pont de Molins estableix els següents sectors de sòl urbanitzable delimitat:

- **SUDr-1. Sector residencial Mas d'en Sot**

1. Objectius

Desenvolupament d'un sector residencial relligat amb el nucli urbà que permeti un creixement connectat amb la trama urbana, que millori els estàndards d'espais lliures i equipaments del municipi. Alhora, el nou sector ha de resoldre les necessitats d'habitatge protegit al servei de la població.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en part en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà E: 1/2000), i en el de règim del sòl la seva totalitat (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total del sector és de 45.561 m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

El criteri d'implantació ha de fer prevaldre la reducció de l'ocupació del sòl amb les noves edificacions valorant preferentment les implantacions de la menor alçada possible i alliberant els àmbits del sector més accidentats. El sector s'estructurarà col·locant una franja de zona verda paral·lela a la ctra. i permetent un punt de connectivitat entre la Costa del Pont i la plana agrícola.

El 15% del sostre es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Usos principals: habitatge unifamiliar i plurifamiliar i usos de serveis i hotelers vinculats a les activitats industrial/logístiques .

5. Aprofitament del sector

Coefficient d'edificabilitat bruta 0,30 m² sostre/m² sòl.

Densitat màxima 20 habitatges/hectàrea.

Cessions mínimes: 60 % amb destí a mantenir lliure d'ocupació els àmbits del sector més accidentats, espais lliures, equipaments i vialitat i el 10% de l'aprofitament del sector.

6. Gestió urbanística

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

7. Condicions ambientals.

Els projectes i plans derivats que es desenvolupin incorporaran com a objectiu ambiental la justificació de les propostes d'ordenació amb la protecció dels recs i torrents que travessen els seus àmbits.

8. Pla d'etapes.

S'ha de preveure un desenvolupament gradual per fases, en funció de la consolidació dels creixements residencials urbans previstos més propers al teixit urbà, així com als creixements industrials i/o logístics també previstos a l'entorn.

- **SUD i-1. Sector industrial – logístic**

1. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial – logístic entre l'antic Camí Ral i la ctra. N-II. El sector es concreta en els terrenys dels Plans i de la Campassa i els que envolten el Puig d'En Xicoy, limita a llevant pel Camí Ral o Camí de la Calçada, al sud per la Ctra. GIV-6025 i al Rec d'En Segura i a ponent per la ctra. N-II.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector que es discontinu ve delimitat en el plànol de règim del sòl (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total del sector és de 503.001 m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Cal establir la localització de les cessions d'equipaments i espais lliures en el triangle que es forma al peu de la N-II, al voltant de la calçada romana que limita el sector per la banda de llevant i, enllaçant ambdues àrees, una banda de 50 m. d'amplada al llarg del camí que travessa el sector en direcció est-oest i una segona al llarg del camí de Cabanes. Una altra part dels equipaments públics es disposaran al voltant del Puig d'En Xicoy per tal d'ubicar la gran àrea esportiva i lúdica que promou el municipi.

Usos principals: industrial, logístic, comercial en la categoria d'establiments comercials singulars regulada a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, de 22 desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

5. Aprofitament del sector

El coeficient d'edificabilitat bruta es de 0,50 m²st/m²s.

Es fixen unes condicions de parcel·lació de com a mínim 5.000 m² i/o 10.000 m².

Cessions mínimes: 15% amb destí a zones verdes i espais lliures públics i 8 % amb destí a equipaments públics. El 10% de l'aprofitament del sector.

6. Gestió urbanística

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

De conformitat amb l'article 133.3 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'estableixen els següents coeficients de ponderació de les finques del sector a efectes de determinar la participació dels seus titulars en la distribució de beneficis i càrregues:

Coeficient 1,00 pels terrenys situats al marge dret de l'actual crta. N-II, sobre els que es disposa la totalitat de l'aprofitament urbanístic.

Coeficient 0,90 pels terrenys situats al marge esquerra de l'actual crta. N-II sobre els que es disposa la implantació majoritària del sistema d'equipaments públics.

7.- Càrregues urbanístiques.

Els costos de la redacció de projectes, direcció facultativa de les obres i d'execució de totes les obres de construcció de la intersecció tipus rotonda ja executada sobre la crta. N-II constitueixen una càrrega urbanística del propi sector de conformitat amb el conveni urbanístic signat en data 26 de gener de 2007.

En el dimensionament dels sistemes de depuració d'aigües residuals que s'haurà d'executar en el corresponent projecte d'obres bàsiques d'urbanització, s'haurà de tenir en compte a més dels cabals provinents del sector, els cabals provinents del sòl urbà consolidat i preveure, pel cas d'incompliment de l'ACA de les determinacions del PSARU 2005 per a l'escenari 2009-2014, una reserva per a la ubicació de maquinària i reactors dimensionada pels cabals d'aigües residuals provinents dels sòls urbans no consolidats i sòls urbanitzables delimitats. En tots els casos serà l'Ajuntament el que imposarà en el desenvolupament i tramitació de les diferents figures de planejament derivat les càrregues corresponents per tal de que els diferents sectors puguin fer front als seus costos de depuració.

8.- Infraestructures.

La normativa del planejament derivat que desenvolupi aquest sector ha de preveure l'execució de les infraestructures suficients que permetin la decantació o pretactament dels volums caiguts en episodis de pluges torrencials, així com preveure sistemes de seguretat davant de possibles vessaments accidentals, susceptibles d'afectar la qualitat de l'aigua de la Muga. Aquests sistemes s'han d'implantar en terrenys compresos dins l'àmbit del sòl industrial que es classifica.

9.- Criteri ambiental.

Independenent de la gestió del sector com a únic polígon, cal preveure el seu desenvolupament de manera seqüencial començant per les finques de ponent, tot justificant la temporalitat de la seva execució.

10.- Determinacions per a la protecció davant avingudes.

Caldrà avaluar la capacitat hidràulica de les lleres receptores on s'abocaran les aigües pluvials de la superfície de 569.046 m2 ocupada pels sectors SUD i-1 , SUD i-2, SUD i-3 i SUD i-4 i es definiran i pressupostaran, si calen, les obres per a la laminació dels cabals de escorrentiu amb l'objectiu d'adaptar els valors dels cabals de sortida de l'àmbit urbanitzable als valors actuals de les conques sense transformar.

11.- Compatibilitat dels habitatges existents dins del sector.

El document de pla parcial que es redacti podrà establir la compatibilitat dels usos d'habitatge existent dins del sector amb els altres usos admesos en el mateix sempre que el seu manteniment no dificulti l'ordenació del sector.

- **SUDi-2. Sector industrial Cooperativa Ricardell.**

1. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial que tanqui el desenvolupament urbanístic en el límit nord a ponent de la crta.N-II. i incorpori les antigues edificacions de la Cooperativa Ricardell per tal de poder ser cedides parcialment a l'Ajuntament tot

configurant un sector quines cessions es destinin prioritàriament a equipaments públics, d'acord amb el Pla director urbanístic.

2. Àmbit.

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà E:1/2000, i en el de règim del sòl E:1/5000.

3. Superfície.

La superfície total del sector és de 27.707,34 m²

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació del sector mantindrà els edificis que conformen actualment l'antiga Cooperativa, amb excepció l'edifici afectat per la distància d'edificació de 25 metres a la carretera N-II.

La vialitat es reduirà a la urbanització del camí del Cotó i a un vial paral·lel a la N-II que millori les condicions de l'accés existent.

Les cessions es distribuïran entre una franja paral·lela a la N-II i l'espai de capçalera nord del sector, incorporant part de les naus de l'antiga cooperativa.

Usos principals: industrial, logístic i comercial, en la categoria d'establiments comercials singulars regulada a l'article 6.1.b) del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

5. Aprofitament del sector

Index d'edificabilitat bruta del sector: 0,5 m²sostre/m²sòl

Sostre màxim: 13.853,67 m²st

Superfície susceptible d'aprofitament privat: 13.853,67 m².

Separació mínima a llindars 5m., excepte naus existents.

Règim de cessions:

El total de cessions per a sistemes urbanístics de vialitat, espais lliures i equipaments no serà inferior al 50% de la superfície del sector.

Donada la finalitat prioritària d'aquest sector d'equipaments apuntada pel PDUSUF, i en aplicació de l'article 64 de la Llei d'urbanisme, no serà necessari que es destinin a espais lliures el mínim del 10% previst per la legislació, podent-se aplicar la cessió obligatòria i gratuïta 'per a sistemes locals en major proporció a equipaments públics, i sense que això impliqui una disminució global de les cessions exigides per la llei.

Les cessions per equipaments incorporaran el terç nord de l'edifici de l'antiga cooperativa i les naus annexes.

La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic s'ubicarà en el terç central de l'edifici de l'antiga cooperativa, d'acord amb el conveni urbanístic subscrit en data 23 de febrer de 2011

La cessió de sòl d'equipaments públics i de sòl d'aprofitament urbanístic ja edificats, és una de les principals causes d'interès públic que justifica la delimitació del sector i l'aplicació del règim de l'article 64 de la Llei d'urbanisme pel que fa referència a distribució de les cessions. El valor de l'edificació inclosa dins el sistema d'equipaments i aprofitament urbanístic no es tindrà en compte en el projecte de reparcel·lació d'acord amb la clàusula 4^a del conveni urbanístic.

6. Gestió urbanística

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

- **SUDi-3. Sector Els Cellers.**

1. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial com a nexa d'unió amb el sector industrial que s'ha de desenvolupar sobre l'antiga Cooperativa Ricardell i que conforma l'extrem urbanitzat a ponent de la ctra. N-II al nord del nucli urbà.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà E: 1/2000), i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total del sector és de 7.506 m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

El sector es conforma com a nexa d'unió amb el sector industrial que s'ha de desenvolupar sobre l'antiga Cooperativa Ricardell i que conforma l'extrem urbanitzat a ponent de la ctra. N-II al nord del nucli urbà.

Atesa la seva ubicació confrontant amb la zona residencial de la zona del pont, en l'ordenació es disposaran les superfícies de cessió corresponents a sistemes d'espais lliures i d'equipaments formant una franja de separació amb la zona d'habitatges existents.

Usos principals: industrial, logístic i comercial en la categoria d'establiments comercials singulars regulada a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, de 22 desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

5. Aprofitament del sector

El coeficient d'edificabilitat bruta es de 0,50 m²st/m²s.

Cessions mínimes: 10 % amb destí a zones verdes i espais lliures públics i 5 % amb destí a equipaments públics. El 10% de l'aprofitament del sector.

6. Gestió urbanística

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Atesa l'existència en el sector d'un gestor autoritzat de residus on s'ha identificat la presència de sòls contaminants i d'acord amb l'article 28 de la Llei 1/1998, de 21 d'abril de Residus, i l'article 7 del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, per el que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminants, que preveuen l'execució de les operacions necessàries per a recuperar els sòls contaminants, serà condició prèvia al desenvolupament urbanístic del sector haver estat efectuada la corresponent restauració.

- **SUDI-4. Sector industrial Calsina Carré.**

1. Objectius

Desenvolupament d'un sector industrial i logístic que ha de permetre l'ampliació de les instal·lacions de l'empresa de transports Calsina Carré.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà E: 1/2000), i en el de règim del sòl (E: 1/5000).

3. Superfície

La superfície total del sector és de 20.820 m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

El sector es conforma com a nexa d'unió amb el sector industrial que s'ha de desenvolupar sobre l'antiga Cooperativa Ricardell i que conforma l'extrem urbanitzat a ponent de la ctra. N-II al nord del nucli urbà.

Usos principals: industrial, logístic i comercial en la categoria d'establiments comercials singulars regulada a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, de 22 desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

5. Aprofitament del sector:

Coeficient d'edificabilitat brut per a tots els usos privats: 0,30 m²st/m²sòl. Amb un sostre màxim: 6.246 m² de sostre i amb parcel·la única i indivisible

Cessions mínimes: 10 % amb destí a zones verdes i espais lliures públics i 5 % amb destí a equipaments públics. El 15 % de l'aprofitament del sector.

6. Gestió urbanística

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL 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 son 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'innecessarietat 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'aflorament. 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 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.

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 perturbacions 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 fron 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 roulettes 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 fr 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:

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

- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 hs. 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 distancia 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 partions de la finca.

L'autorització de la llicència urbanística d'aquestes instal·lacions o construccions es sotmetrà al procediment establert a l'article 48 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i article 57 del seu reglament en cas de superar una ocupació en planta de 500 m². i un sostre total de 1.000 m²., amb un màxim de 1.000 m² d'ocupació en planta i un 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.

L'autorització de la llicència urbanística d'aquestes instal·lacions o construccions es sotmetrà al procediment establert a l'article 48 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i article 57 del seu reglament en cas de superar una ocupació en planta de 1.000 m². i un sostre total de 1.000 m²., amb un màxim de 2.500 m² d'ocupació en planta i un sostre total 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:
 - a) Si el projecte supera els límits 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.
 - b) 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 que 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 m²st 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:

1. 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.

2. 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:

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

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

B.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 contigüïtat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

b) Sòl de potencial interès estratègic.

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

B.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.

c) Sòl de preservació de corredors d'infraestructures.

A.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.

B. 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 són 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 sense 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)

1. Definició:

Es qualifica 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.

2. 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 Mínimes 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)

1. 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.

2. 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.

3. 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:

1. 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.

2. Regulació i condicions d'ús:

- A) El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat.
- B) 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.
- C) En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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:

- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- c) 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 agroambientals, 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, Hotel, estació de servei i allotjament rural.

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

TÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Article 139. Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni de Pont de Molins és el Catàleg i el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni que el desenvolupi. El Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics i elements paisatgístics d'interès es concreta en aquest document, d'acord amb el que preveuen els articles 69 del TRLUC i els reglaments que la desenvolupin.

El grau de protecció establert sobre qualsevol bé definit pel Catàleg de béns a protegir prevaldrà sobre la normativa referida al POUM així com tot el que estableix la Llei de Patrimoni Cultural Català 9/1993, de 30 de setembre.

Article 140. Catàleg

És la relació de béns d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic a conservar i preservar de la seva degradació.

Estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements relacionats , segons els nivells següents:

- **Nivell 1:** Béns culturals d'interès nacional (BCIN): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la dels béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ (BCIN)

1.CASTELL DE MONTMARÍ

2.TORRE D'EN BAC (CASTELL DE MOLINS)

- **Nivell 2:** Edificis i elements arquitectònics i paisatgístics, històrics i culturals d'interès local que cal preservar i mantenir com a elements identificadors de Pont de Molins (BCIL). Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. Formen part d'aquest nivell els conjunts urbans, edificacions singulars, masies, etc. En l'actualitat el municipi té els següents elements:

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ EN SOL URBANITZABLE I SOL NO URBANITZABLE (BCIL)

2.CONJUNT DEL CASTELL DE MOLINS

3.SANTA MARIA DEL ROURE

4.SANTUARI DE LA MARE DE DEU DEL ROURE

Pla d'ordenació urbanística municipal de Pont de Molins

Normes Urbanístiques

- 5.MAS D'EN SOT
- 6.FARINERA SANT LLUÍS
- 7.FORN DE CALÇ
- 8.FARINERA CAN JORDÀ
- 9.MOLÍ VELL I RECS DEL MOLÍ DE LA FONT
- 10.EL MOLÍ D'EN CALVET

Tant el Mas d'en Sot com la Farinera Sant Lluís es troben en zona d'afecció de la ctra. N-II i per tant totes les possibles actuacions a realitzar sobre els mateixos estan subjectes a les determinacions de la Llei i el Reglament General de Carreteres.

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ EN SOL URBÀ (BCIL)

- A.LA RECTORIA
- B.CA LA PASTORA
- C.CAN GRIDA, ANTIGA FÀBRICA DE TALC
- D.CAN CUFÍ
- E.MOLÍ
- F.ESGLÉSIA DE SANT SEBASTIÀ DE MOLINS
- G.CAN MAS NOU, ANTIC MAGATZEM DE GRA
- H.CASA CARRER DEL PONT, 16
- I.CASA CARRER DEL PONT, 10
- J.CASA CARRER DEL PONT, 8
- K.PONT VELL
- L.CAN NEI
- M.MAS JORDÀ
- N.CAN ROMAGUERA
- O.CASA SAGRERA
- P.CEMENTIRI MUNICIPAL
- Q.LES ESCOLES

- **Nivell 3:** Àrees arqueològiques reconegudes: Quedaran protegits els àmbits específics delimitats pel Departament de Cultura i subsidiàriament per un àmbit de diàmetre de 50 m a l'entorn de l'àrea d'expectativa arqueològica. Les llicències d'obres dins d'aquest diàmetre hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i requerir al promotor perquè presenti un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les restes arqueològiques. Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 i el decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de protecció arqueològica i paleontològica de Catalunya.

PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLOÒGIC:

- 1.Castell de Montmarí
- 2.Santa Maria de Molins
- 3.Mas Cotó
- 4.Riera Masarac
- 5.Santa Maria del Roure
- 6.Pont de Molins I
- 7.Pont de Molins II
- 8.Les Closes
- 9.Camí de Can Gener.
10. Traçat de la calçada romana de la que en queda un clar testimoni en el camí de Can Gener i que devia seguir en línia recta fins l'Aigueta ja dins el terme municipal de Figueres. S'haurà de tenir cura en el desenvolupament del nou sòl industrial i en els nous traçats viaris.

S'adjunta com a documentació annexa les fitxes específiques dels Jaciments Arqueològics.

Article 141. Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni

El Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni de Pont de Molins ha de concretar el grau d'intervenció i tractament específic, dels elements catalogats de l'article anterior i que es descriuen al Catàleg de béns a protegir. El PPP ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i el seu entorn immediat. En tant no estigui aprovat el Pla especial, caldrà observar els perímetres dels entorns de protecció delimitats en els expedients incoats o aprovats pel Departament de Cultura de la Generalitat que s'adjunten com annex.

També ha de definir un règim particular economicofiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. Altrament ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn immediat i el paisatge.

El Pla especial urbanístic podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió, previ informe del Departament de Cultura.

Article 142. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

En tant que no sigui vigent el Pla especial urbanístic de Protecció de Patrimoni corresponent, es podran autoritzar obres de consolidació, conservació i ampliació amb informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya si es tracta d'un bé reconegut com a BCIL al catàleg de bens a protegir d'aquest POUM. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

Així mateix, en tant que no sigui vigent el Pla especial urbanístic, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les

seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en un plànol de l'entorn i als plànols de planta, secció i alçats necessaris.

Qualsevol intervenció en un BCIN, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, ha d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura, i els criteris d'intervenció i autoritzacions de canvi d'ús s'ajustaran als articles 35 i 36 de l'esmentada Llei.

TITOL V. CATALEG DE MASIES I EDIFICIS RURALS

Article 143. Masies i cases rurals

Per tal d'identificar i concretar les masies i cases rurals, dins del sòl no urbanitzable, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, les quals cal preservar i recuperar per formar part de l'estructura tradicional d'ocupació del territori de Pont de Molins i en atenció al seu interès arquitectònic, històric i paisatgístic es necessaria la redacció d'un Pla Especial que identifiqui el catàleg de masies i cases rurals d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Es fixa un termini màxim de 6 mesos a partir de l'aprovació definitiva del present POUM per a l'inici de la seva redacció i un termini de 12 mesos per a la seva aprovació inicial.

TITOL VI. MESURES CORRECTORES AMBIENTALS.

Article 144. Mesures correctores

1. S'ha de preveure la realització d'estudis geotècnics i de risc geològic al sector de la Costa.
2. Les aigües plujanes residencials es conduiran als cursos, mentre que les industrials passaran per separadors d'olis i hidrocarburs. Les aigües residuals aniran a les EDAR'S que cada sector instal·larà fins que l'ACA no construeixi la EDAR municipal.
3. El cabal d'aigua potable de cada sector, serà suficient per consum, hidrants i reg.
4. S'han de definir les superfícies d'aparcament en sòl industrial amb llambordes, àmplies superfícies verdes privades i infraestructures de laminació, com a mesures compensatòries per a reduir la impermeabilització del sòl que suposarà el nou desenvolupament industrial al sector E.
5. S'han d'adaptar les instal·lacions de desmantellament de vehicles no autoritzades als criteris de l'ACR, per a evitar la contaminació d'aigües superficials i subterrànies. Aquestes instal·lacions disposaran de les mesures de seguretat per prevenir abocament de lixiviats al medi.
6. S'ha de limitar l'aplicació de purins i altres residus ramaders a les finques agrícoles. S'aprovarà una ordenança que reguli la gestió de les dejeccions ramaderes, per tal de prevenir la contaminació per nitrats alterant la qualitat dels aqüífers.
7. S'han d'aplicar les següents mesures correctores per obtenir una reducció en el consum energètic:
 - a. Adaptació dels edificis al D21/2006 d'ecoeficiència als edificis.
 - b. Orientació eficaç de les edificacions per a optimitzar la captació de llum natural.
 - c. Introducció d'il·luminació de baix consum en espais públics.
 - d. Aprofitament del nou sostre industrial, comercial o logístic per al foment de les energies renovables.
 - e. Exigència de projecte amb sistemes mixtes per al subministrament d'aigua calenta sanitària.
 - f. Regulació detallada de les condicions arquitectòniques als edificis, i regulació adequada dels materials i aïllaments.
8. S'ha de regular el règim de prevenció i control de la contaminació de l'atmosfera per la Llei 20/2009, de 4 de desembre (PACA).
9. Els objectius de qualitat acústica per a edificis residencials han de ser els de zona de sensibilitat acústica alta (A4) i la moderada (B1), pel que fa als nous sectors i els ja urbanitzats.
10. S'ha d'incorporar les adaptacions del mapa de capacitat acústics en la documentació ambiental dels plans derivats.
11. S'ha d'introduir filtres vegetals per a reduir l'ambient acústic, en aquelles zones residencials que s'hi generi soroll degut a la seva proximitat amb zones industrials.
12. S'ha d'adaptar l'enllumenat municipal al D82/2005, de 3 de maig que aprova el Reglament de la Llei 6/2001 i s'han d'instal·lar lluminàries horitzontals i làmpades

VSAP, per obtenir un enllumenat públic més eficaç i que causi menys contaminació lumínica.

13. S'ha de protegir la vegetació riberenca important per la funció connectora dels cursos d'aigua. Definició de les claus H (sistema hidrogràfic), el sòl protecció especial connector del Muga (PTPCG) i el sòl de protecció especial d'interès natural i connector (PDUSUF).
14. S'han de preservar les masses aïllades d'arbres per la planta, atesa la consideració de punts de niament, refugi i guaita.
15. S'ha d'incloure vegetació autòctona i de règim xeròfit en els espais lliures urbans, tenint en compte la funció connectora en el cas que es trobin confrontant amb SNU protegit.
16. S'ha de prohibir de plantar espècies exòtiques i naturalitzadores.
17. S'ha d'ordenar la qualitat paisatgística dels espais urbans i dels elements d'urbanització, introduint espais per a vianants i bicicletes, tractament de la vegetació; així com també tenint cura en el tractament d'elements com façanes, tanques i mitgeres.
18. S'ha d'apostar per una ramaderia a petita escala en front la proliferació de granges amb producció intensiva.
19. S'han de protegir les construccions de pedra seca: barraques i murs o feixes, entenent que es tracta d'una mostra de l'arquitectura rural tradicional.
20. S'ha de mantenir l'estil arquitectònic propi dels nuclis rurals empordanesos, allunyat de les construccions modernes, tant al nucli de Molins com al casc antic de Pont de Molins.
21. El pla de neteja ha de contemplar senyalització i la definició d'un espai que farà de centre de transferència cap a l'abocador.
22. S'han de retirar i desballestar els vehicles a través de gestors homologats i el terreny sanejat seguint indicacions de l'ARC.
23. S'han de restaurar les explotacions a cel obert amb fronts visibles i maquinària abandonada.
24. Les barraques només tindran una clara vinculació amb el món agrari (petits magatzems) no derivat a residències.
25. S'ha de completar el circuit de rutes paisatgístiques que ha d'acollir: boscos de ribera de la Muga, aspres i els boscos de ponent.
26. S'han de retirar els cartells publicitaris abandonats.
27. S'ha de fer una reserva de sòl per a ubicar-hi la deixalleria municipal que acollirà residus domèstics i industrials menors.
28. S'ha de reservar espai a la vialitat per a encabir illes ecològiques en els nous sectors a desenvolupar. Les illes ecològiques faran una gestió integral dels residus, acollint contenidors de: vidre, cartró, envasos i rebuig.
29. S'ha d'adaptar la gestió dels residus al DL 1/2009, de 21 de juliol.
30. S'ha de disposar a cada nau d'un espai sotacoberta on es farà la gestió integral dels seus residus que després seran recollits pels gestors autoritzats al seu càrrec.

TITOL VII. CRITERIS DE CONTROL D'IMPLANTACIÓ DE NOUS ELEMENTS VULNERABLES COMPATIBLES AMB LA GESTIÓ DEL RISC D'INUNDACIONS.

S'aplicaran els criteris establerts a la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març pel que fa a la compatibilitat entre el risc d'inundacions i la implantació de nous elements vulnerables (*Annex C - Article 5.2. Zona d'assegurament de la capacitat d'autoprotecció*).

TITOL VIII. CRITERIS DE CONTROL DE LA IMPLANTACIÓ DE NOUS ELEMENTS VULNERABLES COMPATIBLES AMB LA GESTIÓ DEL RISC QUIMIC EN EL TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES PER CARRETERA.

S'aplicaran els criteris establerts a la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març pel que fa a la compatibilitat entre el risc pel transport de mercaderies i la implantació de nous elements vulnerables (*Annex A - Article 5.4. Resum d'elements vulnerables compatibles en funció de la zona de risc*).

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: volums i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1- Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat.

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

3- Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

4- Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 TRLUC

Segona : volums i usos disconformes.

Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideraran en situació de volum disconforme.

En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme, situades en sòl no urbanitzable, amb llicència municipal d'obra atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM es podran autoritzar obres d'ampliació fins un màxim del 20% del sostre existent i totes les obres de consolidació necessàries pel manteniment i ús de l'activitat sense superar el límit de l'alçada reguladora existent. D'acord amb el previst a la Disposició Transitòria Sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme que dona compliment a la Disposició Transitòria Quinzena del TRLU.

En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.

Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.

Els edificis i instal·lacions que no s'ajustin al planejament, respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes al TRLUC, resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat segons correspongui.

Tercera: parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal per a la

zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

ANNEXES

ANNEX 1: DEFINICIONS

A. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

A.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

Aprofitament urbanístic del sector

És la resultant de ponderar d'acord amb l'article 37 TRLUC la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m^2s)

Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Coeficient d'edificabilitat complementari brut (IECB)

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).

Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)

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

A.2 Definició de paràmetres referits a les zones

Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).

Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).

Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats (m²).

A.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la

Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 196.2 TRLUC.

Solar

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apte per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística en el present POUM que d'acord amb l'art.29 TRLUC reuneix les següents condicions:

Urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb via que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.

Té assenyalades alineacions i rasants

És susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un PMU ni en un PAU.

Per edificar no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN)

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).

Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ($1hab/x m^2$).

Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%).

Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

A.4 Definició de paràmetres referits al carrer

Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

Amplària del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

Illa o Mansana

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

A.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici

Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (TA)

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la part de coberta amb una alçària lliure menor de 1,50 m, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st)

Volum total d'un edifici (VT)

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m³)

Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

Planta soterrani (PS)

Són les situades a sota de la planta baixa.

Espai Entresol (EE)

Per entresol s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè:

No té accés independent des de l'exterior.

Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.

L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres y per sota de 2,50 metres.

Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

Espai sota coberta, fumeral o golfes (SC)

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

Alçària reguladora màxima (ARM)

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del punt de referència de l'alçària reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal des del qual arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

Alçària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'ocupables.

Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.

Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta.

Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació,

maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

A.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial.

Paret mitgera

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjanaria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

Reculada de l'edificació

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

A.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada

Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterranis, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

B. DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

B.1 Criteris de classificació

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- Segons el seu domini.
- Segons la seva funció urbanística.
- Segons la seva funció específica.
- Segons el règim d'intervenció

Classificació d'usos segons el domini:

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

- **Públics:**

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

- **Privats:**

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

- **Col·lectius:**

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

Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística.

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

- **Usos globals.**

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

- **Usos dominants.**

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

- **Usos compatibles.**

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

- **Usos incompatibles.**

S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

Classificació i Definició dels usos globals.

El present POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

- **Ús residencial:**

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

- **Ús terciari:**

Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a posar a disposició del mercat interior bens, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o

condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

- **Ús industrial:**

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

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

- **Ús rural:**

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

- **Ús de comunicacions:**

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

- **Ús de serveis tècnics i ambientals:**

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb les diferents modalitats de transport rodat de bicicletes o de vianants públic o privat.

- **Ús d'equipaments comunitaris:**

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, repòs, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

- **Ús d'espais lliures:**

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Classificació i definició dels usos específics.

El present POUM distingeix i defineix els usos específics següents:

- **Habitatge unifamiliar**

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

- **Habitatge plurifamiliar**

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

- **Ús de comerç**

La definició d'ús comercial i la classificació dels establiments comercials s'ha d'adequar a l'article 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, esmentat.

Correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

D'acord amb l'article 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, atesa la població d'aquest municipi, només és possible la implantació de petits establiments comercials (PEC), de superfície de venda inferior a 800 m², en sòl urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives es puguin exercir d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

D'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009 esmentat, permet que les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m², com a servei complementari a la benzineria.

Pel que fa al sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, els petits establiments comercials (PEC) dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar sempre que el planejament urbanístic ho permeti. Sens perjudici, de la valoració de la direcció general competent en matèria d'urbanisme respecte si la implantació o admissió de " construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola o ramadera vinculades " en sòl no urbanitzable, si s'adequa al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials singulars, tot i que amb caràcter general s'estableix 2 places d'aparcament per cada 100 m² edificats, el planejament n'exceptua alguns tipus d'establiments comercials, i per tant, cal que s'adeqüi al que determina l'article 12 del Decret 378/2006, d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009.

- **Oficines i serveis.**

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars. Tallers artesanals, etc

- **Hoteler.**

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, hotels apartaments i pensions.

Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial no diferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

- **Allotjament rural**

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències-cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

- **Restauració.**

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

- **Recreatiu.**

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

Comprèn els locals amb discoteques, bars musicals, pubs, visqueries, sales de festes, bingos, cafès teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

Queda prohibida dins d'aquest ús l'activitat de l'exercici de la prostitució en locals de pública concurrència regulada pel Decret 217/2001 d'1 d'agost.

- **Indústria**

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per a la

Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

- **Magatzem.**

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

- **Serveis tècnics i mediambientals.**

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

- **Tallers de reparació de vehicles**

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria.

- **Garatge aparcament.**

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 50.2 i la Subclasse 63.214.

- **Estació de servei.**

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

Tres aparells sortidors per el subministrament de benzines i gasoil d'automoció.

Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire

Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

- **Educatiu.**

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

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

- **Sanitari assistencial.**

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a us residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

- **Esportiu.**

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

- **Cultural.**

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

- **Associatiu.**

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

- **Religiós.**

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

- **Agrícola.**

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

- **Pecuari.**

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, vivers. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

- **Forestal.**

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

- **Activitats extractives.**

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

- **Càmping i caravàning**

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

B.2 Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció.

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

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

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

Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats)

Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats)

Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats).

Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats).

B.3 Situació relativa de les activitats

- **Edifici aïllat**

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

- **Edifici independitzat**

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

- **Situacions relatives de l'activitat**

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics del següent article:

1.Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.

En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent

En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris

En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

2.Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu

En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

3.Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

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

En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

4.Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes

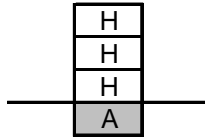
En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

5.Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

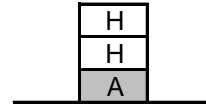
En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

A continuació es representen les situacions relatives de les activitats:

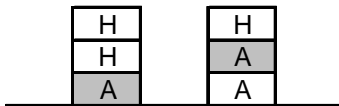
1. Sòl urbà residencial



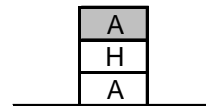
(a) Accés independent



(b) Accés independent

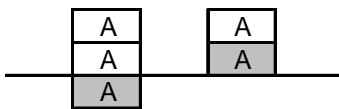


(c) Accés comunitari

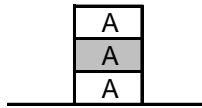


(d) Accés comunitari

2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

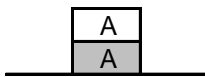


(b)

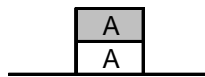


(c)

3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat

4. Zones industrials separades del nucli urbà

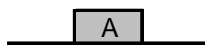


(a) < 7m



(b) > 7m

5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat H: habitatge
 Situació de l'activitat

ANNEX 2: ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS I USOS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

INTRODUCCIÓ

Mitjançant la Resolució de 28 de novembre de 2000, per la qual s'aprova una ordenança municipal tipus reguladora de la intervenció administrativa de les activitats en el marc de la Llei 1/1999, que modifica la Llei 20/2009 i disposicions que la despleguen, es dona a conèixer la necessitat de disposar per part de l'Ajuntament d'un instrument normatiu específic que permeti l'aplicació del nou sistema d'intervenció en el marc del municipi de Pont de Molins i a la vegada estableixi l'organització administrativa local que requereix el nou marc.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Pont de Molins disposa en l'actualitat d'un Reglament regulador de les llicències municipals d'obertura d'establiments per activitats i/o instal·lacions incloses a l'annex III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. La present ordenança estén aquesta regulació a les activitats i/o instal·lacions incloses a la resta d'activitats incloses als annexes I i II de l'esmentada Llei.

Les transformacions d'ús del sòl que impliquin eliminació de la coberta vegetal i suposin un risc potencial per a infraestructures d'interès general i, en tot cas, quan aquestes transformacions afectin a superfícies superiors a 100 hectàrees també seran objecte d'avaluació ambiental.

L'ordenança es concep com un complement de la resta de normatives sectorials, generals i també municipals, que regulen les condicions i requisits exigibles per a l'exercici d'activitats i usos, amb la finalitat de disposar en el terme municipal d'una regulació clara i sistemàtica que serveixi a l'administració com a instrument de seguretat jurídica i a tots els ciutadans i ciutadanes com a garantia dels seus drets i deures per garantir una adequada qualitat de vida.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

1. Objectius

És objecte d'aquesta Ordenança regular la intervenció administrativa municipal de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient a l'annex I i II, la seguretat o la salut de les persones, en l'àmbit del terme municipal, en el marc de les disposicions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i disposicions que la despleguen.

L'objectiu d'aquesta ordenança és assolir una òptima qualitat ambiental del municipi amb la mínima incidència sobre el desenvolupament i agilització dels tràmits administratius i actuar de forma coordinada amb la resta d'administracions que hi han d'intervenir.

Òrgans municipals d'intervenció ambiental

L'òrgan municipal competent per resoldre els expedients és l'alcalde o regidor en qui delegui.

2. Certificat de compatibilitat urbanística

El certificat de compatibilitat urbanística a què es refereix l'article 54 del Reglament general de desplegament de la Llei 20/2009, l'expedeix el secretari de l'Ajuntament previ informe del tècnic municipal responsable.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Pont de Molins

Normes Urbanístiques

3. Informació ambiental

Es crea la base de dades d'informació ambiental d'activitats que s'exerceixen en l'àmbit del terme municipal, que ha de contenir la informació necessària que estableix a l'article 13 del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Correspon a la unitat municipal d'informació ambiental la recepció, validació, comunicació i difusió de la informació ambiental, respectant aquells aspectes emparats pel règim de confidencialitat d'acord amb la normativa vigent.

Regulació general del usos i classificació

Als efectes de regular-los i de determinar-ne la compatibilitat, els usos es classifiquen atenent en primer lloc a les situacions relatives i en segon lloc al grau d'incidència sobre el medi.

4. Compatibilitat d'usos

L'annex 1.B de la normativa del POUM estableix les situacions relatives de les activitats i estableix la classificació d'usos segons l'activitat previstos al municipi.

5. Grau d'incidència

Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix l'ordenança "reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.

La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus
- Extraccions d'àrids, terres i minerals
- Activitats ramaderes
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Contaminació odorífera
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

Els anteriors paràmetres s'hauran de regular específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

CAPÍTOL II. CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

1. Definicions

Activitat potencialment contaminant de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

A partir de la relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87 (de desplegament de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric i modificada per la Llei 6/1996, de 18 de juny), per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

6. **Grup A:** Activitats especialment contaminants de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.
7. **Grup B:** Activitats molt contaminants de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.
8. **Grup C:** Activitats contaminants de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.
9. **Grup D:** Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

2. Emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi. Aquest Decret va ser modificat parcialment pel Real Decreto 1796/2003, de 26 de desembre, relatiu al ozó en el medi atmosfèric i el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, "sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benzeno y monóxido de carbono".

No es poden llençar a l'exterior sense un condicionament previ fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient o qualsevol altre emanació molesta. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios/hora, sempre que la temperatura

del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells:

- **NIVELL 1:** Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.
- **NIVELL 2:** Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.
- **NIVELL 3:** Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.
- **NIVELL 4:** Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

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

3. Sistemes d'evacuació ó prevenció de la contaminació

Les xemeneies d'instal·lacions domèstiques i de calefacció o producció d'aigua calenta sanitària centralitzada en edificis d'habitatges i residències col·lectives o comercials s'hauran de subjectar als criteris constructius continguts en el "Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios" i llurs "instrucciones técnicas complementarias".

Per determinar l'alçària dels conductes d'evacuació de les instal·lacions industrials o de calefacció o producció d'aigua calenta sanitària de tipus col·lectiu s'atendrà allò que disposa l'Annex II de l'Ordre del Ministeri d'Indústria de 18 d'octubre de 1976, o norma que la substitueixi, i s'afegirà a l'alçària resultant de l'aplicació de l'annex esmentat una alçària addicional d'acord amb la situació del conducte respecte a edificacions. En qualsevol cas, l'alçària complirà, independentment de la potència calorífica, els mínims que per a les instal·lacions de combustió inferior a 20.000 Kcal/h (83.740 KJ) i les instal·lacions domèstiques s'assenyalen en l'article següent.

Per a instal·lacions industrials de combustió inferior a 20.000 Kcal/h (83.470 KJ) i les instal·lacions domèstiques, les xemeneies d'evacuació es classifiquen en les quatre categories següents:

- **Categoria 1.** Xemeneies de focus fixos de combustió que consumeixen únicament combustibles gasosos.
- **Categoria 2a.** Xemeneies de focus fixos de combustió que consumeixen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1 per 100.

- **Categoria 3a.** Xemeneies de focus fixos de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5 per 100.
- **Categoria 4a.** Xemeneies de focus fixos de combustió que consumeixen combustibles en els quals el contingut de sofre és superior al 2,5 per 100.

L'alçària de les xemeneies per als diferents nivells serà:

- **NIVELL 1:** Alçària superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.
- **NIVELL 2:** Alçària superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.
- **NIVELL 3:** Alçària superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.
- **NIVELL 4:** Alçària superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

CAPÍTOL III. CONTAMINACIÓ ODORÍFERA

1. Definicions

Qualsevol substància present a l'atmosfera perceptible per l'home i de caràcter desagradable per a l'olfacte, es considerarà com a contaminant odorífer.

Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

2. Emissions a l'atmosfera

Per els contaminants odorífers, mentre que no tinguin fixat legalment els límits d'emissió, regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

3. Sistemes d'evacuació ó prevenció de la contaminació

Als efectes de limitar els olors, l'alçària del conducte d'evacuació s'ha de calcular fins a obtenir una immissió generada inferior a la llinda de perceptibilitat. Les llandes de perceptibilitat olfactiva seran les fixades en la publicació més recent d'" American Industrial Hygiene Association".

Les activitats que en el seu desenvolupament puguin ser productores de matèries pudents hauran de prendre les mesures adients, per tal que aquestes quedin minvades i l'olfacte no les percebi.

CAPÍTOL IV. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

1. Definicions

S'anomena contaminació lumínica a l'augment de la brillantor del cel, provocada per aquelles il·luminacions exteriors que projecten part de la seva llum cap el cel, en comptes de dirigir-la al terra o a les construccions que es volen il·luminar. Així mateix,

es considera contaminació lumínica aquella radiació lluminosa que és d'una longitud d'ona que l'ull humà no percep però que afecte nombroses espècies animals i vegetals. També es coneix com emissió de flux lluminós de fonts artificials nocturnes en intensitat, direccions i/o rangs espectrals on aquell no és necessari per a la realització de les activitats previstes en la zona en què s'han instal·lat les lluminàries.

2. Característiques de la il·luminació exterior

Les característiques de la il·luminació exterior seran les definides pel Decret 82/2005 de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Les característiques de la il·luminació s'hauran d'ajustar per tal de complir la protecció zonificada del municipi, que quedarà definida pel Departament de Medi Ambient i Habitatge en quant s'aprovi el mapa de la protecció a la contaminació lluminosa a Catalunya.

3. Estudis de contaminació lumínica

Els projectes d'activitats que disposin d'il·luminació exterior i que requereixin de sol·licitud d'autorització ambiental, llicència ambiental o comunicació a l'Ajuntament, d'acord amb l'establert a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, i els projectes d'activitats i infraestructures sotmeses al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, han d'incloure l'informe de les característiques de la il·luminació exterior descrites a l'article 16 del Decret 82/2005. En aquest darrer cas, l'oficina per a la Prevenció de la Contaminació Llumínica emetrà l'informe preceptiu sobre aquests projectes.

CAPÍTOL V. EXPLOTACIÓ DELS RECURSOS HÍDRICS

1. Definicions

Es considera que l'ús de l'aigua ha de ser sostenible, és a dir, que permeti l'equilibri entre la demanda existent i previsible i la disponibilitat del recurs en el temps, tot garantint el manteniment dels cabals ecològics, el nivell freàtic dels aqüífers i la qualitat de l'aigua necessària per al funcionament dels ecosistemes aquàtics.

S'entén com a Domini Públic Hidràulic les aigües continentals, tant superficials com subterrànies renovables amb independència del temps de renovació; les lleres de cursos naturals, continus o discontinus; les lleres de llacs i llacunes i els pantans superficials en llera pública; els aqüífers subterranis i les aigües procedents de la dessalació de l'aigua de mar un cop s'incorpora a qualsevol de la resta dels recursos hidràulics esmentats.

2. Condicionants normatius

En compliment del Real decret 140/2003 d'abastament d'aigua potable per al consum humà, els municipis que s'abasteixen de forma directa els és responsabilitat l'autocontrol de la qualitat de les aigües i el control en aixeta de l'aigua que consumeix la població del seu municipi.

En quant a l'ús privatiu, consumptiu o no, del domini públic hidràulic, s'adquireix per disposició legal o per concessió administrativa. En aquest sentit, els aprofitaments d'aigües subterrànies requereixen una concessió i autorització per part de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en la que cal una inscripció d'aprofitament i la comunicació de perforació d'un nou pou.

La derivació d'aigua amb caràcter temporal també requereix una sol·licitud pes escrit a l'ACA.

En general, pels usos privatis del DPH hi són aplicables les disposicions contingudes en el text refós de la Llei d'Aigües, aprovada pel Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril i, en el cas de Pont de Molins, el Pla Hidrològic de les Conques Internes de Catalunya.

En qualsevol cas quan es vulgui demanar la concessió d'un ús privatiu, la sol·licitud haurà d'incorporar els condicionants que especifiqui l'ACA en funció de l'origen de l'aigua i de l'ús al que es destini, tal i com determini la legislació vigent en la matèria.

En la tramitació d'aquestes concessions caldrà atènr-se al que contempla la Llei 6/2001, d'Impacte Ambiental, així com el Decret 114/1988, de 7 d'abril, derogat parcialment per la Llei 20/2009.

En qualsevol dels casos, si el resultat de la perforació del pou autoritzat per l'ACA fos negativa es procedirà al seu segellat i es restituirà el terreny a les seves condicions inicials.

CAPÍTOL VI. AIGÜES RESIDUALS

1. Definicions

S'entén com a aigües residuals les resultants dels diferents usos que es donen en habitatges, instal·lacions comercials, industrials, sanitàries, comunitàries o públiques.

S'entén com a instal·lacions de sanejament el conjunt d'estructures, mecanismes i processos que permeten recollir, transportar, bombar, tractar i eliminar les aigües residuals i pluvials.

2. Competències

Corresponen als ens locals, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions del Decret Legislatiu 3/2003, les competències relatives a les aigües residuals en els àmbits següents:

- El clavegueram i el tractament d'aigües residuals.
- El control sanitari de les aigües residuals.
- L'exercici de les funcions que el DL 3/2003 els atribueix.

Correspon a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions del Decret Legislatiu 3/2003, les competències relatives a les aigües residuals en els àmbits següents:

- L'ordenació i la concessió dels recursos i els aprofitaments hídrics, fins i tot l'aprofitament de les aigües residuals i, en general, totes les funcions d'administració i control de la qualitat del domini públic hidràulic, inclosos l'atermenament i la modificació i la correcció dels llits fluvials, en les conques compreses íntegrament en el territori de Catalunya.
- La intervenció administrativa dels abocaments que puguin afectar les aigües superficials, subterrànies i marítimes.
- L'exercici de les atribucions que el DL 3/2003 li confereix en relació amb les xarxes bàsiques d'abastament i els sistemes de sanejament.

3. Classificació de les aigües residuals

En funció dels usos de l'aigua, definits al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, les aigües residuals es classifiquen com a:

Domèstiques		aigües provinents dels usos particulars que es corresponen amb l'ús de l'aigua per a sanitaris, per a dutxes, per a cuina i menjador, per a rentades de roba i de vaixelles, per a neteges, regs de parcs i jardins, refrigeració i condicionaments domiciliaris sense activitat industrial, i amb d'altres usos de l'aigua que es puguin considerar consums inherents o propis de l'activitat humana no industrial, ni comercial, ni agrícola, ni ramadera.
Agrícoles assimilables	i	Aigües provinents dels usos corresponents a activitats incloses en els grups 01.1, 01.3, 01.4 i la divisió 0.2 de la secció A de la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCA-93), aprovada pel Decret 97/1995, de 21 de febrer.
Ramaderes assimilables	i	Aigües provinents dels usos corresponents a activitats incloses en els grups 01.2 i 01.5 de la secció A de la CCA-93.
Industrials assimilables	i	Aigües provinents dels usos corresponents a activitats incloses en la divisió 05.02 de la secció B i les seccions C, D i E de la CCA-93. Es consideren usos assimilables als industrials els corresponents a la resta d'activitats econòmiques, sempre que no estiguin inclosos en els punts 1, 2 o 3 d'aquest apartat.

4. Classificació dels abocaments

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, a Pont de Molins només hi han abocaments a l'ller pública i que es classifiquen de la següent manera:

- Autoritzats conforme a les disposicions de la Llei d'aigües, amb instal·lacions acabades i en funcionament, respectant els límits imposats.
- Autoritzats sense que respectin els límits de la resolució, o autoritzats amb anterioritat a la Llei d'aigües.
- Amb autorització provisional conforme a les normes de l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 19 de febrer de 1987, havent finalitzat les actuacions previstes i amb compliment dels límits imposats, o quan encara disposin de termini per a dur-les a terme.
- Amb autorització provisional, una vegada exhaurit el termini d'actuacions previst i sense complir els límits de la resolució.
- No autoritzats.

5. Obligacions del titular dels abocaments

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, es realitzarà el procediment administratiu aplicable a la tipologia d'abocament per a l'obtenció per part dels titulars d'abocaments d'aigües residuals, de l'autorització prevista a la normativa sectorial aplicable, així com l'establiment de normes d'adaptació de caràcter transitori.

Resten exclosos de l'aplicació del les obligacions del paràgraf anterior els abocaments municipals en tant no s'incorporin a les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya, i els abocaments al medi receptor d'aigües residuals de tipus sanitari o assimilable quin volum no sobrepassi els 6.000 m³/any ni els 20 m³/dia, sempre que no puguin provocar afeccions significatives en zones sensibles.

L'exclusió anteriorment citada no s'aplica als abocaments municipals d'aigües residuals industrials que no compleixin les ordenances locals d'abocaments.

6. Abocaments municipals

Resten autoritzats els abocaments municipals de tipus domèstic o de naturalesa assimilable a domèstic, inclosos en les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya. L'Agència Catalana de l'Aigua, prèvia audiència a les Administracions actuant encarregades de l'explotació i manteniment de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, les condicions i límits a què resten sotmesos els abocaments.

7. Obligtorietat del servei de recollida d'aigües residuals

La utilització de la xarxa municipal de clavegueram és un servei de prestació i recepció obligatoris.

Totes les edificacions i establiments del terme municipal han d'abocar les seves aigües residuals a la xarxa pública de sanejament per mitjà de la corresponent connexió, i de conformitat amb el que disposa l'Ordenança que es descriu a l'annex 1 de la present Normativa.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'ACA.

8. Condicions dels abocaments a la xarxa de clavegueram

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament i depuració en origen –que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament de la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) -, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la legislació en matèria d'Aigües de Catalunya, o les normes que la substitueixin o complementin.

Està prohibit abocar al clavegueram municipal tota classe de matèries o productes, procedents d'usos domèstics, industrials, sanitaris, comercials, de la construcció o de qualsevol altre ús, en estat líquid, sòlid o gasós que, d'acord amb la legislació sectorial corresponent, tenen la consideració de residus municipals, industrials, industrials especials, tòxics, perillosos o radioactius, o qualsevol altra categoria de residus existents o que, en el futur, es pugui establir.

Queda prohibit l'abocament d'aigües netes o aigües industrials no contaminades (de refrigeració, etc.) als col·lectors d'aigües residuals quan pugui adoptar-se una solució tècnica alternativa per existir a l'entorn de l'activitat una llera pública o la possibilitat d'un aprofitament. En cas contrari, es requerirà una autorització especial per part de l'Administració municipal per fer aquests abocaments.

CAPÍTOL VII. GESTIÓ DE RESIDUS

1. Definicions

Són residus municipals els residus domèstics i també els residus de comerços, d'oficines i de serveis i d'altres residus que, per la seva naturalesa o composició,

poden assimilar-se als residus domèstics, incloses les fraccions recollides selectivament.

Són residus industrials els residus que són producte d'activitats industrials, inclosa la construcció.

Són residus agropecuaris els residus que són producte d'activitats agrícoles o ramaderes, com ara aquells que provenen de conreus llenyosos o herbacis. Aquests residus s'obtenen de les restes dels conreus, així com de les neteges que es fan de les instal·lacions o del camp per tal d'evitar les plagues o els incendis.

Segons el Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, els residus, siguin municipals o no, es poden classificar en: residus especials, no especials i inerts.

2. Fraccions residuals

A fi de definir les diferents formes per a la seva gestió els residus es divideixen en les fraccions residuals següents:

- Matèria orgànica.
- Paper i cartró.
- Vidre.
- Plàstics.
- Metalls.
- Tèxtils.
- Runa. Enderrocs i altres residus de la construcció i la demolició d'edificacions, la gestió dels quals és de competència municipal, de conformitat amb allò que disposa al respecte el Decret 201/1994, de 26 de juliol.
- Residus sanitaris (grups I i II). Aquests residus es gestionaran de conformitat amb allò que estipulen el Decret 300/1992, de 24 de novembre, el Decret 7/1994, de 22 de febrer, i les normes que els despleguin o substitueixin.
- Materials compostos de dues o més fraccions, sempre que siguin valoritzables de forma independent.
- Rebuig.

3. Classificació dels residus municipals

Es consideren tres grups de residus municipals:

Residus municipals ordinaris. Són els produïts per l'activitat domèstica particular, els residus de comerços, oficines, serveis i altres generadors singulars, assimilables als municipals, així com els procedents de la neteja viària i dels espais verds.

Residus voluminosos. Són els que no poden ser evacuats per mitjans convencionals de recollida per causa de la seva envergadura, com grans electrodomèstics, mobles, matalassos, somiers, portes i altres. Els sistemes habituals de recollida és el porta a porta o les deixalleries.

Residus municipals especials. Són els que tenen el mateix origen que els residus ordinaris, però que a causa de la seva composició han de ser gestionats de manera diferenciada perquè poden comprometre el tractament biològic o la recuperació

d'altres fraccions, a més de comportar un risc per al medi o per a la salut de les persones, com ara pintures, llums fluorescents, piles usades, frigorífics, olis usats, bateries de cotxe, runa, enderrocs i residus de la construcció que continguin fibrociment, i qualsevol altre residu qualificat com a tal en el Catàleg de residus de Catalunya.

4. Gestió de residus

Tal com indica la llei reguladora de residus (Llei 15/2003, que modifica la Llei 6/1993), la gestió dels residus municipals és una competència pròpia del municipi. El municipi independentment o associat (Consell Comarcal de la Garrotxa), ha de prestar com a mínim el servei de recollida, transport, i valorització i eliminació dels residus municipals. A més a més, per tal d'afavorir la valorització dels residus municipals, els municipis de més de 5.000 habitants de dret han d'instaurar la recollida selectiva en el servei de gestió dels residus municipals.

L'Ajuntament establirà la prestació del servei de recollida general i sectorial per a tots els residus municipals, en totes les seves modalitats, amb la freqüència i els horaris que considerin més adients.

Els residus s'han de gestionar obligatòriament d'acord amb les determinacions establertes en el Catàleg de Residus de Catalunya. Per a la gestió dels residus per als quals no hi hagi instal·lacions autoritzades per fer els tractaments que resulten de l'aplicació del Catàleg, els productors o posseïdors d'aquests residus podran proposar formes de gestió alternatives que podran ser excepcionalment autoritzades per la Agència de Residus de Catalunya, sempre que se'n garanteixi una gestió ambientalment correcta.

Els productors de residus estan obligats a complir allò que estableix la normativa vigent.

5. Obligacions dels usuaris del servei de recollida de residus municipals

La utilització de les diferents modalitat de recollida, en funció de la fracció residual a la que estan destinats, i el respecte als horaris fixats són obligatoris per als usuaris.

Els usuaris també estan obligats a lliurar les deixalles en condicions que no produeixin abocaments mentre dura l'operació.

Els serveis municipals poden rebutjar la recollida dels residus que no hagin estat convenientment presentats i lliurats pels usuaris, d'acord amb el que s'estipula en aquest article.

6. Gestió de runes

Amb caràcter general, la gestió de runes, la seva vinculació amb les llicències municipals d'edificació o d'enderroc i la seva garantia es regirà pel Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

L'Ajuntament intervindrà en la gestió de les runes per tal de garantir que les operacions de recollida, transport, valorització i de disposició del rebuig es duguin a terme atenent les exigències i requeriments d'una alta protecció al medi ambient i de preservació de la natura i del paisatge

7. Gestió de residus industrials

El servei municipal de recollida i transport de residus industrials i residus especials no és un servei municipal de prestació obligatòria.

Els productors de residus industrials estan obligats a dur a terme les operacions de recollida i de transport dels residus industrials i especials, d'acord amb allò que disposen al respecte el Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de residus industrials, aprovat Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, i la Llei 6/1993, de juliol, de residus.

Els productors, posseïdors i gestors autoritzats que produeixin, manipulin o transportin residus industrials o especials estan obligats a facilitar a l'administració municipal tota la informació que se'ls demani sobre l'origen, naturalesa, composició, característiques, quantitat, forma d'evacuació, sistemes de pretractament i tractament definitiu, i destinació final dels seus residus, com també a facilitar les actuacions d'inspecció, vigilància i control que els serveis municipals considerin pertinents.

8. Gestió de residus agrícoles i ramaderes

Amb caràcter general les dejeccions provinents de les activitats ramaderes seran gestionades tal i com estableix el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.

Les explotacions ramaderes han de disposar i aplicar un pla de gestió de les dejeccions ramaderes, el contingut del qual ve definit per la Llei 20/2009.

Les activitats que generin envasos fitosanitaris residuals tractaran aquestes residus tal i com estableix el Reial decret 1416/2001, de 24 de desembre, sobre els envasos fitosanitaris.

CAPÍTOL VIII. CONSTRUCCIONS RAMADERES

Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader, a més del que regula la legislació sectorial, l'article corresponent a la regulació de les construccions pròpies d'una activitat rústica i del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir simultàniament els requeriments següents:

- Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins. Entre les quals cal destacar:
 - Llei 20/2009, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i Decret 136/1999, Reglament de la Llei i els seus annexos. (DOGC núm. 2598, de 13.03.98; i DOGC núm. 2894, de 21.05.99).
 - Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.94) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.
 - Reial Decret 324/2000, de normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat per Real Decret 3483/200, de 29 de desembre i el Real Decret 1323/2002, de 13 de desembre.
 - Real Decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE núm. 61, de 11.03.96).

- Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen (DOGC núm. 2761, de 09.11.98).
- Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.
- Decret 191/2001, de 2 de maig, pel qual s'aproven mesures ambientals de prevenció i correcció de la contaminació de les aigües per nitrats.

Les activitats ramaderes existents actualment hauran de complir les determinacions següents:

- Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una Agrupació de Defensa Sanitària (ADS), s'ha de considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.
- Les activitats ramaderes existents i degudament legalitzades o en tràmit de legalització en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM, podran ampliar les seves instal·lacions acomplint les determinacions de l'article Construccions pròpies d'una activitat rústica . Per a qualsevol increment superior al 10% caldrà presentar un nou pla de gestió de dejeccions ramaderes.
- Les explotacions ramaderes emplaçades entre el límit de sòl urbà o urbanitzable i l'àmbit de l'entorn del nucli (<500 m) estan sotmeses, transitòriament a les següents limitacions: no podran fer ampliacions de la capacitat productiva de l'activitat ni de la superfície de les instal·lacions; no podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat; no podran sol·licitar permís d'obres de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent i no podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

CAPÍTOL IX. CÀRREGA I DESCÀRREGA

1. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

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

- Comerç de superfície total superior a 500 m².
- Comerç de gran superfície.
- Indústria sotmesa al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior
- Magatzem de superfície superior a 200 m².

2. Condicions de la càrrega i descàrrega

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

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

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

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

CAPÍTOL X. APARCAMENT

1. Regulació general de l'aparcament

Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present ordenança.

Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

- **Causas urbanístiques:** La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.
- **Altres causes:** Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

2. Nombre de places en funció de l'ús

La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

- **Ús de comerç** de superfície total superior a 500 m², comerç de gran superfície i galeries comercials:

Dos places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. S'exceptuen d'aquesta regulació els establiments de venda a l'engròs de qualsevol tipus d'article i els de venda al detall de mobles, materials de construcció i articles i mobiliari de sanejament i comerç al detall de vehicles (excepte accessoris i recanvis). Si un establiment de venda a l'engròs també ven al detall es considera tota la superfície de venda al detall.

A partir de 500 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients estarà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

- **Us hoteler:**

Per a hotels i apartaments hotel, d'acord amb les categories establertes en el Decret 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

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

Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria d'una o dues estrelles.

Si no es concreta el tipus, la categoria i el nombre d'habitacions de l'establiment hoteler el nombre de places d'aparcament que caldrà reservar es d'un cada 30 m² construïts.

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

Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.

Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.

Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

- **Us recreatiu:**

Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

- **Us d'oficines i serveis:**

Una plaça cada 50 m² construïts destinats a aquest ús.

- **Us de restauració:**

Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

- **Us industrial de superfície superior a 500 m².**

Una plaça per cada 100 m² construïts o fracció.

- **Us de magatzems:**

Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

- **Instal·lacions esportives:**

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

CAPÍTOL XI. RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

1. Definicions i Normativa

Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:

- A) Radiacions no ionitzants: s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.
- B) Radiacions ionitzants: s'emeten amb freqüència superior a 3 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

Les instal·lacions es consideren radioactives si tenen una font i/o aparell de radiació ionitzant, o produeixen, manipulen o emmagatzemen matèries radioactives.

No es consideraran instal·lacions radioactives les que exclou d'aquesta consideració el Real Decret 1836/1999, que deroga el Decret 2865/72, de 21 de juliol, en què s'aprova el reglament d'instal·lacions nuclears i radioactives.

Les instal·lacions radioactives es classifiquen en tres categories segons el RD 1836/1999:

- Primera categoria:

Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.

Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.

Les instal·lacions industrials d'irradiació.

- Segona categoria:

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apèndix del Decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.

Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.

- Tercera categoria:

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen nuclis radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria especifica l'apèndix del Real Decret 1836/1999.

Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

2. Controls i autorització de les instal·lacions de radiocomunicació

Tal i com estableix la Llei 20/2009 i d'acord amb el Decret 148/2001, els projectes bàsics d'instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, han d'anar acompanyats d'un document amb la informació que estableix la LIIAA, urbanísticament, tal com estableix el TRLUC l'emplaçament d'una nova antena de

Les instal·lacions de radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el PEIN (Decret 328/1992), o que d'acord amb el POUM estan qualificats d'especial protecció, els correspon la classificació de l'annex II.2 de la Llei 20/2009, de manera que requereixen llicència ambiental, mentre que per a les instal·lacions en SNU els correspon la classificació de l'annex III de la Llei 20/2009.

L'emplaçament, les condicions de la instal·lació i les autoritzacions per a les instal·lacions de sistemes de transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics en un interval de freqüència de 10 MHz a 300 MHz, es regula pel que estableix el Decret 148/2001, de 29 de maig, modificat pel Decret 281/2003, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.

No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

3. Control i autorització d'instal·lacions radioactives

Les condicions i autoritzacions de les instal·lacions radioactives es regula per RD 1836/1999, d'instal·lacions nuclears i radioactives.

Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del departament d'indústria de la Generalitat de Catalunya.

Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

- De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
- De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

CAPÍTOL XII. CONTAMINACIÓ TÈRMICA

1. Definició

Es considera com a contaminant tèrmic qualsevol focus de calor o fred que pugui alterar de forma sensible la temperatura del medi.

2. Actuacions per a la minimització de la contaminació tèrmica

La normativa tècnica en vigor serà aplicable amb la finalitat d'evitar pèrdues energètiques innecessàries, millorar les condicions d'habitabilitat de les edificacions i reduir les alteracions tèrmiques ambientals

Qualsevol focus de calor o fred haurà d'estar dotat d'un aïllament tal que la temperatura a l'exterior del recinte on estigui situat difereixi en menys de dos graus i mig (2,5b C) de la temperatura de referència, entesa com a tal la del punt situat a 0,50 m de distància en direcció perpendicular al centre del tancament o paret

aïlladora del recinte, i en el cas de tancaments o parets verticals a una alçària d'1,50 m sobre el nivell del sòl.

Els edificis, la llicència de construcció dels quals sigui concedida amb posterioritat a la vigència de la present Ordenança, hauran de complir les condicions d'aïllament tèrmic determinades a les Normes reglamentàries de l'edificació NBE-CT-79 i NRE-AT-87 o disposicions que les substitueixin.

En els edificis de nova construcció, els equips d'aire condicionat, refrigeració o aireig, com ventiladors, compressors, bombes de calor i similars, s'han d'instal·lar al terrat o a la teulada, amb les mesures correctores escaients per tal de minimitzar el seu impacte tèrmic. En els edificis ja construïts, aquests equips es poden instal·lar als patis de llums o als patis de parcel·la, sempre que tots els veïns que hi tinguin accés hi estiguin d'acord i així ho manifestin.

CAPÍTOL XIII. RISC D'INCENDI

1. Prevenció del risc d'incendi

Acompanyant la sol·licitud d'autorització o de llicència ambiental, aquelles activitats que es consideren activitats de risc d'incendi segons l'Annex IV.A de la Llei 20/2009, actualitzat pel Decret 143/2003, es presentarà la documentació de seguretat en matèria de prevenció d'incendis que estableix la mateixa llei (Annex IV.B del Reglament que desplega la Llei 20/2009) i resten sotmeses a l'informe preceptiu del Departament d'Interior en relació amb la prevenció d'incendis. En alguns casos l'informe només serà preceptiu quan es superi un determinat aforament o superfície.

En general, s'aplicarà allò que estableix a la NBE CPI-96 sobre condicions de protecció en els edificis, aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

Els establiments industrials han de complir els requeriments de seguretat que fixen els reglaments sectorials o específics (per exemple emmagatzematge de productes químics, emmagatzematge de gasos líquids del petroli en dipòsits fixos, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions frigorífiques... entre d'altres) i complementàriament, el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre).

Pel que fa a les urbanitzacions que no tenen una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estan situades a menys de cinc-cents metres de terrenys forestals i a les edificacions i les instal·lacions aïllades situades en terrenys forestals, els és aplicable 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, i el Decret 123/2005, que la desplega. En són exclosos les edificacions i les instal·lacions destinades a explotacions agrícoles i ramaderes i els habitatges que hi són vinculats.

En boscos i terrenys forestals siguin o no poblats d'espècies arbòries, i a la franja de 500 metres que els envolta, s'aplicarà allò que disposa el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

2. Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	Qualificació	Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m ²)
1	Baix	Qp < 100
2		100 < Qp < 200
3	Mig	200 < Qp < 300
4		300 < Qp < 400
5		400 < Qp < 800
6	Alt	800 < Qp < 1600
7		1600 < Qp < 3200
8		3200 > Qp

En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

Situació relativa:	Risc intrínsec							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0	x							
1	x	x						
2	x							
3	x							
4	x	x						
5	x	x						
6	x	x	x	x				
7	x	x	x	x	x	x	x	x
8	x	x	x	x	x	x	x	x
9	x	x	x	x	x	x	x	x

Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

CAPÍTOL XIV. RISC D'EXPLOSIÓ

1. Definicions

Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

- Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).
- Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).
- Processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable (mescla, filtrat, destil·lació, asseccament,...).
- Processos a pressió diferent a d'atmosfèrica.

c) Activitats que utilitzen explosius industrials.

S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

2. Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

CAPÍTOL XV. ESPAIS NATURALS I ZONES VERDES

1. Objectius

És objecte de la present ordenança la defensa del patrimoni verd urbà d'ús públic, tant els parcs, jardins i plantacions, com els que es dediquen principalment al lleure i a l'esbarjo: zones de joc o esportives. Així com el respecte de l'entorn natural.

2. Protecció dels espais naturals en sòl forestal

Dins del sòl forestal serà condició prèvia per a obtenir llicència de qualsevol construcció, amb compromís en document públic, el repoblar, com a mínim el 50% de la superfície tal·lada. Es per això, que s'exigirà la presentació del projecte de repoblació acompanyant al de construcció, on a més s'inclourà l'obligació de neteja i posa dels arbres situats en un radi de 50 m. de l'edificació.

Les actuacions de plantació o sembra esmentades en l'apartat anterior, sempre seran realitzades amb espècies no invasores espècies autòctones.

3. Protecció el verd urbà públic o parcs forestals

Tots els ciutadans han de respectar l'arbrat i plantacions existents a les vies públiques, abstenint-se de realitzar qualsevol acció o activitat que els pugui malmetre, perjudicar o afectar el verd urbà, com ara abocar líquids o residus sòlids als arbres, sacsejar-los, etc.

4. Tractament del verd privat

Els jardins i les plantacions privades, els espais lliures i els terrenys no urbanitzats, es mantindran pels seus propietaris en el degut estat de neteja i en condicions fitosanitàries adients, tenint cura de l'esbrossada i esporgada de l'arbrat.

5. Mesures preventives en obres

En qualsevol treball públic o privat, en el que les operacions o pas de vehicles i màquines es realitzin en zones properes a espais verds, naturals o arbres existent,

prèviament al inici dels treballs, caldrà que es protegeixi la zona. Aquestes proteccions seran retirades un cop conclouen les obres.

CAPÍTOL XVI. CONTAMINACIÓ ACÚSTICA.

Els objectius de qualitat acústica per a edificis d'ús residencial han d'esser, per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents, la zona de sensibilitat acústica alta (A4) o la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), segons s'escaigui, d'acord amb la normativa sectorial vigent (Decret 176/2009, de 10 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els annexos.)

Es regularà les limitacions per a determinats usos de sòl, activitats, instal·lacions, construccions o edificacions resultants de la zona de soroll associada a les infraestructures de transport (N-II, AP-7 i línia d'alta velocitat), que haurà d'esser sol·licitada al titular de cada infraestructura i representada al mapa de capacitat acústica de cada municipi.