

## DISPOSICIONS GENERALS.

### NATURALESIA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

#### Article 1. Naturalesia.

Aquest Pla té la condició de Pla parcial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, i la seva modificació per la llei 3/2012 del 22 de febrer, i per la llei 2/2014 de 27 de gener,

#### Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla parcial urbanístic és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de Pont de Molins, comarca de l'Alt Empordà.

#### Article 3. Vigència.

Aquest Pla parcial urbanístic entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva i normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 del Decret legislatiu 1/2010.

#### Article 4. Obligacions.

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

#### Article 5. Interpretació del Pla.

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

En tot cas s'estarà al disposat a l'article 10 del Decret legislatiu 1/2010 referent a les regles d'interpretació del planejament urbanístic, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla d'ordenació urbanística municipal de Pont de Molins.

#### Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions del Pla parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:

- Memòria i estudis justificatius.
- Normes urbanístiques.
- Pla d'etapes i divisió poligonal.
- Avaluació econòmica, viabilitat i pressupost d'obres i serveis.
- Annexos.
  - Annex 1. Informe de sostenibilitat econòmica
  - Annex 2. Estudi de trànsit
  - Annex 3. Estudi d'avaluació de mobilitat generada.
  - Annex 4. Informe Ambiental
- Plànols d'informació i ordenació.

## RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

### QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

#### Article 7. Qualificació.

El sector de planejament parcial SUD i-1 Sector Industrial Logístic Via Augusta ve definit al Planejament General d'Ordenació Urbanística Municipal de Pont de Molins, publicat al DOGC de 19.4.2013, on es fixen les condicions de desenvolupament del mateix.

#### Article 8. Ordenació de volums.

D'acord amb el que estableix l'article 65 del Decret legislatiu 1/2010 i la modificació de la Llei 3/2012, podran formular-se ordenacions de volums alternatives a l'establerta al present pla parcial urbanístic, respectant sempre els paràmetres bàsics que es defineixen a la pròpia normativa.

#### Article 9. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 187 del Decret legislatiu 1/2010 i la modificació de la Llei 3/2012, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació. La parcel·lació grafiada als plànols d'ordenació té caràcter indicatiu i no vinculant.

#### Article 10. Projectes d'urbanització.

El present Pla parcial urbanístic defineix les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques, que es concreten en la separata que conté el projecte d'urbanització. Aquest projecte d'urbanització haurà d'incorporar les conclusions de l'informe ambiental i tenir en compte les seves recomanacions.

#### Article 11. Plans especials urbanístics autònoms.

Per tal de desenvolupar infraestructures de serveis necessaris per a l'abastament d'energia elèctrica, abastament d'aigua, sanejament o altres infraestructures necessàries, es podran tramitar Plans especials urbanístics amb la finalitat exclusiva de preveure i facilitar l'execució de les esmentades infraestructures, en qualsevol règim de sòl.

## SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

### Article 12. Sistema d'actuació.

L'execució del present pla parcial urbanístic SUD i-1 Sector Industrial Logístic Via Augusta s'executarà en un únic polígon d'actuació.

Aquest únic Polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

### Article 13. Procediment.

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla parcial urbanístic s'ajustarà al disposat a l'article 130 i concordants del Decret legislatiu 1/2010.

### Article 14. Conservació de la urbanització.

La Junta de compensació o els propietaris, tenen la obligació de conservar i mantenir les obres d'urbanització i els serveis públics fins que l'Ajuntament no els rebi per assumir aquesta obligació, d'acord amb l'establert a l'article 44.1.g del DL 1/2010 i la modificació de la Llei 3/2012.

## DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL.

### Article 15. Determinacions gràfiques.

Les determinacions del present Pla parcial urbanístic SUD i-1 Sector Industrial Logístic Via Augusta de Pont de Molins estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, l'àmbit de l'actuació que coincideix amb el polígon únic d'actuació, i en definitiva totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un Pla parcial urbanístic.

### Article 16. Regulació detallada de sistemes.

El present Pla parcial urbanístic, adopta conceptes i terminologies equivalents als proposats en la normativa urbanística del POUM, adaptant-los en el seu cas al seu ús específic, d'acord amb les següents definicions:

#### 16.1 Identificació i tipus de sistemes

El sòl destinat per aquest pla a sistemes es classifica en els següents tipus:

1. Sistema viari (clau V)
2. Sistema d'espais lliures (clau A)
3. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)
4. Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau St)

#### Art. 16.2 – Sistema viari (Clau 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.

En l'àmbit del present Pla parcial urbanístic s'estableixen les següents categories de vies:

-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. En el present Pla parcial no s'inclou la xarxa de la N-II com a tal, ni tampoc la GIV-6026, per quan resten en una situació perifèrica a l'àmbit, però si les seves servituds i zones d'afecció. Si que s'inclou en canvi la traça de la GIV-6025, amb el seu domini, servituds i afeccions.

Totes les actuacions que afectin la zona d'influència de la carretera N-II (a menys de 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació), s'han de realitzar d'acord amb el Decret legislatiu 1/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de carreteres i el Reglament que el desenvolupa.

La línia d'edificació s'ha de situar a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de la N-II. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.

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, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

-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.

-Aparcament. Reserva específica d'espai per a l'aparcament de vehicles a motor, integrat dins la via.

#### Elements d'urbanització del Pla Parcial en relació amb les carreteres

Les diferents xarxes de subministrament i serveis (pluvials, residuals, aigües potables, telecomunicacions, gas, i energia elèctrica) es projectaran en el corresponent projecte d'obres d'urbanització d'acord amb el que disposa l'article 94.c), d) i e) del Reglament General de Carreteres:

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 s'aplicarà en els casos de creuaments aeris, en els quals el gàlib fixat per la Direcció General de Carreteres serà suficient per evitar accidents als vehicles.

Conduccions subterrànies. No s'autoritzaran en la zona de domini públic llevat que excepcionalment, i amb la deguda justificació, la prestació d'un servei públic d'interés general així ho exigís.

En la zona de servitud, i quan no hi hagi possibilitat de portar-les fora de la mateixa, es podran autoritzar les corresponents a la prestació d'un servei públic d'interés general i les vinculades a serveis d'interés general, ubicant-les en qualsevol cas el més lluny possible de la carretera.

Les d'interés privat únicament s'autoritzaran en la zona d'afecció. Excepcionalment, i quant no hi hagi altra solució, es podran autoritzar en la zona de servitud, el més lluny possible de la carretera.

Obres subterrànies. En la zona de servitud, no s'autoritzaran les que puguin perjudicar l'ulterior aprofitament de la mateixa per la finalitat a que està destinada. En qualsevol cas, davant la línia límit d'edificació no s'autoritzaran les que suposin una edificació, tals com garatges, piscines o similars.

Pel que fa referència al sistema de reg, es prohibeix la utilització de sistemes d'aspersió en la zona de domini públic i servitud de la carretera, havent-se d'utilitzar en el seu cas sistemes de reg per goteig.

Altres prescripcions.

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 grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

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.

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.

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.

#### Art. 16.3 – 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.

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 i sòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics i elements tècnics de les instal·lacions urbanes sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers.

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.

El projecte d'obres que desenvolupi el pla parcial incorporarà estratègies d'integració paisatgística consistents en la plantació d'arbres o arbusts seguint els criteris del plànol d'ordenació 9.1.

En cas d'instal·lació de tanca perimetral a les vores dels recs públics, s'haurà de separar del cap del talús del marge dret de la llera un mínim de 3,00 per tal de deixar lliure la zona de servitud de la llera que estableix l'article 6 del text refós de les lleis d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol.

Dins el sistema d'espais lliures de protecció de la N-II s'inclou una superfície de 6.661,62 m<sup>2</sup> com a Reserva Viària de major cessió, quin objectiu és computar com aportació d'espais lliures pel cas que una possible modificació de les condicions d'accés al sector obliguessin a tramitar una modificació de planejament on s'afectés com a vialitat part d'aquests espais lliures.

#### Art. 16.4 – Sistema d'equipaments comunitaris (Clau E)

En general, el sistema d'equipaments comprèn el sòl que es destina a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei dels ciutadans del municipi, i es destinen normalment a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics, i d'oficines en dependències de l'Administració, que constitueixen serveis necessaris als ciutadans, la distribució especial dels quals és convenient mantenir i millorar.

En el present cas, i donada la implantació dins un sector logístic, industrial i de serveis, els equipaments del present Pla parcial es poden destinar als següents usos:

-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 i religiós: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de gent gran, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.

-E4, Administratiu: Administració pública, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil

-E5, Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

En qualsevol cas, es mantindrà un mínim del 50% de la superfície de l'equipament d'el Puig d'en Xicoi amb destí a equipaments esportius (E5), gaudint de cares a la seva modificació de les garanties legals establertes per la llei d'Urbanisme.

Les condicions d'edificació són les següents:

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

E1, Docent: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

E2, Sanitari assistencial: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

E3-Sociocultural i religiós, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

E4-Administratiu, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

E5-Esportiu, 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Ocupació màxima :70 %

Altura màxima: 11,60 metres.

Tot i que els equipaments són de titularitat pública, 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, de culte i activitats religioses, 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 els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.

-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 m<sup>2</sup>.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del

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.

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) definit pel planejament general.

#### Art. 16.5 – Sistema de serveis tècnics i mediambientals (Clau St)

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis. En el present pla parcial es tracta de St3: Xarxes d'aigües residuals, pluvials, depuradores, etc. 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.

#### Article 17. Regulació detallada de zones.

El present Pla parcial urbanístic adopta tres zonificacions corresponents als usos predominants i a la morfologia de les parcel·les o illes resultants, d'acord amb les definicions dels articles següents.

#### Article 18. Zona industrial (I). Predominància logística.

##### 1.- Definició de la zona

Es tracta de la zona destinada preferentment a acollir els usos logístics, que són els que justifiquen la classificació d'aquest sector industrial donat el pre-assentament d'una important activitat de transports i logística implantada des de fa anys. Aquesta zona s'ubica en una gran àrea de més de 10 Ha. de superfície, suficient per acollir diversos magatzems logístics i la corresponent camp de camions, remolcs i instal·lacions complementàries tals com magatzems robotitzats, sitges i dipòsits, tòtems, garites, trens de rentat, punts de subministrament, i altres de similars característiques sense especials restriccions donat que aquesta és la finalitat primera d'aquesta àrea d'activitats econòmiques (AAE) definida al PDSUF, així com altres usos i activitats de tipus industrials que no suposin situacions de risc per la salut i seguretat pública.



## 2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada en parcel·la, amb les excepcions previstes a la definició de separacions a límits.

## 3.- Edificabilitat

Coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

## 4.- Condicions d'edificació

### 4.1 Parcel·la mínima:

S'estableix com a parcel·la mínima amb caràcter general aquelles noves parcel·les que disposin d'una superfície igual o superior a 20.000 m<sup>2</sup>

### 4.2 Façana mínima:

La parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de 20 m. També s'admeten parcel·les que tinguin igual façana mínima al passeig o espais lliures d'enllaç, sempre que disposin de condicions d'accés rodat que no afectin als esmentats espais lliures.

### 4.3 Ocupació:

L'ocupació de l'edificació serà com a màxim del 60 % de la parcel·la. Les marquesines d'abric dels molls de càrrega, ràfecs, volades i altres elements de protecció de l'activitat industrial i logística o comercial admesa, construccions auxiliars, mòduls per estacions transformadores, etc, no computaran als efectes d'ocupació ni edificabilitat fins el llindar establert a l'apartat 4.10.

### 4.4 Alçada reguladora:

#### Norma general:

L'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres i el nombre màxim de plantes és de PB+1PP. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des de la cota de paviment de la planta baixa, fins al punt d'arrencada de la pendent de la coberta. Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin les xemeneies i elements tècnics de les instal·lacions.

#### Magatzems robotitzats:

En cas de magatzems robotitzats, s'admet una alçada reguladora de 24 metres. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des de la cota de paviment de la planta baixa, fins al punt d'arrencada de la pendent de la coberta. En la llicència d'obres s'adoptaran les condicions d'integració definides a l'apartat corresponent.

#### Sitges i dipòsits:

En cas de sitges i dipòsits de productes, s'admetrà amb caràcter excepcional una alçada reguladora de 36 metres. En la llicència d'obres s'adoptaran les condicions d'integració definides a l'apartat corresponent.

#### Tòtems i altres elements tècnics exents:

En cas de tòtems i cartells publicitaris de marca o altres elements similars, s'admet una alçada reguladora de 18 metres. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des del punt d'assentament sobre la rasant de la parcel·la. En la llicència d'obres s'adoptaran les condicions d'integració definides a l'apartat corresponent.

#### Edificis destinats exclusivament a parcament:

En cas d'edificis destinats exclusivament a aparcament de vehicles, l'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres, metres i el nombre màxim de plantes és de PB+3, amb una alçada mínima lliure entre plantes de 2,30 metres.

Edificis destinats exclusivament a oficines:

En cas d'edificis destinats exclusivament a oficines, l'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres, metres i el nombre màxim de plantes és de PB+2, amb una alçada mínima lliure entre plantes de 2,70 metres.

#### 4.5 Cota de paviment de la planta baixa:

La planta baixa podrà disposar-se a la cota necessària per garantir el correcte funcionament de la instal·lació (molls de càrrega, etc), amb un màxim de 1,10 metres sobre el nivell modificat del terreny.

#### 4.6 Cota natural del terreny:

La cota natural del terreny es podrà modificar en  $\pm 1,10$  m per sobre o sota el nivell del terreny per tal d'assolir les alçades d'atac correctes als molls de càrrega i els pendents de desaigna de les esplanades d'aparcament, o altres qüestions tècniques. Per tal de poder donar continuïtat als nivells modificats del terreny actualment existent en les camps de camions i aparcaments, s'admetrà superar aquesta cota del nivell del terreny modificat per tal de poder procedir als acords horitzontals corresponents i no crear discontinuïtats que dificultin la circulació dels vehicles en les esplanades o crear pendents inconvenients per a l'estacionament de vehicles pesats. En els espais de separació a límits de parcel·la s'admeten els rebaixos per a la ubicació de rampes d'accés als soterranis, sortides d'emergència i elements tècnics de ventilació.

#### 4.7 Separacions als límits:

Norma general:

La separació mínima de les edificacions serà de 5,00 metres en el front del carrer Àgora Romana, per tal de donar continuïtat a la distància d'edificació establerta al sector contigu SUDi-4, i de 10,00 metres a la resta de vials i límits de les parcel·les.

En tot cas es respectarà la línia d'edificació de la carretera que s'ha de situar a 25 m de l'aresta exterior de la calçada.

Excepcions:

S'exceptua d'aquesta separació les estacions transformadores i les casetes de control o garites d'entrada, que es podran adossar a façana o límit de parcel·la.

Els magatzems robotitzats, sitges, dipòsits, tòtems i elements que disposen d'una alçada reguladora superior a la norma general, es separaran un mínim de 15 metres a vials o separació de veïns, sempre i quant la seva alçada superi la norma general d'alçada reguladora.

La distància a límit de parcel·la es podrà suprimir pel cas d'edificacions que es projectin en continuïtat al sector SUDi-4, per permetre la seva ampliació, i s'agrupi la propietat registral.

#### 4.8 Plantes soterrani:

Es permeten la construcció de plantes soterrani, que podran d'ultrapassar l'ocupació real o possible de les edificacions principals, respectant però les separacions a límits. Les rampes d'accés als soterranis, les escales de sortida d'emergència i els elements tècnics de ventilació es podran ubicar a la resta d'espai lliure de parcel·la, incloses les separacions als límits.

#### 4.9 Tanques:

Les tanques que donin a vials públics, dotacions o espais verds, s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest.

L'alçada màxima de les tanques en els límits de parcel·la amb front a carrer o espai públic vindrà referida a la rasant del carrer o espai públic amb que afronten per a cada un dels seus punts, i serà d'un coma cinquanta metres (1,50 m), amb materials opacs, podent aixecar

fins a dos coma cinquanta metres (2,50 m) amb valla metàl·lica calada, o material opac en un 50 %.

#### 4.10 Construccions Auxiliars

S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal o adossades a ella, tals com garites, marquesines d'aparcament, marquesines de molls de càrrega, ràfecs, elements tècnics de les instal·lacions, estacions transformadores, ventilacions, etc. El percentatge màxim de les construccions auxiliars sobre les principals no superarà el 10%. La part que superi aquest percentatge computarà com a ocupació.

#### 4.11 Aparcaments

El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar els espais destinats per aparcament a l'interior de parcel·la a raó d'una plaça d'aparcament cada 200 m<sup>2</sup> de sostre en usos industrials i d'oficines. Pel que fa referència als usos comercials, el nombre d'aparcaments es regula específicament en l'apartat 5.2 i legislació específica. Aquests aparcaments es podran ubicar en les plantes soterrani o bé a l'espai lliure interior de la parcel·la. S'efectuarà també reserva d'aparcament de motocicletes i bicicletes per donar compliment als estàndards de mobilitat que figuren en el corresponent estudi.

#### 4.12 Condicions d'integració

En aquesta zona, la disposició de les naus seguirà preferentment la directriu llevant-ponent, per tal que els molls de càrrega restin orientats a recés de la tramuntana. Els projectes d'edificació justificaran l'adopció de materials i colors adients per aconseguir unes condicions d'integració paisatgística adequades.

Pel cas de magatzems robotitzats, sitges, dipòsits, tòtems i altres elements que superin la norma general de l'alçada reguladora, s'adjuntarà al projecte un estudi paisatgístic que estableixi les condicions d'integració adequades.

### 5.- Usos

#### 5.1. Usos admesos:

- Logístics i de transport, com a ús preferent.
- Magatzems robotitzats, sitges i dipòsits.
- Industrials i magatzematge.
  - Oficines. S'admeten les oficines i despatxos, tant en edificis exclusius com formant part d'altres edificis amb diferents usos.
  - Aparcament. És permès l'ús d'estacionament, garatge i aparcament.
  - S'admeten magatzems de terciari i usos comercials. (D'acord amb les especificacions de l'apartat següent)
  - Estacions de subministrament de carburants.
  - Habitatge de guarda.
- Restauració, en modalitat de bars i restaurants.

#### 5.2 Regulació dels usos comercials

Els usos comercials vénen regulats pel Decret llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició d'establiments comercials en el present Pla Parcial Urbanístic és l'establerta a l'article 5 del Decret Llei 1/2009.

La classificació d'establiments comercials en el present Pla Parcial Urbanístic és l'establerta a l'article 6 del Decret Llei 1/2009.

Usos admesos: S'admeten els establiments comercials singulars (ECS) (establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers). Pel cas que s'implantessin Grans establiments comercials singulars, la dotació mínima d'aparcaments serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior.

També s'admet que l'ús d'instal·lació de subministrament de carburants incorpori un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

## 6.- Densitat

### 6.1. Densitat d'usos:

S'admet la subdivisió en règim de propietat horitzontal de les parcel·les que compleixin la condició de parcel·la mínima, a raó d'una activitat per cada 2.000 m<sup>2</sup> de superfície i sempre que en l'escriptura de divisió es mancomunin els accessos i serveis comuns.

S'admet un habitatge de guarda, a raó d'un habitatge per cada 20.000 m<sup>2</sup> de parcel·la.

## Article 19. Zona industrial (II). Predominància Industrial

### 1.- Definició de la zona

Es tracta de la zona de parcel·lació més regular resultant de la implantació de la xarxa viària del polígon, on es defineixen parcel·les regulars on es desenvolupin de forma ordenada les noves activitats de caràcter industrial pròpies d'un polígon, que no suposin situacions de risc de la salut i seguretat pública, ja sigui en activitat única per parcel·la o bé agrupant diverses activitats en forma de condomini sobre una parcel·la, assegurant-ne la seva unitat formal.

També s'incorporen dins aquesta zonificació les zones més perifèriques del polígon situades entre el Camí del Roure, l'actual carretera de Cabanes i el seu antic traçat, o bé la zona propera al canal del marge esquerra del riu Muga, o s'hi troben ubicades actualment diversos habitatges, dels quals el POUM demana establir la compatibilitat amb la resta d'usos admesos, sempre que no dificultin l'ordenació del sector. També s'hi troben ubicades diverses activitats de tipus industrial, ja sigui en tallers i naus o bé a l'aire lliure, de les quals el planejament parcial també en proposa la seva compatibilitat i fixar-ne les condicions particulars de manteniment o reubicació.

### 2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada en parcel·la, amb les excepcions previstes a la definició de separacions a límits.

### 3.- Edificabilitat

Coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la: 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

### 4.- Condicions d'edificació

#### 4.1 Parcel·la mínima:

#### Norma general:

S'estableix com a parcel·la mínima amb caràcter general aquelles noves parcel·les que disposin d'una superfície igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Normes particulars:

Per sota la parcel·la mínima, s'admeten les parcel·les d'inferior superfície que en el projecte de reparcel·lació resulti necessari adjudicar per complir les següents finalitats:

Garantir o permetre el manteniment o reubicació dels usos residencials preexistents que el planejament general permet mantenir o compatibilitzar, o aquells que s'hagin de traslladar per resultar incompatibles amb el planejament.

Garantir o permetre el manteniment o reubicació dels usos industrials preexistents dels quals en funció de la parcel·la aportada en correspongui una adjudicació inferior a la parcel·la mínima establerta com a norma general.

Garantir o permetre en les zones perifèriques del polígon l'adjudicació de parcel·les independents en els casos en que en funció de la parcel·la aportada en correspongui una adjudicació inferior a la parcel·la mínima establerta com a norma general i que per la geometria poc regular i preexistències d'edificacions i usos sigui difícil materialitzar edificacions sobre propietats adjudicades en proindivís.

#### 4.2 Façana mínima:

La parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de 20 metres. També s'admeten parcel·les que tinguin igual façana mínima al passeig o espais lliures d'enllaç, sempre que disposin de condicions d'accés rodat que no afectin als esmentats espais lliures.

#### 4.3 Ocupació:

L'ocupació de l'edificació serà com a màxim del 65 % de la parcel·la. Les marquesines d'abric dels molls de càrrega, ràfecs, volades i altres elements de protecció de l'activitat industrial i logística o comercial admesa, construccions auxiliars, mòduls per estacions transformadores, etc, no computaran als efectes d'ocupació ni edificabilitat fins el llindar establert a l'apartat 4.10.

Els paràmetres de separació als límits prevaldran per sobre els d'ocupació màxima, malgrat impedissin el seu esgotament.

#### 4.4 Alçada reguladora:

##### Norma general:

L'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres i el nombre màxim de plantes és de PB+1PP. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des de la cota de paviment de la planta baixa, fins al punt d'arrencada de la pendent de la coberta. Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin les xemeneies i elements tècnics de les instal·lacions.

##### Tòtems i altres elements tècnics exents:

En cas de tòtems i cartells publicitaris de marca o altres elements similars, s'admet una alçada reguladora de 15 metres. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des del punt d'assentament sobre la rasant de la parcel·la. En la llicència d'obres s'adoptaran les condicions d'integració definides a l'apartat corresponent.

##### Edificis destinats exclusivament a parcament:

En cas d'edificis destinats exclusivament a aparcament de vehicles, l'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres, metres i el nombre màxim de plantes és de PB+3, amb una alçada mínima lliure entre plantes de 2,30 metres.

##### Edificis destinats exclusivament a oficines:

En cas d'edificis destinats exclusivament a oficines, l'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres, metres i el nombre màxim de plantes és de PB+2, amb una alçada mínima lliure entre plantes de 2,70 metres.

#### 4.5 Cota de paviment de la planta baixa:

La planta baixa podrà disposar-se a la cota necessària per garantir el correcte funcionament de la instal·lació (molls de càrrega, etc), amb un màxim de 1,10 metres sobre el nivell modificat del terreny.

#### 4.6 Cota natural del terreny:

La cota natural del terreny es podrà modificar en  $\pm 1,10$  m per sobre o sota el nivell del terreny per tal d'assolir les alçades d'atac correctes als molls de càrrega i els pendents de desaigua de les esplanades d'aparcament, o altres qüestions tècniques. Per tal de poder donar continuïtat als nivells modificats del terreny actualment existent en les camps de camions i aparcaments, s'admetrà superar aquesta cota del nivell del terreny modificat per tal de poder procedir als acords horitzontals corresponents i no crear discontinuïtats que dificultin la circulació dels vehicles en les esplanades o crear pendents inconvenients per a l'estacionament de vehicles pesats. En els espais de separació a límits de parcel·la s'admeten els rebaixos per a la ubicació de rampes d'accés als soterranis, sortides d'emergència i elements tècnics de ventilació.

#### 4.7 Separacions als límits:

Norma general:

La separació mínima de les edificacions a vial serà de 10,00 metres. La distància d'edificacions a límits de parcel·la serà de 5,00 metres.

En tot cas es respectarà la línia d'edificació de la carretera que s'ha de situar a 25 m de l'aresta exterior de la calçada.

Excepcions:

Les separacions mínima de les edificacions front els carrers Fòrum i Atri seran de 4,00 metres. S'exceptua d'aquesta separació les estacions transformadores i les casetes de control o garites d'entrada, que es podran adossar a façana o límit de parcel·la.

També s'exceptua d'aquesta separació els habitatges, edificacions o instal·lacions industrials existents, en tant es mantinguin i no s'hagin d'enderrocar.

Els tòtems i altres elements tècnics exents es separaran un mínim de 5 metres a tots els límits.

#### 4.8 Plantes soterrani:

Es permeten la construcció de plantes soterrani, que podran d'ultrapassar l'ocupació real o possible de les edificacions principals, respectant però les separacions a límits. Les rampes d'accés als soterranis, les escales de sortida d'emergència i els elements tècnics de ventilació es podran ubicar a la resta d'espai lliure de parcel·la, incloses les separacions als límits.

#### 4.9 Tanques:

Les tanques que donin a vials públics, dotacions o espais verds, s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest.

L'alçada màxima de les tanques en els límits de parcel·la amb front a carrer o espai públic vindrà referida a la rasant del carrer o espai públic amb que afronten per a cada un dels seus punts, i serà d'un coma cinquanta metres (1,50 m), amb materials opacs, podent aixecar fins a dos coma cinquanta metres (2,30 m) amb valla metàl·lica calada, o material opac en un 50 %.

#### 4.10 Construccions Auxiliars

S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal o adossades a ella, tals com garites, marquesines d'aparcament, marquesines de molls de càrrega, ràfecs, elements tècnics de les instal·lacions, estacions transformadores, ventilacions, etc, El percentatge màxim de les construccions auxiliars sobre les principals no superarà el 10%. La part que superi aquest percentatge computarà com a ocupació.

#### 4.11 Aparcaments

El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar els espais destinats per aparcament a l'interior de parcel·la a raó d'una plaça d'aparcament cada 200 m<sup>2</sup> de sostre en usos industrials i d'oficines. Aquests aparcaments es podran ubicar en les plantes soterrani o bé a l'espai lliure interior de la parcel·la. S'efectuarà també reserva d'aparcament de motocicletes i bicicletes per donar compliment als estàndards de mobilitat que figuren en el corresponent estudi.

#### 4.12 Condicions d'integració

Els projectes d'edificació justificaran l'adopció de materials i colors adients per aconseguir unes condicions d'integració paisatgística adequades. Així mateix, els projectes d'edificació que contemplin més d'una activitat per parcel·la mínima, en règim de propietat horitzontal o condomini, hauran de justificar la unitat formal del projecte, així com del tractament i urbanització dels espais no ocupats per l'edificació, aparcaments, tanques i elements auxiliars.

### 5.- Usos

#### 5.1. Usos admesos:

- Industrials i magatzematge, com a ús preferent.
- Logístics i de transport
  - Oficines. S'admeten les oficines i despatxos, tant en edificis exclusius com formant part d'altres edificis amb diferents usos.
  - Aparcament. És permès l'ús d'estacionament, garatge i aparcament.
  - S'admeten magatzems de terciari i usos comercials. (D'acord amb les especificacions de l'apartat següent)
- Estacions de subministrament de carburants.
- Residencial, en habitatge unifamiliar. Restringit als casos del manteniment dels habitatges existents, o de reubicació de usos residencials existents.
- Restauració, en modalitat de bars i restaurants.

#### 5.2 Regulació dels usos comercials

Els usos comercials vénen regulats pel Decret llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició d'establiments comercials en el present Pla Parcial Urbanístic és l'establerta a l'article 5 del Decret Llei 1/2009.

La classificació d'establiments comercials en el present Pla Parcial Urbanístic és l'establerta a l'article 6 del Decret Llei 1/2009.

Usos admesos: S'admeten els establiments comercials singulars (ECS) (establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers). Pel cas que s'implantessin Grans establiments comercials singulars, la dotació mínima d'aparcaments serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior.

També s'admet que l'ús d'instal·lació de subministrament de carburants incorpori un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

### 6.- Densitat

#### 6.1. Densitat d'usos:

S'admet la subdivisió en règim de propietat horitzontal de les parcel·les que compleixin la condició de parcel·la mínima, a raó d'una activitat per cada 1.000 m<sup>2</sup> de superfície i sempre que en l'escriptura de divisió es mancomunin els accessos i serveis comuns.

## Article 20. Zona industrial (III). Predominància Comercial

### 1.- Definició de la zona

Es tracta de la zona de parcel·lació disposada perimetralment a l'estructura viària regular del polígon, que per la seva ubicació donant front al traçat de la carretera N-II resulta adequat preveure-hi de forma preferent usos de tipus comercial dins els admesos per la legislació vigent, de manera que per la tipologia edificatòria associada a aquest tipus d'ús ajudi a configurar una façana urbana arquitectònicament més adequada per donar front a un corredor viari de primera magnitud, i també millora el paisatge urbà des de l'eixample residencial del municipi situat a l'altra banda de la N-II.

En conseqüència, se'n regulen especialment els aspectes formals de les edificacions i també el tractament dels espais lliures de parcel·la que han de constituir en definitiva la façana i la imatge d'aquest sector front la principal via de comunicació.

### 2.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada en parcel·la.

### 3.- Edificabilitat

Coefficient d'edificabilitat neta en parcel·la: 1,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

### 4.- Condicions d'edificació

#### 4.1 Parcel·la mínima:

Norma general:

S'estableix com a parcel·la mínima amb caràcter general aquelles noves parcel·les que disposin d'una superfície igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Façana mínima:

La parcel·la tindrà una façana mínima a la via pública de 20 metres.

#### 4.3 Ocupació:

L'ocupació de l'edificació serà com a màxim del 70 % de la parcel·la. Les marquesines d'abric dels molls de càrrega, ràfecs, volades i altres elements de protecció de l'activitat comercial o industrial admesa, construccions auxiliars, mòduls per estacions transformadores, etc, no computaran als efectes d'ocupació ni edificabilitat fins el llindar establert a l'apartat 4.10.

Els paràmetres de separació als límits prevaldran per sobre els d'ocupació màxima, malgrat impedisin el seu esgotament.

#### 4.4 Alçada reguladora:

Norma general:

L'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres i el nombre màxim de plantes és de PB+1PP. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des de la cota de paviment de la planta baixa, fins al punt d'arrencada de la pendent de la coberta. Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin les xemeneies i elements tècnics de les instal·lacions.

Tòtems i altres elements tècnics exents:



En cas de tòtems i cartells publicitaris de marca o altres elements similars, s'admet una alçada reguladora de 15 metres. L'alçada reguladora màxima es mesurarà a comptar des del punt d'assentament sobre la rasant de la parcel·la. En la llicència d'obres s'adoptaran les condicions d'integració definides a l'apartat corresponent.

Edificis destinats exclusivament a oficines:

En cas d'edificis destinats exclusivament a oficines, l'alçada reguladora màxima és de 11,60 metres, metres i el nombre màxim de plantes és de PB+2, amb una alçada mínima lliure entre plantes de 2,70 metres.

#### 4.5 Cota de paviment de la planta baixa:

La planta baixa podrà disposar-se a la cota necessària per garantir el correcte funcionament de la instal·lació (molls de càrrega, etc), amb un màxim de 1,10 metres sobre el nivell modificat del terreny.

#### 4.6 Cota natural del terreny:

La cota natural del terreny es podrà modificar en  $\pm 1,10$  m per sobre o sota el nivell del terreny per tal d'assolir les alçades d'atac correctes als molls de càrrega i els pendents de desaigna de les esplanades d'aparcament, o altres qüestions tècniques.

En els espais de separació a límits de parcel·la s'admeten els rebaixos per a la ubicació de rampes d'accés als soterranis, sortides d'emergència i elements tècnics de ventilació.

#### 4.7 Separacions als límits:

Norma general:

La separació mínima de les edificacions a vial serà de 10,00 metres. La distància d'edificacions a límits de parcel·la serà de 5,00 metres.

En tot cas es respectarà la línia d'edificació de la carretera que s'ha de situar a 25 m de l'aresta exterior de la calçada.

Igualment es respectaran les reculades establertes per la zona industrial II. Predominància Industrial en relació als carrers Amfiteatre, Estrada i Colisseu, per tal de mantenir la continuïtat visual de les alineacions de façana en tot el vial.

Excepcions:

S'exceptua d'aquesta separació les estacions transformadores i les casetes de control o garites d'entrada, que es podran adossar a façana o límit de parcel·la.

Els tòtems i altres elements tècnics exents es separaran un mínim de 5 metres a tots els límits.

#### 4.8 Plantes soterrani:

Es permeten la construcció de plantes soterrani, que podran d'ultrapassar l'ocupació real o possible de les edificacions principals, respectant però les separacions a límits. Les rampes d'accés als soterranis, les escales de sortida d'emergència i els elements tècnics de ventilació es podran ubicar a la resta d'espai lliure de parcel·la, incloses les separacions als límits.

#### 4.9 Tanques:

Les tanques que donin a vials públics, dotacions o espais verds, s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest.

L'alçada màxima de les tanques en els límits de parcel·la amb front a carrer o espai públic vindrà referida a la rasant del carrer o espai públic amb que afronten per a cada un dels seus punts, i serà d'un coma vuitanta metres (1,80 m), amb valla metàl·lica calada, llevat dels primers 20 cm, que podran ser de materials opacs.

#### 4.10 Construccions Auxiliars

S'admeten les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal o adossades a ella, tals com garites, marquesines d'aparcament, marquesines de molls de càrrega, ràfecs, elements tècnics de les instal·lacions, estacions transformadores, ventilacions, etc, El

percentatge màxim de les construccions auxiliars sobre les principals no superarà el 10%. La part que superi aquest percentatge computarà com a ocupació.

#### 4.11 Aparcaments

El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar els espais destinats per aparcament a l'interior de parcel·la a raó d'una plaça d'aparcament cada 200 m<sup>2</sup> de sostre en usos, industrials i d'oficines. Pel que fa referència als usos comercials, el nombre d'aparcaments es regula específicament en l'apartat 5.2 i legislació específica. Aquests aparcaments es podran ubicar en les plantes soterrani o bé a l'espai lliure interior de la parcel·la. S'efectuarà també reserva d'aparcament de motocicletes i bicicletes per donar compliment als estàndards de mobilitat que figuren en el corresponent estudi.

#### 4.12 Condicions d'integració

Els edificis ubicats en aquesta zona hauran d'oferir, tant en la seva composició arquitectònica com en l'ús de materials de façana i coberta i acabats un aspecte visual que defugui les tipologies estrictament industrials i adopti tipologies d'usos comercials.

Els projectes d'edificació justificaran l'adopció de materials i colors adients per aconseguir unes condicions d'integració paisatgística adequades. Així mateix, els projectes d'edificació que contemplin més d'una activitat per parcel·la mínima, en règim de propietat horitzontal o condomini, hauran de justificar la unitat formal del projecte, així com del tractament i urbanització dels espais no ocupats per l'edificació, aparcaments, tanques i elements auxiliars.

### 5.- Usos

#### 5.1. Usos admesos:

- Magatzems de terciari i usos comercials, com a ús preferent. (D'acord amb les especificacions de l'apartat següent)
  - Industrials i magatzematge,
  - Oficines. S'admeten les oficines i despatxos, tant en edificis exclusius com formant part d'altres edificis amb diferents usos.
  - Aparcament. És permès l'ús d'estacionament, garatge i aparcament.
- Logístics i de transport.
  - Estacions de subministrament de carburants.
- Restauració, en modalitat de bars i restaurants.

#### 5.2 Regulació dels usos comercials

Els usos comercials vénen regulats pel Decret llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

La definició d'establiments comercials en el present Pla Parcial Urbanístic és l'establerta a l'article 5 del Decret Llei 1/2009.

La classificació d'establiments comercials en el present Pla Parcial Urbanístic és l'establerta a l'article 6 del Decret Llei 1/2009.

Usos admesos: S'admeten els establiments comercials singulars (ECS) (establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers). Pel cas que s'implantessin Grans establiments comercials singulars, la dotació mínima d'aparcaments serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior.

També s'admet que l'ús d'instal·lació de subministrament de carburants incorpori un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç.

## 6.- Densitat

### 6.1. Densitat d'usos:

S'admet la subdivisió en règim de propietat horitzontal de les parcel·les que compleixin la condició de parcel·la mínima, a raó d'una activitat per cada 1.000 m<sup>2</sup> de superfície i sempre que en l'escriptura de divisió es mancomunin els accessos i serveis comuns.

## Article 21. Regulació mediambiental sobre les activitats realitzades.

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

### 21.1. Regulació dels residus.

El projecte d'obres bàsiques d'urbanització que desenvolupi el present pla parcial urbanístic, establirà les correctes infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament reciclatge i eliminació de residus, d'acord amb el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, Text Refós de la Llei reguladora dels residus i la Llei 20/2009 del 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats.

#### Aigües residuals.

Els residus evacuats per la xarxa sanitària connectaran amb la xarxa pública, indicada en aquest document.

#### Aigües pluvials.

Es desviaran a les zones previstes per aquest document, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, olis, greixos i hidrocarburs, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial. Aquests elements de registre hauran de permetre la retenció i l'extracció de vessaments accidentals en la xarxa viària o dels materials com olis, greixos i hidrocarburs arrossegats per l'aigua de pluja.

#### Residus de la construcció:

Es contractarà la seva gestió al demanar la llicència d'obres, estant sotmesos a les disposicions del Decret 201/94, de 26 de juliol.

#### Residus en espais públics:

El projecte d'obres bàsiques d'urbanització contemplarà en les zones de vialitat o espais lliures, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residus, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

#### Altres residus.

L'eliminació de residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productes de residus de nova implantació haurà de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència d'activitat. En especial haurà de tenir en compte el decret 93/99, de 6 d'abril referent al procediment de gestió de residus.

Despeses derivades de l'execució.

Els promotors assumiran, si és necessari, les despeses derivades de l'execució d'obres o actuacions vinculades a l'ampliació i millora del sistema d'abastament d'aigua i al sanejament de les aigües residuals corresponents al nou sector en els termes que es fixaran en l'informe que redactarà l'Agència Catalana de l'Aigua.

## 21.2. Regulació ambient atmosfèric.

Emissions a l'atmosfera.

Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric:

-Llei 38/72, de 22 de desembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

-Decret 833/75, de 6 de febrer, pel qual es desenvolupa la llei 38/72, de 22 de desembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

-Ordre de 18 d'octubre de 1976, sobre prevenció i correcció de la contaminació industrial de l'atmosfera.

-Directiva 1999/13/CE, d'11 de març de 1999, relativa a la limitació de les emissions de compostos orgànics volàtils degudes a l'ús de dissolvents orgànics en determinades activitats i instal·lacions.

-Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

-Decret 322/87, de 23 de setembre, de desplegament de la llei 22/1983, de 21 de novembre.

-Llei 7/98, de 5 de juny que modifica la llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

-Decret 323/1994, de 4 de novembre, pel qual es regulen les instal·lacions d'incineració de residus i els límits de les seves emissions a l'atmosfera.

-Correcció d'errades en el decret 323/1994, de 4 de novembre, pel qual es regulen les instal·lacions d'incineració de residus i els límits de les seves emissions a l'atmosfera.

-Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

-Decret 398/1996, de 12 de desembre, regulador del sistema de plans graduals de reducció d'emissions a l'atmosfera.

-Decret 319/1998, de 15 de desembre, sobre límits d'emissió per a instal·lacions industrials de combustió de potencia tèrmica inferior a 50 MWt i instal·lació de cogeneració.

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

Sorolls i vibracions.

Quant a la regulació dels sorolls i vibracions en l'àmbit del sector, tindran en compte les disposicions del 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.

### 21.3. Protecció medi nocturn.

#### Contaminació lumínica.

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

### Article 22. Regulació paisatgística.

Les edificacions disposaran de plantacions arbustives i arbòries autòctones als extrems de les parcel·les de manera que des de l'exterior del perímetre de l'àmbit d'actuació la visió de les edificacions quedi filtrada per elements vegetals.

## INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI.

Article 23. Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi.

A banda del que s'estableix en les disposicions de caràcter general contingudes en el present Pla Parcial urbanístic i les que deriven de la normativa del vigent Pla d'Ordenació urbanística municipal, s'estableixen amb caràcter específic la següent normativa ambiental referent a la Protecció de l'ambient atmosfèric, emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions, la gestió de les aigües residuals, els residus i els enderroc i altres residus de la construcció, que s'estableixen com a normativa particular d'obligat compliment.

Article 24. Intervenció integral de l'administració ambiental.

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Pla Parcial urbanístic s'ajustaran en tots el seus aspectes, al que disposa la Llei 20/2009, prevenció i control ambiental de les activitats.

Article 25. Aigües residuals.

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general, 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'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

El projecte d'obres bàsiques d'urbanització que desenvolupi el present Pla parcial urbanístic preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora, i d'aigües plujanes, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial. Aquests elements de registre hauran de permetre la retenció i l'extracció de vessaments accidentals en la xarxa viària o dels materials com olis, greixos i hidrocarburs arrossegats per l'aigua de pluja.

Article 26. Regulació dels residus.

En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions del decret legislatiu 1/2009 de 21 de juliol, Text Refós de la Llei Reguladora dels residus.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el present pla parcial contemplarà en les zones verdes o de vialitat, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residu, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin.

Article 27. Enderroc i altres residus de la construcció.

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC).

#### Article 28. Condicions de protecció contra incendis.

Totes les activitats hauran de complir el previst en les normes al Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), o les normatives que les substitueixin.

El corresponent projecte d'obres bàsiques d'urbanització que desplegui el sector disposaran els hidrants H-100 a menys de 100 metres de les edificacions, d'acord amb la normativa aplicable.

## INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A L'ELECTRICITAT

El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte els següents articles per poder desenvolupar el present pla parcial:

### Article 29. Línies elèctriques existents.

S'han de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica exigides reglamentàriament. Si cal modificar-les, caldrà assolir un mutu acord entre el peticionari de la modificació i el titular de la infraestructura elèctrica, o en cas de manca d'acord, atendre les prescripcions dels articles 153 i 154 del Reial Decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica. (BOE núm. 310, de 27/12/2000)

Les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el que preveu el Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió (BOE núm. 68 de 1903/2008).

En zona urbana, s'han de complir les condicions de seguretat reforçada, tal i com indica la ITC-LAT-07, adaptant-les-hi si no les compleixen.

No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar aquestes canalitzacions, caldrà atendre el que indica a la ITC-LAT-06 del Reial Decret 223/2008, i el Decret 120/1992, del 28 d'abril, i la modificació d'aquest, prevista al Decret 196/1992, del 4 d'agost (DOGC del 12/06/1992 i 25/09/1992).

A més, s'ha de tenir present, prèviament a l'obertura de rases, i per tal de reduir les possibles accions de tercers a la xarxa elèctrica subterrània, les prescripcions de l'ordre TIC/341/2003, de 22 de juliol, per la qual s'aprova el Procediment de Control aplicable a les obres que afectin la xarxa de distribució elèctrica soterrada, DOGC núm. 3937 de 31/07/2003)

Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies en servei, caldrà atendre prèviament la Resolució de 4 de novembre de 1988 (DOGC núm. 1075 del 30/11/1988), per la qual s'estableix un Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques.

No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, d'acord amb la legislació vigent.

No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que puguin afectar les servituds de les línies elèctriques.

### Article 30. Noves línies elèctriques d'alta tensió

Pel que fa referència a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades, serà prescriptiu el compliment del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament sobre Condicions Tècniques i Garanties de Seguretat en Línies Elèctriques d'Alta Tensió i les seves instruccions tècniques complementàries, (BOE núm. 68 de 19/12/2008)

A més, a les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007)

### Article 31. Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic

Les noves instal·lacions, ampliacions i modificacions d'aquestes instal·lacions han de complir el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (BOE núm. 224 de 18/9/2002).

Les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir, específicament, la ITC-BT-09 "instal·lacions d'enllumenat exterior" de l'esmentat Reglament.



A més, a les zones en que la xarxa elèctrica de distribució correspon a ENDESA, s'ha de donar compliment a les Normes Tècniques Particulars d'aquesta l'empresa, aprovades per Resolució del Director General d'Energia i Mines, de 29 de desembre (DOGC núm. 4827 de 22/02/2007)

#### Article 32. Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable

La implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable, comportarà que es dugui a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, el Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte Ambiental de projectes, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

#### Article 33. Disseny de les infraestructures elèctriques

A través del Pla parcial o bé a través d'un pla Especial autònom s'incorporarà el detall de les actuacions referents a noves infraestructures elèctriques a desenvolupar en cada sector.

Per aquest motiu, caldrà que per la redacció del projecte d'urbanització sol·liciti a l'empresa distribuïdora que correspongui el subministrament elèctric de forma concreta i detallada, per tal de procedir a dissenyar la xarxa de mitja tensió i baixa tensió necessàries per alimentar-les. Si dels requeriments urbanístics del Pla, se'n dedueix la necessitat de construir una subestació elèctrica alta/mitja tensió, caldrà que es realitzi una reserva de sòl per a poder-la ubicar i definir-ho així a través del Planejament derivat corresponent.

## INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A LA CARRETERA NACIONAL N-II

### Article 34. Accessos i demanda sobre la carretera N-II

El pla parcial incorpora l'estudi de trànsit que analitza adequadament la capacitat de la rotonda de titularitat estatal en el carretera N-II, comprovant-se que l'existència del nou desenvolupament urbanístic fa necessari la seva adequació. Atès que l'estudi de capacitat de la rotonda es conclou que l'actuació urbanística empitjora el nivell de servei de la mateixa, el promotor del present Pla Parcial quedarà obligat a executar, al seu càrrec, les actuacions necessàries per l'augment de capacitat de l'accés al sector amb la finalitat de mantenir el nivell de servei de la carretera.

### Article 35. Els elements d'urbanització del Pla Parcial

El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte per les diferents xarxes de subministre i serveis (pluvials, residuals, aigües potables, telecomunicacions, gas i energia elèctrica) l'article 94.c), d) i e) del Reglamento General de Carreteras, que es reproduïxen a continuació:

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

Conduccions subterrànies. No s'autoritzarà per la zona de domini públic, a excepció, per la prestació d'un servei públic d'interès general que així ho exigeixi.

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

Les d'interès privat només s'autoritzarà per la zona d'afecció. Excepcionalment i on no hi hagi solució, es podrà autoritzar en la zona de servitud, el més lluny possible de la carretera.

Obres subterrànies. En la zona de servitud no s'autoritzarà les que puguin perjudicar l'ulterior aprofitament de la mateixa pels fins que està destinada. En qualsevol cas, davant la línia límit d'edificació no s'autoritzarà les que suposin una edificació, tals com garatges, magatzems, piscines o similars.

En quan el sistema de reg, es prohibeix l'utilització de sistemes d'aspersors en la zona de domini públic i servitud de la carretera havent-se d'utilitzar, en tot cas, el sistema de reg per goteig.

### Article 36. Els instruments de planejament derivats

Abans de començar les obres d'urbanització s'haurà de sol·licitar la corresponent autorització de les obres per part de la Demarcació de Carreteres de l'Estat en Catalunya, en aplicació de l'article 83 del Reglamento General de Carreteras, amb l'arranjament al procediment regulat en els articles 92 i 93 de la mateixa.

### Article 37. Les activitats a desenvolupar en l'àmbit del Pla Parcial

Les activitats a desenvolupar en l'àmbit del pla, haurà de complir amb l'establert en la Ley 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, de forma i manera que no s'afecti al funcionament normal de la carretera. En aquest sentit, totes les instal·lacions que sigui

precís realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per a eliminar o minimitzar al màxim l'impacte acústic que pugui ocasionar el tràfic de la carretera en el sector a desenvolupar correran a càrrec del promotor de l'actuació i/o subsidiàriament de l'Ajuntament quedant l'Administració estatal lliure i rellevada de qualsevol responsabilitat al respecte.

## INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A L'AIGUA

El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte els següents articles per poder desenvolupar el present pla parcial:

### Article 38. Canal del marge esquerra de La Muga

El projecte d'urbanització mantindrà les condicions de funcionalitat del canal del marge esquerra de la Muga, evitant actuacions i situacions que puguin afectar-lo pel que fa referència als creuaments de serveis, abocaments o aportacions d'escorrentia, i seguretat i riscos de caiguda, i garantint en tot moment la continuïtat de servei.

### Article 39. Aigües pluvials

El sistema de drenatge de pluvials del nou sector ha d'incorporar les instal·lacions necessàries per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentia superficial.

S'ha d'avaluar la capacitat de desguàs de les canalitzacions d'abocament d'aigües fins la llera de la Muga.