

**MANCOMUNITAT INTERMUNICIPAL
GIRONA-SALT-VILABLAREIX**

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

**VILABLAREIX – CENTRE DE TRANSPORTS – MARGESA
GIRONA – VILABLAREIX - SALT**

NURIA DíEZ MARTÍNEZ
ARQUITECTA

Maig de 2005

CONTINGUT

Els documents que integren el present Pla Parcial Urbanístic dels Sectors Urbanitzables "VILABLAREIX", a Girona, "CENTRE DE TRANSPORTS", a Vilablareix, i "MARGESA", a Salt, tenen el següent contingut:

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1	Situació i àmbit	4
1.2	Topografia, estat actual i usos	4
1.3	Situació respecte del planejament general	5
1.4	Situació respecte de les infraestructures i serveis	6
1.5	Estructura de la propietat	6
2	MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ	9
2.1	Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla	10
2.2	Objectius i criteris d'ordenació	10
2.3	Descripció de l'ordenació	10
2.3.1	Estructura global de l'ordenació	10
2.3.2	Sistema viari	11
2.3.3	Sistemes d'equipaments i espais verds	11
2.3.4	Sòl d'ús privat i edificació	12
2.4	Aprofitament mitjà	12
2.5	Informació urbanística	12
3	CONDICIONS DE GESTIÓ	13
3.1	Sistema d'actuació i administració actuant	14
3.2	Pla d'etapes	14
3.3	Reparcel·lació i urbanització derivats del pla parcial	14
3.3.1	Reparcel·lació	14
3.3.2	Urbanització	15
4	PAUTES DE PROCEDIMENT	16
4.1	Tramitació Pla Parcial	17
4.1.1	Aprovació inicial	17
4.1.2	Aprovació provisional	17
4.1.3	Aprovació definitiva	17
5	URBANITZACIÓ DEL SECTOR	18
5.1	Xarxes de serveis	19
5.2	Obligacions d'urbanització externes al sector	21
5.3	Condicions del projecte d'urbanització	21
6	QUADRE DE DADES	23
7	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	25
7.1	Costos de les obres d'urbanització	26
7.2	Costos de gestió	27
7.3	Repercussió de l'obra urbanitzadora	27

8	ORDENANCES REGULADORES	29
8.1	Disposicions generals	30
8.2	Règim urbanístic del sòl	31
8.3	Normes particulars per a les zones i sistemes	32
9	INFORME MEDIAMBIENTAL	42
9.1	Identificació dels elements d'interès	43
9.1.1	Medi físic	43
9.1.2	Medi natural	44
9.1.3	El patrimoni cultural	46
9.1.4	El paisatge	46
9.1.5	Els usos del sòl actuals	46
9.2	Objectius i mesures correctores	48
9.2.1	Medi físic	48
9.2.2	Medi natural	49
9.2.3	El patrimoni cultural	49
9.2.4	Els usos del sòl actuals	49
9.2.5	Altres criteres mediambientals	50
10	PLÀNOLS	
1.	Emplaçament	
2.	Estat actual - Topogràfic	
3.	Estructura de la propietat	
4.	Planejament vigent	
5.	Ordenació i ús del sòl	
6.	Esquema de parcel·lació i edificació	
7.1	Vialitat. Eixos. Rasants	
7.2	Vialitat. Definició geomètrica	
7.3	Seccions transversals tipus	
8.1	Infraestructura existent	
8.2	Xarxa de sanejament. Aigües negres	
8.3	Xarxa de sanejament. Plujanes	
8.4	Xarxa d'aigua potable	
8.5	Xarxa de subministre elèctric	
8.6	Xarxa d'enllumenat públic	
8.7	Xarxa de telefonia	
8.8	Xarxa de gas natural	

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit

El present Pla Parcial, desenvolupa les determinacions del planejament general vigent del municipis de Girona, Salt i Vilablareix, en dos sectors de sòl urbanitzable que corresponen al Sector Vilablareix (que pertany al terme municipal de Girona), al Sector Margesa (que pertany al terme municipal de Salt) i al Sector Transports (que pertany al terme municipal de Vilablareix).

La superfície total afectada es de 214.035 m², dels quals 108.976 m² estan inclosos dintre del terme municipal de Girona, 86.489 m² dintre del terme de Salt, i 18.570 m² dintre del terme de Vilablareix.

1.2 Topografia, estat actual i usos

Els sectors queden dividits d'est a oest per la carretera d'accés a l'autopista A-7. Si bé la major part de l'àmbit es troba situat al sud d'aquest vial. La carretera de Santa Coloma de Farners - Girona el delimita per l'est, la riera del Marroc per l'oest, i el nucli urbà de Vilablareix pel sud.

La topografia és lleugerament plana, amb el punt més alt al costat del carrer Perelló en la part sud del sector, d'aquest punt es descendeix amb un pendent suau d'1,5% amb diagonal fins la rotonda de la carretera de Santa Coloma abans del Sector Mas Xirgu, el desnivell és de 5 metres. Per l'altra el camí Perelló que subdivideix l'àmbit en dos presenta un desnivell d'1,50 metres entre el costat est i l'oest, des d'aquest costat on es situen els terrenys del municipi de Salt el terreny descendeix amb un pendent del 2% des del camí cap a la mota de la riera Marroc, excepte una plataforma on es situen les naus industrials Vilanova i Margesa que presenta un tall respecte a la resta del terreny de 3,5 a 4,5 metres.

En els terrenys del municipi de Salt existeixen algunes instal·lacions industrials i un edifici d'habitatges, la resta de sòl són terrenys conreats. En el municipi de Girona majoritàriament es destina al conreu de regadiu i unes petites zones d'horts, ubicant-se també alguna construcció destinada a habitatge i activitats agrícoles. Els terrenys de Vilablareix es destinen totalment al conreu de regadiu.

Pel que fa a les edificacions en el municipi de Salt es troben les instal·lacions en desús de les fàbriques Vilanova i Margesa, així com una petita nau destinada a taller i uns edificis destinats a habitatges de lloguer. En el municipi de Girona existeixen tres habitatges aïllats, en un dels quals es destina a restauració, tots es troben al costat de la carretera de Santa Coloma.

Dins de l'àmbit del sector es troben línies elèctriques de transport que caldrà soterrar.

1.3 Situació respecte dels planejaments generals

Els planejaments generals dels municipis estableixen els següents paràmetres:

SECTOR MARGESA (Salt)

Pla General d'Ordenació de Salt. Correspon a la zona de desenvolupament industrial amb espais oberts – Clau 6.E

1. *Àmbit: Riu Marroc per l'oest, carretera d'accés a l'autopista A-7 (C-250) pel nord, i límit del terme municipal amb Vilablareix i Girona pel sud i est.*
2. *Superfície: 8,556 ha*
3. *Condicions ús: Industrial*
4. *Edificabilitat bruta màxima: 0,60 m²/m²*
5. *Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat 50% : 42.780 m²*
6. *Sostre màxim privat : 51.336 m²*
7. *Edificabilitat màxima neta privada : 1,20 m²/m²*
8. *Superfície mínima de cessions 50% : 42.780 m²*
Espais Lliures : 20%
Equipament : 10 %
9. *Condicions de gestió: Compensació*

SECTOR VILABLAREIX (Girona)

Pla General d'Ordenació de Girona. Correspon a la zona de desenvolupament industrial i terciària.

1. *Àmbit: Compren l'àrea limitada al nord per la carretera d'accés a l'autopista A-7 (C-250), al sud pel nucli urbà de Vilablareix, a l'est per la carretera de Santa Coloma i a l'oest pel terme municipal de Salt. Inclou també la parcel·la al nord de la C-250.*
2. *Superfície: 12,7267 ha*
3. *Condicions ús: Industrial i terciari*
4. *Edificabilitat bruta màxima: 0,60 m²/m²*
5. *Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat 40% : 50.910 m²*
6. *Sostre màxim privat : 76.360 m²*
7. *Superfície mínima de cessions 60% : 76.360 m²*
8. *Condicions de gestió: Cooperació*

SECTOR VILABLAREIX (Vilablareix)

Es regula per la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilablareix, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del 25 de setembre de 2003.

1. *Àmbit: Compren l'àrea limitada al nord i a l'est pel municipi de Girona, a l'oest pel municipi de Salt, i al sud pel nucli de Vilablareix.*
2. *Superfície: 1,9317 ha*
3. *Condicions ús: Industrial i terciari*
4. *Edificabilitat bruta màxima: 0,60 m²/m²*

5. Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat 45% : 8.692,65 m²
6. Sostre màxim privat : 11.590,20 m²
7. Superfície mínima de cessions 55% : 10.624,35 m²
8. Condicions de gestió: Cooperació/Compensació

1.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis

La connexió viària principal es correspon a l'actual carretera C-250, amb la què afronten els sectors pel nord, la carretera de Santa Coloma, per l'est i el futur eix central del sistema urbà que la travessarà de nord a sud : frontissa de Santa Eugènia.

Pel límit entre Vilablareix i Girona i en direcció sud-nord es troba una línia de 220kw de transport fins la subestació de Salt, així com també travessa una altra línia de transport que passa pel costat oest la parcel·la situada al nord de la C-250. En sentit oest - oest creua una línia de 25kw fins al sector Mas Xirgu.

La connexió dels sectors amb la xarxa d'alta tensió es pot realitzar connectant a la xarxa soterrada de 25kw que passa pel costat de la carretera de Santa Coloma en la zona sud-est de l'àmbit.

Actualment s'està executant pel costat est de la riera Marroc un col·lector d'aigües negres provenint del municipi d'Aiguaneira fins a la xarxa de Girona, on és possible connectar abans del seu pas per sota de la C-250, ja que aquest tram l'evacuació es realitza per gravetat.

Les aigües plujanes podran abocar-se, prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, a la riera Marroc.

L'abastament d'aigua potable s'haurà de produir des del Sector Mas Xirgu a l'igual que el servei de telefonia i l'abastament de gas, ja que hi ha una canonada de la xarxa general pel costat nord de la C-250.

1.5 Estructura de la propietat

A continuació es relacionen les diverses propietats, amb llurs propietaris i superfícies per cadascun dels dos àmbits del Pla parcial. Al plànol núm. 3 hi ha una descripció gràfica d'aquestes propietats.

SECTOR MARGESA (SALT)

Número de Parcel·la	Ref. cadastral Políg/parcel·la	Propietari	Superfície m ² (topogràfic)	%
1	3 /41	Invergisa SL	12.885m ²	14,90%
2 a 6	3 / 59 –183	Mas Cebrià SL	28.970m ²	33,49%
7 a 9	3 / 60	AJM 1995 Immobles SL	3.087m ²	3,54%
10	3 / 62 – 174	Jordi i Pepita Cervià Feliu	9.728m ²	11,25%
11	3 / 63	Montras Futur SL	29.872m ²	34,54%
Total sòl privat			84.520m ²	97,72%
Camins, vials i torrent públics			1.969m ²	2,28%
Superfície total del Sector Margesa			86.489m²	100,000%

SECTOR VILABLAREIX (GIRONA)

Número de Parcel·la	Ref. cadastral Políg/parcel·la	Propietari	Superfície m ² (topogràfic)	%
1 a 3	14 / 31	Josep Devesa Grau	23.235m2	21,32%
4	14 / 31	Joan Andreu SL Garatge Andreu SL	25.000m2	22,94%
5	14 / 32	Fèlix Casas Solà	7.151m2	6,57%
6	14 / 33	Domingo Casas Servià	7.300m2	6,70%
7	14 / 34	Ajuntament de Girona	1.176m2	1,08%
8	14 / 35	Joan Aliu Juandó	8.510m2	7,81%
9	14 / 36	Ajuntament de Girona	10.631m2	9,75%
10	14 / 37	Josep Casas Moré	10.510m2	9,64%
11	14 / 38 8.33	Josefa Casas Moré	10.820m2	9,93%
Total sòl privat			104.333m2	95,74%
Camins, vials i torrent públics			4.643m2	4,26%
Superfície total del Sector Vilablareix a Girona			108.976m2	100,00%

SECTOR TRANSPORTS (VILABLAREIX)

Número de Parcel·la	Ref. cadastral Políg/parcel·la	Propietari	Superfície m ² (topogràfic)	%
11	1 / 74	Dolors Ollé Simon	14.167m2	76,29%
12	1 / 75	Roberto Bellsolà	2.200m2	11,85%
Total sòl privat			16.367m2	88,14%
Camins, vials i torrent públics			2.203m2	11,86%
Superfície total del Sector Transports a Vilablareix			18.570m2	100,00%

El present Pla Parcial adjunta amb caràcter informatiu el plànol “Estructura de la Propietat” amb referència a les finques cadastrals citades anteriorment.

Per tal de procedir a la redacció del projecte de reparcel·lació caldrà disposar de l'estructura de la propietat actualitzada corresponent al sector, amb la informació registral i cadastral suficient per tal de procedir a la posterior descripció de les finques aportades i posterior distribució de les carregues i beneficis que es desprenen de l'ordenació urbanística.

Aquesta informació tindrà que referir-se als següents aspectes :

- Titular de la finca
- Domicili
- Dades registrals
- Dades cadastrals
- Superfície de la finca
- Superfície dins l'àmbit ordenat
- Edificacions existents
- Usos actuals del sòl
- Càrregues i gravamens

Respecte a aspectes particulars d'algunes de les finques incloses en l'àmbit del sector, es considera oportú indicar que existeixen usos i edificacions existents ja consolidades algunes d'elles disconformes amb l'ordenació proposada. Algunes d'aquestes disfuncions caldrà tenir-les en compte en el futur desenvolupament del sector i concretament en el procés reparcel·latori.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La urbanització dels terrenys objecte d'aquest Pla parcial suposen la preparació de sòl en condicions per a l'establiment de sòl industrial i terciari dins dels termes municipals de Girona, Salt i Vilablareix. La manca d'aquest tipus de sòl i la potencial demanda justifiquen per sí la intervenció.

El desenvolupament dels sectors permetrà efectuar una oferta de sòl industrial amb la infraestructura adequada per a l'assentament dels usos corresponents, la qual cosa ha d'incidir positivament en l'economia del sistema urbà al que pertanyen els tres municipis

S'ha de destacar també el reequipament que significarà, la cessió de sòl per a equipaments i espais lliures previstos dins de l'àmbit dels planejaments generals i la construcció d'elements importants de la xarxa viària.

2.2 Objectius i criteris d'ordenació

Els planejaments generals dels diferents municipis estableixen els següents objectius i criteris:

SECTOR MARGESA (Salt):

- Crear un àrea de sòl destinat a l'emplaçament d'activitats econòmiques, a desenvolupar coordinadament amb els municipis de Girona i Vilablareix.
- Reordenar la façana de la carretera d'accés a l'autopista, tant pel que fa al tractament de l'espai públic, com a la substitució d'aquelles instal·lacions i edificacions no adequades al caràcter bàsic d'aquesta via.
- Definir i executar la urbanització d'aquells elements de la infraestructura bàsica inclosos en el sector: vial de connexió amb el sector D (Marroc) i amb el sòl urbanitzable de Girona.
- Protegir l'entorn de la riera Marroc.

SECTOR VILABLAREIX (Girona):

- Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Vilablareix de manera coordinada entre els dos municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.
- Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per garantir un parc corredor hidrològic, amb la intenció que tingui continuïtat en els diferents municipis que aquesta riera travessa (Girona, Salt i Vilablareix).
- Deixar una franja verda com a protecció envers la carretera.
- Continuar la franja de zona verda del carrer Falgàs.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

L'estructura general, com ja s'ha descrit anteriorment, queda definida per la xarxa viària existent corresponent a les carreteres C-250 i eix de Santa Coloma, i per la xarxa viària projectada que es proposa, que es vertebrà entorn al vial que connecta el Sector D del planejament de Salt amb el carrer Falgàs.

De les illes resultants d'aquesta estructura i del perímetre del sector resulten diferents illes unes destinades als usos terciaris i industrials, i altres destinades als usos públics dels espais lliures i dels equipaments.

Els espais lliures en forma de parc es situen al nord de la carretera C-250, i els espais lliures en forma de jardí es situen a la banda sud de la carretera C-250 i en el límit amb la riera a la banda oest.

Els equipaments s'ubiquen en les tres illes que limiten amb el terme de Vilablareix per la zona sud, separant l'ús industrial i terciari amb l'ús residencial del nucli de Vilablareix.

2.3.2 Sistema viari

La definició geomètrica i la secció de vials es defineix gràficament als plànols corresponents.

La vialitat principal la constitueix el nou carrer que connecta el carrer Falgàs de Girona i Vilablareix amb la xarxa bàsica de Salt, es projecta una rotonda amb la connexió amb la carretera de Santa Coloma per facilitar l'accés al sector. Aquest carrer té una secció de 40 metres, en la qual predomina la calçada per a vehicles d'una amplada de 28 metres respecte les voreres de 7 i 5 metres.

El vial de 40,00 metres permet dos carrils de circulació en cada sentit, en la banda sud un carril de servei de doble circulació amb aparcament als dos costats. La secció del vial disminueix a 30 metres en el punt de creuament de la riera Marroc.

La vialitat secundària la constitueix una retícula de carrers. Els vials que van en sentit nord-sud són perllongació dels carrers del nucli de Vilablareix, i la resta són en sentit est-oest. Tenen una amplada de 16 metres.

Els carrers en sentit nord-sud disposen d'una calçada de 12 metres amb dos carrils i dues bandes d'aparcament en filera, les voreres tenen una amplada de 2,00metres. Els carrers est-oest tenen una calçada de 7 metres i una banda d'aparcament en bateria, únicament es preveu un costat d'aparcament ja que són els carrers que donen accés a les edificacions, les voreres tenen una amplada de 3,25 metres, que permet la plantació d'arbrat.

2.3.3 Sistema d'equipaments i espais verds

Els espais verds, com a espais lliures, estan formats per peces diferenciades.

El parc és una gran peça verda situada al nord de la C-250 tocant a la riera, la seva ubicació permet donar continuïtat als espais lliures de la resta de sectors contigus formant un gran parc entorn a la riera Marroc.

Els jardins es situen al llarg de la carretera d'accés a l'autopista (C-250) separant aquesta via de les edificacions del sector. La resta de jardins es col·loquen al costat est de la riera Marroc per protegir aquest espai natural.

El sistema d'equipaments està format per tres peces situades al sud del passeig central, separant les activitats industrials de la zona residencial de Vilablareix.

Espais verds d'una banda amb una superfície de 51.482 m² (24,05%) i equipaments d'una altra amb una superfície de 17.938 m² (8,38%) formen un sistema integrat per a l'ús públic que s'articula amb la vialitat.

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

Hi ha una única zonificació de sòl d'ús privat industrial. En la qual les edificacions es situen en alineació a carrer amb una separació de 5 metres, a l'igual que la separació mínima a límits laterals, excepte les illes que confronten al vial d'accés a l'A-7, on també s'aplica la separació a carreteres que estableix la legislació sectorial; la illa situada al nord del sector Margesa contigua a la riera Marroc que, a més de l'anterior servitud, es separarà 10,00 metres; i l'illa industrial contigua al nucli de Vilablareix que serà de 15 metres per crear una zona de protecció de l'ús contigu d'habitatge.

L'alçada màxima de la edificació serà de 15,00 metres. La façana mínima serà de 30 metres i la parcel·la mínima de 1.350 m². L'edificació serà aïllada, si bé es podran adossar lateralment si cada mòdul té com a mínim una superfície de 900m² i una façana mínima de 20 metres. El nombre de mòduls haurà de ser sencer.

2.4.- Aprofitament mitjà.

Als Ajuntaments de Girona, Salt i Vilablareix els hi correspon rebre el 10% del sòl amb aprofitament industrial i terciari que resulta d'aquesta ordenació.

2.5.- Informació urbanística.

La referència urbanística del present Pla Parcial són els planejaments generals de Girona, Salt i Vilablareix i l'ordenació proposada s'ajusta a les bases topogràfiques de què disposen els ajuntaments.

Per la posterior redacció del projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització definitiu caldrà l'aixecament d'un topogràfic (amb definició escala 1/500) amb expressió detallada de les característiques del terreny, serveis, usos i edificacions existents així com de l'estructura física de la propietat.

El present Pla Parcial adjunta la cartografia relativa al usos i a l'estat actual de totes les xarxes de serveis existents a la zona, d'acord amb l'informació de què disposen els Ajuntaments i les companyies subministradores.

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

3.1.- Sistema d'actuació i administració actuant.

El sistema de gestió pel qual es desenvoluparà el Pla Parcial Urbanístic serà el de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació pel sector de Vilablareix (municipis de Girona i Vilablareix), i la modalitat de compensació bàsica pel sector de Margesa (municipi de Salt).

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor dels municipis de Girona, Salt i Vilablareix en proporció als seus àmbits, lliures de càrregues, gravamens i degudament urbanitzades.

3.2.- Pla d'etapes.

Es proposa l'execució de l'ordenació prevista en una única etapa de quatre anys.

3.3.- Reparcel·lació i urbanització derivats del pla parcial

3.3.1.- Reparcel·lació

Un cop aprovat definitivament el Pla Parcial Urbanístic, o de forma simultània i condicionada a l'aprovació del mateix, s'haurà de redactar i presentar per la seva tramitació administrativa i aprovació els corresponents projectes de Reparcel·lació - Modalitat de cooperació pels propietaris de Girona i Vilablareix, i de compensació bàsica pels propietaris de Salt-, que fixaran les condicions reparcel·ladores i la corresponent distribució de càrregues i beneficis.

Segons l'article 133 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (DOGC 3.600 de 21.03.2002), la modalitat de cooperació comporta que els propietaris del polígon aporten gratuïtament el sòl de cessió obligatòria i l'Administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec als dits propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 114. Així mateix, l'administració actuant podrà exigir el pagament de bestretes, en el cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, podrà aplicar la via de constrenyiment. L'Administració, titular del 10 % d'aprofitament mitjà, participarà en els esmentats costos en aquesta proporció.

Els propietaris afectats poden, a iniciativa pròpia o per acord de la Mancomunitat, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

Segons els articles 124 a 128 de la Llei d'Urbanisme 2/2002, la modalitat de compensació bàsica comporta que els propietaris del sector aportin el sòl de cessió obligatòria i l'administració, executin a llur càrrec les obres d'urbanització, i es constitueixen mitjançant document públic, en junta de compensació. L'Administració, titular del 10 % d'aprofitament mitjà, participarà en els esmentats costos en aquesta proporció.

3.3.2.- Urbanització

D'acord amb el què estableix l'article 65 i 66 de la Llei d'Urbanisme 2/2002, modificat per la Llei de 24 de desembre, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (DOG 4291 del 30.12.04) el present pla parcial urbanístic incorpora únicament els esquemes de les xarxes de serveis. Les obres d'urbanització es definiran en un projecte d'urbanització que com a mínim recollirà els següents aspectes :

- compactació i anivellació de terrenys destinats a vials
- xarxa de sanejament
- xarxa de pluvials
- xarxa d'aigua potable
- xarxa d'electrificació
- xarxa d'enllumenat públic
- xarxa de gas
- xarxa de telefonia
- característiques del mobiliari urbà
- enjardinament i arbrat
- pavimentació de voreres
- tipus de vorades
- tipus d'enllumenat
- senyalització
- tractament de protecció de la riera

així com així com l'avaluació del cost de les mateixes i les característiques tècniques i econòmiques de l'obra urbanitzadora a executar, pel ulterior costejament a càrrec dels propietaris afectats.

4. PAUTES DE PROCEDIMENT

4.1.- Tramitació del Pla Parcial

Les fites de procediment bàsiques per a l'aprovació del pla parcial són, segons l'aplicació de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (Llei 2/2002, art. 83 i 84) :

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública
2. Aprovació provisional
3. Aprovació definitiva

4.1.1 Aprovació inicial:

La Mancomunitat Intermunicipal Girona – Salt - Vilablareix, dins dels dos mesos següents a l'entrada de l'expedient en el seu registre d'entrada, haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 87) :

- Aprovació inicial
- Suspensió de l'aprovació inicial
- Denegació de l'aprovació inicial

Abans de l'adopció de l'acord, l'informe dels serveis tècnics i jurídics, s'haurà de referir exclusivament a l'anàlisi del compliment de les disposicions legals i reglamentàries, al desenvolupament dels planejaments generals, als criteris d'ordenació física proposats, amb atenció especial a l'ordenació aprovada dels sectors adjacents, a les previsions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta i a les previsions per agilitar la gestió.

Una vegada aprovats inicialment el Pla Parcial ha de ser sotmès a informació pública durant un mes, i l'edicta ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord.

4.1.2 Aprovació provisional:

Una vegada emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, la Mancomunitat aprovarà provisionalment el pla amb les modificacions procedents dins dels dos mesos següents a la data de finalització del període d'informació pública.

4.1.3 Aprovació definitiva

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim de deu dies, el projecte de pla ha de ser sotmès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona perquè l'aprovi definitivament.

Aquest projecte ha d'anar en forma de text refós i ha d'incloure les esmenes acceptades a fi que sigui examinat en tots els aspectes i resolt dins els tres mesos següents a l'ingrés de l'expedient complert en el registre general.

Si, un cop transcorregut aquest termini, la resolució que correspongui no ha estat comunicada a la Mancomunitat, s'entendrà que és aprovat per silenci administratiu positiu.

5. URBANITZACIÓ DEL SECTOR

D'acord amb el que estableixen els articles 66 de la Llei d'Urbanisme 2/2002, modificat per la Llei de 24 de desembre, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local (DOG 4291 del 30.12.04), el present pla parcial incorpora l'esquema de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització.

5.1 Xarxes de serveis

Es grafien els esquemes bàsics a partir dels quals es desenvolupa el projecte d'urbanització i les determinacions pel posterior projecte d'urbanització complementari.

Totes les connexions a les xarxes es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies i els serveis municipals corresponents.

Les característiques detallades de les xarxes, els amidaments i el corresponent pressupost es realitzarà dins el projecte d'urbanització complementari, entenent les previsions descrites a títol de projecte bàsic d'urbanització.

En referència a les xarxes de serveis :

- Xarxa de sanejament i pluvials :

Feines corresponents a la xarxa de recollida d'aigües negres i a la xarxa d'aigües plujanes consistents en l'excavació de rases i pous aïllats, col·locació de clavegueres de tub de formigó de diàmetres designats al plànol corresponent, rebliment i piconatge de rases, formació de pous de registre, col·locació de caixes d'embornals i claveguerons de connexió i escomeses a totes les parcel·les.

- Xarxa d'energia elèctrica:

Treballs consistents en la retirada de línies aèries existents de transport i mitja tensió, instal·lació subterrània de la xarxa de baixa tensió, mitja i alta tensió i subministre d'energia elèctrica a cada parcel·la.

Es preveu la construcció de nous centres de transformació.

Les característiques de la xarxa respon a les recomanacions fetes per la companyia subministradora i està previst retirar les línies aèries de Transport, MT i BT existents, la instal·lació de la nova xarxa subterrània de Transport, la xarxa subterrània de BT, instal·lació de la xarxa subterrània de MT per alimentar els nous transformadors, la construcció i la instal·lació dels centres de transformació, la diversa l'obra civil d'obertura i tancament de les rases, aportació de sorra, així com els permisos i assegurances que es troben incloses dins el present projecte. Part d'aquestes feines les assumirà directament la companyia subministradora per mitjà d'un conveni bipartit entre aquesta i els Ajuntaments de Girona, Salt i Vilablareix, d'acord amb l'estudi realitzat.

- Xarxa d'aigua, rec i hidrants:

Treballs corresponents a la xarxa d'aigua potable, consistents en l'excavació de rases, col·locació de base de sorra, col·locació de la conducció de material i

diàmetre designat al plànol corresponent, accessoris, regulador de pressió, arquetes, claus de pas, connexions, senyalització instal·lació i posterior reblliment i piconatge de rases.

Les característiques d'aquesta xarxa mallada, el dimensionat i traçat de la canonada de conducció respon a les recomanacions fetes per la companyia subministradora.

Es preveu la instal·lació d'hidrants d'acord amb l'establert a la normativa vigent, de deu boques de rec col·locades de manera que permetin les feines de neteja i rec dels carrers i zones verdes i un sistema de rec pel arbres.

- **Xarxa d'enllumenat públic:**

Els treballs corresponents a la xarxa d'enllumenat públic consisteixen en: l'obertura de rases, estesa del tub corrugat i del cable de Cu de posta a terra, així com el pas del cablejat, el subministre i la instal·lació de columnes metàl·liques galvanitzades del model designat per la Mancomunitat de 4m i 9m d'alçària, amb lluminàries i làmpades de vapor de sodi d'alta pressió de 150W i 80W, inclòs fonamentació, arquetes a peu de cada farola i en els encreuaments de carrers i el quadre de comandament segons indicació de la companyia subministradora. La instal·lació interior de les columnes serà amb cable de 2x2,5 mm² que derivarà de la línia general d'alimentació mitjançant caixa de protecció i seccionament amb fusibles degudament calibrats, cada punt de llum disposarà de balast de doble nivell, per la qual cosa serà necessari instal·lar un cable de maniobra de 2x2.5 mm²., en tota la instal·lació.

El nivell d'il·luminació resultant serà de 16 lux i l'uniformitat serà com a mínim de 0,3.

El tipus i característiques de l'enllumenat públic es concretarà al projecte d'urbanització complementaria.

- **Xarxa telefònica:**

Treballs corresponents a la instal·lació de la xarxa de telefonia soterrada, segons directrius i indicacions de la companyia subministradora del servei, per tal de poder connectar totes les naus industrials previstes a l'àmbit d'actuació del projecte, així com els enllaços i connexions amb els futurs carrers a urbanitzar que limiten amb l'actual projecte.

Es signarà el corresponent conveni entre els Ajuntaments de Girona, Salt i Vilablareix, i la companyia subministradora, la qual facilitarà a l'adjudicatari de l'obra part del material necessari per a la correcta instal·lació del servei, (normalment es tracta de les canalitzacions, i les tapes de les arquetes).

Per tant les feines que s'han previst consisteixen en l'obertura de les rases determinades en el projecte, la col·locació de les canalitzacions i formació del prisma de formigó, la construcció de les arquetes, i armaris previstos, així com l'execució de les conversions necessàries en els punt de connexió amb xarxes aèries existents de fora l'àmbit del Pla parcial.

- **Xarxa de gas:**

Treballs corresponents únicament a l'obertura i posterior rebliment de rases, corresponent a la companyia Gas Natural, per indicació seva, l'obra mecànica complerta, així com el subministrament i col·locació de les canonades de material i diàmetre designats al plànol corresponent, les connexions i les escomeses par a cada una de les parcel·les.

Les característiques de la xarxa així com el dimensionat, característiques i traçat de la canonada de conducció respon a les recomanacions fetes per la companyia subministradora.

5.2 Obligacions d'urbanització externes al sector

El sector "Margesa" haurà assumir el 100% dels costos d'urbanització del pont sobre la riera Marroc, connexió del sector amb el sector D Marroc.

El sector "Vilablareix" haurà assumir el 100% dels costos d'urbanització corresponents a la connexió del sector amb la Carretera de Santa Coloma (nova rotonda).

En els plànols del pla parcial es delimita aquesta zona d'obligada urbanització, i l'estudi econòmic avalua el seu cost.

5.3 Condicions del projecte d'urbanització

L'enllumenat públic donarà compliment a les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Entre altres prescripcions, aquesta norma estableix que l'enllumenat públic es dissenyi i executi de manera que es previngui la contaminació lumínica i s'afavoreixi l'estalvi, l'ús adequat i l'aprofitament de l'energia.

Les obres d'urbanització no afectaran la vegetació ni el marge de la riera Marroc.

La gestió de residus que es generin en l'execució de les obres d'urbanització s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per la Junta de Residus i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus i el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure un annex amb la justificació documental (amb la conformitat expressa de les entitats titulars i/o gestores dels serveis urbanístics corresponents) relativa a la suficiència dels recursos d'aigua amb la concessió administrativa vigent actualment disponibles en el sistema d'abastament de l'àrea metropolitana de Girona per atendre les demandes del sector, així com la descripció i justificació de les actuacions fora de l'àmbit del sector que es determinin com a necessàries per tal de mantenir els nivells de servei tècnicament exigibles i, conseqüentment, que s'hagin d'incorporar al programa d'urbanització, tant per l'ampliació i millora de l'estructura i les instal·lacions de la xarxa d'abastament en alta com les de sanejament. També s'ha de garantir normativament el pretractament de les aigües d'origen industrial abans de ser abocades a la xarxa de sanejament pública per tal que puguin considerar-se com assimilables a aigües residuals domèstiques. Alternativament, es considerarà la conveniència de construir una estació depuradora

pròpia per l'efluent del sector industrial i reservar una superfície de 3.000m² com a emplaçament.

El document farà referència a la fórmula i les garanties acordades per l'execució d'aquestes obres, sigui directament pel promotor o d'acord amb els convenis que es puguin formalitzar entre aquest i els ajuntaments de Vilablareix, Salt i Girona, si procedeix.

Aquestes actuacions no exclouen, pel que fa al pretractament de les aigües residuals, les que títol individual puguin derivar-se de la tramitació i atorgament de les corresponents llicències ambientals per les activitats industrials que s'implantin al sector.

El recobriment de les conduccions dels diferents serveis en els encreuaments de les lleres no serà inferior a 1,50m. S'utilitzaran canonades de material flexible i sense juntes.

El sistema de drenatge del nou sector incorporarà abans de cada sortida a la llera del Marroc les instal·lacions necessàries per a la retenció dels productes contaminants o degradants del medi que pugui arrossegar l'aigua d'escorrentia, com carburants, olis i plàstics, especialment.

La sortida de les aigües pluvials a la llera de la riera Marroc es dissenyarà de tal forma que cap element de l'obra de fàbrica sobresurti del talús actual de la llera per evitar alteracions del flux de l'aigua per cabals de riada i fenòmens d'erosió localitzada i quedarà integrada en el marge amb un mantell d'escullera a cada costat que es prolongarà amb una sabata soterrada en el fons de la llera. La rasant de la canonada de sortida serà sensiblement coincident amb la del llit de la riera.

L'inici de les obres d'urbanització estarà condicionat a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, la qual haurà de demanar el promotor presentant el corresponent projecte constructiu.

6. QUADRE DE DADES

SECTORS : MARGESA – VILABLAREIX							
DADES GENERALS		MARGESA	%	VILABLAREIX TRANSPORT	%	TOTAL	%
Superfície total sector	m2	86.489	40,41	127.546	59,59	214.035	100,00
Superfície total inicial sòl públic	m2	1.969	2,28	6.846	5,37	8.815	4,12
Superfície total inicial sòl privat	m2	84.520	97,72	120.700	94,63	205.220	95,88
Superfície resultant total pública	m2	44.454	51,40	69.828	54,75	114.282	53,39
Superfície resultant total privada	m2	42.035	48,60	57.718	45,25	99.753	46,61
Superfície cessions totals	m2	44.454	51,40	69.828	54,75	114.282	53,39
Superfície cessions sòl privat	m2	42.485	49,12	62.982	49,38	105.467	49,28
Sòl net residencial	m2	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Sòl net comercial	m2	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Sòl net industrial	m2	42.035	48,60	57.718	45,25	99.753	46,61
Sòl equipaments	m2	5.588	6,46	12.350	9,68	17.938	8,38
Sòl zones verdes – jardins	m2	11.448	13,24	17.229	13,51	28.677	13,40
Sòl zones verdes – parcs	m2	12.885	14,90	8.762	6,87	21.647	10,11
Sòl protecció vials	m2	-	-	3.060	2,40	3.060	1,43
Sòl vials	m2	14.533	16,80	28.427	22,29	42.960	20,07
Edificabilitat bruta	m2/m2	0,60		0,60		0,60	0,60
Edificabilitat neta residencial	m2/m2	0		0,00		0,00	
Edificabilitat neta comercial	m2/m2	0		0,00		0,00	
Edificabilitat neta industrial	m2/m2	1,20		1,33		1,27	
Sostre residencial	m2	0		0		0	
Sostre comercial	m2	0		0		0	
Sostre industrial	m2	50.442		76.528		126.970	
Sostre total	m2	50.442	39,73	76.528	60,27	126.970	100,00
Nombre màxim habitatges	ud	0		0		0	
Densitat	hab/ha	0		0		0	

7. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7.1.- Cost de les obres d'urbanització

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en els plànols del Pla Parcial i d'acord amb les característiques per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula segons el projecte que complementa el Pla Parcial. El cost del soterrament de les línies elèctriques de transport (220kv) és una previsió realitzada a partir d'una estimació realitzada per la companyia elèctrica, aquest pressupost es concretarà en el projecte independent que s'ha de redactar i que afecta a altres sectors urbanitzables.

Cost estimat de les obres d'urbanització :

- **Margesa**

Urbanització dintre del sector :

Projecte d'urbanització	1.634.205,09 €
Imprevistos 5%	81.710,25 €
Total	1.715.915,34 €
Total Pressupost de contracta (IVA inclòs)	1.990.461,79 €

Previsió soterrament línies de transport 1.341.122,10 €

Indemnitzacions : 360.607,26 €

Urbanització fora del sector:

100% Pont sobre riera Marroc	213.835,06 €
Imprevistos 5%	10.691,75 €
Total	224.526,81 €
Total Pressupost de contracta (IVA inclòs)	260.451,10 €

Total obra urbanitzadora Sector Margesa : 3.952.642,25 €

- **Vilablareix - Transports**

Urbanització dintre del sector :

Projecte d'urbanització	2.630.780,73 €
Imprevistos 5%	131.539,04 €
Total	2.762.319,77 €
Total Pressupost de contracta (IVA inclòs)	3.204.290,93 €

Previsió soterrament línies de transport 2.353.421,87 €

Indemnitzacions : 120.202,42 €

Urbanització fora del sector:

Rotonda Ctra. Santa Coloma	150.253,03 €
----------------------------	--------------

Total obra urbanitzadora Sector Vilablareix : 5.828.168,25 €

7.2.- Costos de gestió.

- **Margesa**

Pels treballs de :
Topografia

- Projecte Pla Parcial
- Projecte de Reparcel.lació
- Projecte d'Urbanització Complementari
- Estudi de Seguretat i Salut
- Direcció obres i gestió i control obra
- Altres carregues
 - Registre Propietat
 - Notaria
 - Taxes municipals
 - Altres
 - Gestió desenvolupament sector

Total costos de gestió Sector Margesa : 297.755,35 €

- **Vilablareix**

Pels treballs de :

- Topografia
- Projecte Pla Parcial
- Projecte de Reparcel.lació
- Projecte d'Urbanització Complementari
- Estudi de Seguretat i Salut
- Direcció obres i gestió i control obra
- Altres carregues
 - Registre Propietat
 - Notaria
 - Taxes municipals
 - Altres
 - Gestió desenvolupament sector

Total costos de gestió Sector Vilablareix : 416.969,57 €

7.3.- Repercussions obra urbanitzadora

En funció de les estimacions de costos descrites anteriorment, podem deduir les següents repercussions:

Margesa

Carregues estimades d'urbanització	3.952.642,25 €
Carregues estimades de planejament i gestió	297.755,35 €
Total carregues :	4.250.397,60 €
Sostre total edificable	49.740 m2/st
Sòl net industrial	41.450 m2/sòl net

Valor de repercussió de sostre 85,45 €/m2 sostre

Valor de repercussió del sòl net 102,54 €/m2 sòl net

Vilablareix

Carregues estimades d'urbanització	5.828.168,25 €
Carregues estimades de planejament i gestió	416.969,57 €
Total carregues :	6.245.137,82 €

Sostre total edificable	76.528 m2/st
Sòl net industrial	57.540 m2/sòl net

Valor de repercussió de sostre	81,61 €/m2 sostre
---------------------------------------	--------------------------

Valor de repercussió del sòl net	108,54 €/m2 sòl net
---	----------------------------

8. ORDENANCES REGULADORES

8.1 Disposicions generals

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial "Vilablareix - Margesa – Transports " dels municipis de Girona, Salt i Vilablareix, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, els Plans Generals d'Ordenació de Salt i Girona, i les Normes Subsidiàries de Planejament de Vilablareix.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin els esmentats planejaments generals.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa dels planejaments generals, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se projectes de parcel·lació i projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i dels planejaments generals.

Art. 5 Projecte d'urbanització complementari.

1. El projecte d'urbanització complementari es referirà a la totalitat de l'àmbit de cada polígon. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància. Ateses les característiques del sector, podrà segregar-se la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.
2. El Projecte d'urbanització complementari no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. El Projecte d'urbanització complementari que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial s'hauran d'ajustar al que disposen l'article 87 de la Llei d'Urbanisme, i els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.
4. El Projecte d'urbanització complementari que es redacti respecte al tractament dels espais qualificats com a espais lliures, situats al marge est de la riera Marroc en la

part sud del vial d'accés a l'autopista, i en el nord d'aquest vial, tindrà com a objectiu la restauració de vegetació compatible amb els sistemes de ribera d'acord amb els criteris indicats a l'informe mediambiental d'aquest Pla Parcial.

Art. 6 Projectes de parcel·lació

1. El Projecte de reparcel·lació, modalitat cooperació i/o compensació bàsica, no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.
2. El Projecte que es redacti desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposa la legislació vigent i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Modificacions

1. Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes als planejaments generals de Girona, Salt i Vilablareix, i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent..
2. No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveuen aquestes normes, realitzats mitjançant estudis que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

8.2 Règim urbanístic del sòl

Art. 8 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació de la legislació urbanística vigent, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta als Ajuntaments corresponent.

Art. 9 Zones

Es defineix una única zonificació: Zona industrial amb espais oberts (clau I)

Art. 10 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) sistema de vialitat (clau V)
- b) sistema d'espais lliures: parcs, jardins i protecció (clau EL)
- c) sistema d'equipaments (clau E)
- d) sistema de protecció viària (clau PV)

8.3 Normes particulars per a les zones i sistemes

Art. 11 Definició dels paràmetres que regulen la parcel·la

1. Parcel·la i parcel·lació.

Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

2. Parcel·la mínima.

És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.

Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà l'edificació

3. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

4. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

Art. 12 Definició dels paràmetres que regulen l'edificació

1. Alineacions

Alineació del carrer o vial: És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.

Rasant del carrer o vial: Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

2. Edificabilitat

Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la: Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m²/m²).

3. Gàlib edificatori

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

4. Ocupació màxima de parcel·la.

És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de parcel·la.

No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

5. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació (ocupació, separació a límits, fondària edificable,...). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació construïda a la parcel·la.

6. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat amb pendent sensiblement uniforme.

Les plataformes de nivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

- a) El màxim desnivell entre el terreny transformat i el què pugui entendre's com a natural serà d'1,50 metres per sobre o de 2,20 metres per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
- b) Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles límits.
- c) En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 1,00 metres, la tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

7. Planta baixa.

Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalada la Normativa en relació al tipus d'ordenació de l'edificació.

La planta baixa tindrà una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. En les dependències de serveis, l'alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,20 metres.

8. Planta soterrani.

És la planta situada per sota de la planta baixa. S'exceptuen aquelles que per desnivell del terreny tinguin accés des de l'espai lliure o pati, que tindran consideració de planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,50 metres

L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.

Les plantes soterranis no computen a efectes d'edificabilitat de la parcel·la.

9. Planta pis.

S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres. En les dependències de serveis, l'alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,20 metres.

10. Planta coberta.

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja.

La coberta dels edificis serà inclinada o plana.

Per a aquells edificis acabats amb coberta inclinada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El pendent de la coberta no podrà ser superior del 15%. Solament es permetrà el retall de la coberta en la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions, prèvia justificació de la necessitat.

Per sobre de l'última planta només es permetran:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxim al 15%
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 metres
- c) Les baranes de façana i patis interiors.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions, inclòs la sala de màquines d'ascensor o muntacàrregues en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar per sota dels pendents de coberta.

11. Tanques.

Les tanques de separació amb espais públics o entre propietats privades s'ajustaran als següents criteris:

- a) L'alçada de les tanques amb front amb espais públics haurà d'ajustar-se en tota la seva longitud a les alineacions del carrer o vial. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a carrer o vial. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
- b) Les tanques tindran una alçada màxima de 2,00 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 metre podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur de contenció es considerarà la part massissa inclosa en l'esmentat mur. En el cas que el mur de contenció sigui superior a 1,00 metre, per sobre d'ell es podrà realitzar una tanca calada amb una alçada màxima de 1,80 metres.
- c) Les tanques situades en la zona d'afectació de carreteres seran translúcids i es situaran fora de la zona de servitud de la carretera.

Art. 13 Definició dels paràmetres aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

1. Alçada reguladora referida a la parcel·la.

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en teulada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.

L'alçada reguladora s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.

2. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviment de terres admesos.

3. Planta baixa referida a la parcel·la.

Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviment de terres admesos.

La part de planta semisoterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

4. Separacions mínimes.

És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.

Els cossos sortints i els elements sortints que sobrepassin 0,60 metres de vol queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir a les plantes soterrani.

Art. 14 Determinacions per a la Zona industrial amb espais oberts (I)

1. Definició.

Els edificis es situen rodejats d'espai lliure privat. El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.

2. Condicions de parcel·lació.

Paràmetres	Condicions Generals	Condicions Específiques
Parcel·la i parcel·lació	Art. 11.1	
Parcel·la mínima	Art. 11.2	1.350 m ²
Front mínim de parcel·la	Art. 11.3	30 metres

Fondària mín. parcel·la	Art. 11.4	30 metres
-------------------------	-----------	-----------

3. Condicions de l'edificació.

Paràmetres	Condicions Generals	Condicions Específiques
Alineacions	Art. 12.1	
Edificabilitat màxima de la parcel·la	Art. 12.2	Sector Margesa : 1,20m2/m2 Sector Vilablareix-Transports: 1,33m2/m2
Gàlib de l'edificació	Art. 12.3	Mantenint la separació mínimes a carrer i veïns.
Ocupació màxima	Art. 12.4	70%
Sòl de parcel·la lliure	Art. 12.5	Es prohibeix allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus. Es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació.
Adaptació topogràfica	Art. 12.6	
Planta baixa	Art. 12.7	
Planta soterrani	Art. 12.8	
Planta pis	Art. 12.9	
Coberta	Art. 12.10	
Tanques	Art. 12.11	
Alçada reguladora màxima	Art. 13.1	15,00 metres
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 13.2	
Planta baixa referida a parcel·la	Art. 13.3	
Separacions mínimes	Art. 13.4	Carrer: 5 metres o aquella que es grafii expresament al plànol 6. Fons : 5 metres o aquella que es grafii expresament al plànol 6. Laterals : 5 metres o aquella que es grafii expresament al plànol 6. S'exceptuan aquells casos que sigui possible la compartimentació.
Possibilitat de compartimentació.		Es podran compartimentar una parcel·la o agrupació d'elles, en mòduls sencers amb una front mínim de parcel·la de 20metres i una superfície de solar mínima per mòdul de 900m2, en aquests casos es podran adossar lateralment excepte les edificacions en testera que hauran de mantenir la separació de 5 metres a lateral.

Construccions auxiliars	Art. 11.3	No podran ocupar les franges de separació mínimes.
-------------------------	-----------	--

4. Condicions d'ús.

En una mateixa parcel·la es podran ubicar diferents usos sempre que siguin compatibles per la legislació sectorial.

Ús Específic	Permissibilitat	Ús Específic	Permissibilitat
Habitatge unifamiliar	Compatible (1)	Sanitari	Compatible (4)
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Assistencial	Incompatible
Comerç petit	Incompatible	Cultural/Religiós	Compatible
Comerç mitjà o gran	Compatible (2)	Recreatiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Restauració	Compatible
Hoteler	Compatible a la subzona Ib	Esportiu	Compatible
Industrial	Dominant (3)	Administratiu	Compatible
Estació de servei	Compatible	Educatiu	Incompatible
Magatzem	Compatible	Serveis Tècnics	Compatible
Tallers	Compatible	Aparcament	Compatible
Logística i transport	Compatible		

Observacions

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- (2) El comerç mitjà o gran estarà subjecte a allò que disposa el Pla Territorial d'Equipaments Comercials vigent.
- (3) No s'admeten aquelles activitats que per la seva perillositat o insalubritat no poden ser compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
- (4) S'admet dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts, clíniques i consultes d'animals, així com centrals d'ambulàncies.

5. Aparcament.

5.1 Pel Sector Vilablareix – Transports dels municipis de Girona i Vilablareix:

Paràmetres	Condicions específiques
Regulació particular de l'aparcament	Comercial 1 plaça / 50m2 construïts Hoteler 1 plaça / 8 habitacions Oficines i serveis 1 plaça / 50m2 construïts Industrial i tallers 1 plaça / 100m2 útils

Magatzems	1 plaça / 300m2 construïts
Recreatiu	1 plaça /10persones d'aforament
Bars i restaurants	1 plaça / 50m2 construïts
Cultural / Religiós	1 plaça /15persones d'aforament
Sanitari / Assistencial	1 plaça /10llits
Esportiu	1 plaça /15persones d'aforament

Quan de l'aplicació dels mòduls anteriors l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.

5.2 Pel Sector Margesa de Salt:

La dotació de places d'aparcament es regirà pel què disposa les Normes Urbanístiques del Pla General de Salt.

6. Llicències i autoritzacions ambientals

En els projectes tècnics annexos a la sol·licitud d'autorització ambiental, a la sol·licitud de llicència ambiental o, si s'escau, a la comunicació de l'activitat, d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, hauran de constar com a documentació complementària:

- Les característiques dels enllumenats exteriors, ajustades a les disposicions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn (article 10).
- Un estudi d'impacte acústic que ha de tenir el contingut mínim establert per l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica (article 18).

7. Disposició transitòria

Les edificacions existents amb ús residencial, en el moment d'aprovació d'aquest Pla Parcial, que s'ubiquen en la zonificació d'indústria amb espais oberts, podran mantenir el seu ús, realitzar obres de reparació que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions. No es podrà ampliar el volum existent ni consolidar les construccions. Els canvis d'ús i/o l'enderroc de la construcció, suposarà que l'edificació s'adapti al planejament vigent.

Art. 15 Determinacions per al sistema d'espais lliures (EL)

1. Definició.

Comprèn els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans.

El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.

2. Condicions de l'ordenació i edificació.

S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i mobiliari urbà corresponent. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Respecte al tractament i l'enjardinament dels espais lliures:

- S'utilitzarà paviments drenants en els espais lliures públics, per procurar impermeabilitzar la menor superfície possible per no disminuir en excés la superfície de recarrega de l'aqüífer i alterar el mínim possible els nivells freàtics.
- Es mantindrà el rec de drenatge natural que es troba a l'espai lliure situat al nord de l'accés a l'A7. No es permetrà en els seus marges cap construcció, obres de fàbrica, moviment de terres i alteració dels marges.
- Es recuperarà el bosc de ribera situat dintre del sector, mantenint els arbres exemplars i vells, on sigui possible, la revegació es farà amb plantació d'espècies autòctones com el salze, el freixe i el vern, i s'efectuarà una tal·la repetida de la robinia que, envaeix els marges desnaturalitzant el curs del riu.
- Es limitarà l'expansió dels canyers i de la robinia (*Robinia pseudoacacia*).

No s'admet cap tipus d'edificació excepte estacions transformadores, instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessoris de jocs i esbarjos, que no ultrapassin el 5% de la superfície de la plaça, parc o jardí urbà.

Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.

En el cas que es projecte un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais i els drenatges adequats.

Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per aquesta utilització.

3. Condicions d'ús.

Ús dominant : lleure

Usos compatibles:

- a) Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculades amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, així com cultural o esportiu.
- b) Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, cirks i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
- c) S'admet l'ús d'aparcament i trànsit rodat que no ocupin més del 10% de la superfície total de la plaça, parc o jardí, excepte l'espai lliure situat a la banda sud del vial d'accés a l'autopista, que es permetrà l'ocupació parcial amb aparcament públic, sempre que es mantingui el tractament enjardinat i arbrat d'aquest espais.
- d) S'admet l'ús d'aparcament en el subsòl.

Art. 16 Determinacions per al sistema d'equipaments (E):

1. Definició.

Comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei directe dels ciutadans.

El sòl qualificat com a sistema d'equipaments serà de titularitat pública. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

2. Condicions de l'ordenació i edificació.

S'ajustarà a les necessitats de l'equipament, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

L'edificabilitat màxima serà d'1m2sostre/m2sòl, i una ocupació màxima de l'edificació del 70%. Aquests paràmetres es poden modificar per una Pla Especial si les necessitats de l'equipament així ho requereix.

Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.

3. Condicions d'ús.

Usos dominants: sanitari, assistencial, cultural, esportiu i administratiu.

Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.

Art. 17 Determinacions per al sistema viari (V):

1. Definició.

Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat.

El sòl qualificat com a sistema viari serà de titularitat pública.

2. Protecció del sistema viari

La carretera d'accés a l'autopista, mentre no sigui competència municipal, estarà sotmesa a la legislació sectorial vigent, seguin el següent règim de protecció:

- La zona d'afecció a la carretera serà de 100 metres, a tots dos costats dels marges, des de l'aresta exterior de l'explanació.
- La línia del límit d'edificació (assenyalada als plànols) es fixarà en 50 metres, des de l'aresta exterior de la calçada.
- Els tancaments seran translúcids i es situaran fora de la zona de servitud de la carretera, es a dir, a 25 metres de la aresta exterior de l'explanació.
- En tot l'àmbit d'actuació del Pla, fora dels trams urbans restarà prohibit la publicitat visible des de la zona de Domini Públic de la carretera, d'acord amb allò que especifica l'article 24.1 de la Llei 25/1988 de Carreteres (BOE 30.07.88).

- Per realitzar qualsevol obra o instal·lació en les zones de domini públic, servitud, i afecció de la carretera estatal, així com permetre usos, haurà de constar l'autorització prèvia del Ministeri de Foment, segons article 21 i següents de la Llei 25/1988 i els articles 76 i següents del Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre, del Reglament general de carreteres.
- L'atorgament per realitzar obres o activitats en la zona de Domini Públic en els trams urbans correspondrà a l'Ajuntament corresponent, previ informe vinculant del Ministeri de Foment, segons l'article 39 de la Llei de carreteres i l'article 125 del Reglament, anteriorment citats.

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

A continuació s'exposa la definició de les mesures correctores adoptades pel desenvolupament urbanístic de les determinacions dels planejaments generals als sectors de sòl urbanitzable "Vilablareix-Margesa", en compliment de l'art. 66 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

En el moment de redacció del present Pla parcial no existeix cap text legal, reglamentari ni normatiu que especifiqui quin ha de ser el contingut d'allò que estableix l'apartat "h" del l'article 66 de la Llei 2/2002 quan fixa que els plans parcials han d'aportar "la documentació ambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental".

A falta d'aquesta directriu reglamentaria, després de consultats els Serveis Territorials d'Urbanisme i de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, s'aporta a aquests projecte el present informe, que a partir de l'exposició dels objectius principals del Pla parcial i de les característiques ambientals del sector, avalua les possibles afeccions que provoca el desenvolupament del planejament i exposa les mesures correctores que cal introduir en el desenvolupament al mateix.

Aquest informe té per objectiu la identificació del medi físic, natural, cultural i paisatgístic; així com identificar els usos actuals i els impactes derivats de l'actuació urbanística, establint les mesures correctores per reduir-los.

9.1 Identificació dels elements d'interès

A continuació s'analitza el medi físic, el medi natural, el patrimoni cultural i el paisatge en els seus diferents àmbits que intervenen a l'àrea d'estudi.

9.1.1 Medi físic

Geologia

- **Descripció de l'estat actual:**

Geològicament l'àmbit d'estudi és constituït pels materials aportats pel Ter al llarg del temps. Concretament en l'àmbit d'estudi hi trobem representada la terrassa II del Ter que configura el relleu planer característic del Pla de Salt, Girona i Vilablareix.

La terrassa II és molt extensa i per tant l'àmbit de l'estudi n'abarca només una petita representació ubicada en el seu vessant sud. Els materials que constitueixen aquesta terrassa s'anaren dipositant en llargs períodes de temps quan el riu discorria lliurement per la plana, canviant sovint el seu traçat i no existia regulació de l'aigua, la qual cosa permetia un riu més energètic capaç de transportar gran quantitat de materials, que anaven configurant la plana. Entre aquests materials s'hi troben nombroses barres fluvials i sediments d'inundació dipositades per la riera Marroc que fa de límit amb l'àmbit objecte d'aquest pla. Aquesta terrassa és constituïda per argiles i llims marrons, poc consolidats amb còdols.

L'àrea central de l'àmbit on es projecta el Pla Parcial presenta un relleu lleugerament més elevat i és constituïda per una barreja de sediments d'origen al·luvial i col·luvial i que actuen com el peudemont més distal de les Guilleries (vessants de Sant Roc).

- **Diagnosi:**
Els terrenys de l'àmbit estudiat han estat treballats agrícolament durant segles per la qual cosa es molt difícil reconèixer estructures geològiques antigues i d'interès, com ara antics cursos fluvials o barres de deposició. La topografia extremament planera també dificulta aquesta tasca de reconeixement i la llera del Marroc, on en tot cas seria més fàcil identificar aquestes estructures, es troba canalitzada amb escullera i coberta de vegetació.
Els terrenys on s'implantarà l'actuació urbanística són poc cohesius i molt drenants, i constitueixen part de la zona de recarrega de l'aquífer del Ter.

L'aigua

- **Descripció de l'estat actual:**
La riera de Marroc afluent del Güell és el principal element hídric de l'àrea i la limita pel costat oest. Dins de l'àmbit hi ha presents però recs de menor identitat, però de secció important i que constitueixen un sistema drenant important. Se n'identifiquen dos d'importants, no es té coneixement de quins són els cabals que arriben a circular per aquests recs.
També hi ha la presència d'una xarxa de rec artificial. D'aquesta xarxa el tram provinent de dins el nucli de Vilablareix es troba avui malmès i en desús. Aquest rec des de l'interior del nucli de Vilablareix travessa els conreus pràcticament pel límit de terme amb Girona fins arribar al camí asfaltat que condueix a Margesa, travessa el camí subterràniament i circula llavors paral·lelament al camí. L'altre rec més ben conservat, ve del Pla de Salt i travessa aèriament el Marroc a l'alçada de l'últim sector urbanitzat a Vilablareix, el seu traçat circula més o menys paral·lel al Marroc, travessa aèriament el rec del costat de Margesa i llinda amb el grup de cases d'aquest sector, travessant finalment el camí on es bifurca en dues branques una de regadiu i una altre de desguàs cap a l'altre costat de l'accés a l'A7. Aquests recs formen part del "Plan de Regadio del Ter" impulsat per l'Estat.
- **Diagnosi:**
No es disposen de dades referents a la quantitat d'aigua que drena el Marroc. Tampoc es disposa de cap analítica que permeti determinar quina és la qualitat d'aquestes aigües, tot i que els bioindicadors n'indiquen en determinen una mala qualitat. Tot i això és d'esperar una millora d'aquesta qualitat arrel del nou col·lector que s'està executant per evacuar les aigües residuals de Vilablareix que s'han abocat fins ara al Marroc.
La llera del Marroc es troba en un estat deplorable degut a la canalització i a les actuacions existents arran dels seus marges.

9.1.2 El Medi natural

La fauna

- **Descripció de l'estat actual:**
La fauna és la pròpia d'indrets humanitzats, amb amplis espais oberts intensament treballats. El problema faunístic es caracteritza doncs per la presència d'espècies de marcat caràcter antropòfil i oportunista – per exemple garses, estornells, granota verda- i no presenta elements coneguts d'interès destacat.
Els camps llaurats i fressats són un habitat d'alimentació i descans aprofitat a les èpoques de pas per limícols en migració (xivitones, corriols,...).
Aquests indrets també són aprofitats, cada cop més freqüentment i durant més temps, com a lloc d'alimentació pels esplugabous (*Bubulcus ibis*) que tenen els seus dormidors a les riberes del Ter.

Els marges de rec amb canyes i bardisses són utilitzats per espècies de bardisses i marges fluvials com cargolets, cueretes, rossinyols i altres.

Pel que fa als mamífers autòctons podrien haver-hi en abundància eriçons (*Erinaceus europeus*) perfectament adaptats a la dinàmica canviant dels conreus.

Caldria estudis detallats de micromamífers, grup no estudiat en aquest espai, i del qual podrien haver-hi representants interessants entre els quiròpters (rates-pinyades).

D'altres mamífers, de més talla, com el conill (*Oryctogalus*) i la geneta (*Genetta genetta*) també són presents a l'espai.

Entre els amfibis són comuns el tótil (*Alytes obstetricans*). També són comuns a l'espai les reinetes (*Hyla meridionalis*) i la serp verda (*Malpolon monspessulanum*).

Els invertebrats són poc coneguts i mereixedors d'estudis particulars de detall.

- **Diagnosi:**

Les espècies presents a l'espai són les característiques d'indrets humanitzats. La desaparició dels conreus que constitueixen l'hàbitat de la majoria d'aquestes provocarà la seva desaparició de l'espai.

Es previsible que a conseqüència de l'obra del col·lector d'aigües residuals provinents de Mas Aliu millori considerablement la qualitat de les aigües que circulen pel Marroc, de manera que espècies associades als cursos d'aigua (com la serp d'aigua) puguin ser més presents.

Les comunitats vegetals naturals

- **Descripció de l'estat actual:**

En tractar-se d'un espai intensament usat des d'antic pràcticament no hi ha comunitats vegetals naturals, tret de la vegetació dels marges i dels erms. El Marroc i els recs presenten vegetació de ribera com el salze (*Salix alba*), el freixe de fulla gran (*Fraxinus excelsior*) o l'om (*Ulmus minor*) i altres espècies situades a la coronació del marge com l'alzina (*Quercus ilex*) o el roure però no constitueixen comunitats ben formades, tot i que potencialment poden constituir-les donat que hi ha nombrosos peus.

Els marges de conreus i els camins són poblats per vegetació ruderal sense massa interès botànic. Hi ha dos tipus de marges: marges amb canyes i marges herbacis.

- **Diagnosi:**

Les comunitats naturals que presenten més interès són les de bosc de ribera, que potencialment poden instaurar-se en els marges del Marroc i dels recs que per les seves dimensions mantenen un bon grau d'humitat i permeten l'establiment d'alzines i roures. Actualment però aquestes comunitats no existeixen en un estadi ben desenvolupat, als marges del Marroc per la gran artificialització a què estan sotmesos (escullera i moviments de terres continuats, tal·la no selectiva de la vegetació,...) i als recs per l'activitat agrícola que s'ajusta exactament al seu traçat, sense deixar desenvolupar la vegetació natural.

9.1.3 El patrimoni cultural

- **Descripció de l'estat actual:**

En els treballs de camp a visu no s'han reconegut elements d'interès des del punt de vista patrimonial a excepció dels canals de rec, que testimonien l'activitat agrícola de la zona però que responen a una xarxa moderna de regadiu.

La xarxa de rec artificial es tracta de recs descoberts un d'ells aixecat del nivell de terra i construït amb tub obert de formigó de secció circular. L'altre és un rec amb marges de formigó o rajol i secció rectangular i que es troba excavat a terra. Aquest últim rec prové de tota la xarxa de regadiu del sud del Pla de Salt i els seus marges presenten un estat seminatural.

Es tracta de recs amb una fisonomia totalment artificial que havien servit per proporcionar aigua de regadiu en aquesta àrea, però que es troben avui dia malmesos i en desús. Actualment els recs amb marges de terra actuen com a drenatges de l'aigua de pluja.

9.1.4 El paisatge

- **Descripció de l'estat actual:**

Hi ha dos elements que conformen el paisatge a l'interior d'aquest sector: el Marroc i els conreus. Els conreus situats a l'oest del sector es disposen de forma paral·lela al Marroc, en tires allargades; mentre que al costat est es situen perpendiculars a la carretera C-67.

A l'exterior del sector constitueixen les visuals més rellevants la vista cap a l'oest amb el Pirineus al fons i al nord amb el dens nucli urbà de Salt, si bé aquest paisatge es modificarà en un futur quan es desenvolupi els sectors urbanitzables contigus.

El sector est no conforma cap visual especial donat que la vista topa amb els edificis i naus industrials del sector de Mas Xirgu.

- **Diagnosi:**

Els conreus de la banda est del sector analitzat, els més propers al Marroc constitueixen encara un paisatge agrícola interessant, mentre que a la banda est, el paisatge ocupat també per conreus queda més desvirtuat per:

- Pel pas de la carretera C-67
- Per la brossa que genera el pas d'aquesta infraestructura als conreus que hi limiten.
- Pel desgavell urbanístic existent al llarg de la façana d'aquesta carretera: continu urbà, volumetries desproporcionades, zones verdes sense cap sentit paisatgístic ni natural, etc.

Per una altra banda el Marroc constitueix l'element que cal potenciar des del punt de vista paisatgístic, ja que constitueix una entrada "verda" als nuclis densament habitats de Salt i Girona, i esdevé pel seu marge oest, fora del sector, un eix de comunicació entre Salt i Vilablareix avui trencat pel pas de l'accés a l'A7.

9.1.5 Els usos del sòl actuals

- **Descripció de l'estat actual:**

Dins l'àmbit de les hortes hi trobem els següents usos:

- L'agricultura. El conreu de secà és l'ús majoritari que acull avui l'espai, tot i hi ha també alguns espais destinats a horta associats a habitatges existents. L'ús

agrícola és el configurador del paisatge actual. Aquest ús té més qualitat en la zona propera al Marroc i perd en canvi interès prop de la carretera C-67, no per la pròpia activitat sinó per la influència de la carretera en aquest sector i el desordre urbanístic de l'espai.

- Les indústries i comerços. Els usos industrials actuals dintre l'àmbit d'estudi es concentren al costat del Marroc. Es tracta d'un taller i de la indústria actualment en desús Margesa. En un altre ordre de magnitud citar que existeix també una edificació que acull un ús compartit entre habitatge i comerç de transport i un altre ús de restauració que dona servei al polígon actualment existent a l'altra banda de la C-67.
- Els habitatges. Existeixen tres tipologies d'habitatges. Una lligada a l'ús de la terra, una altra lligada a l'activitat comercial, i l'altra que no té cap vincle amb el territori. Aquest últim grup és representat per un petit conjunt de cases de petites dimensions situades al costat de Margesa. L'altre grup, habitatges lligats a una activitat comercial, està representat pel restaurant situat a peu de la C-67, i per un habitatge que s'hi accedeix per un camí asfaltat després de la rotonda d'enllaç amb l'accés de l'A7. Existeix també un habitatge lligat a l'ús de les terres per al conreu, que disposa de diversos coberts annexes i hivernacles. De tots aquests habitatges aquest últim queda afectat pel sistema viari del pla parcial.
- El sistema viari. Està constituït per a dos eixos principals que són l'accés a l'A7 que limita al nord del sector i per la carretera C-67 a l'est. El sistema viari actual es complementa per un camí asfaltat que arranca de la C-67 amb direcció est-oest i enllaça amb l'altra de terra, el camí Perelló, que uneix en sentit nord-sud el nucli de Vilablareix i Margesa. Aquest sistema de camins proporciona a més d'accés als habitatges, magatzems i fàbriques existents, un servei a vianants i ciclistes que l'utilitzen com a eix de comunicació amb la zona de Mas Xirgu i també com a zona de passeig.

9.2 Objectius i mesures correctores

En aquest apartat es relaciona els objectius a aconseguir i les mesures a adoptar per evitar els impactes que s'han detectat al sector estudiat així com els derivats de l'actuació:

9.2.1 Medi físic

Geologia

- **Objectius:**
 - Garantir que no es produeixin contaminacions puntuals que afectin l'aqüífer.
 - Procurar que s'impermeabilitzi la menor superfície possible per no disminuir en excés la superfície de recarrega de l'aqüífer i alterar el mínim possible els nivells freàtics.
- **Mesures:**
 - Garantir el compliment de les mesures de regularització d'abocaments d'aigües residuals.
 - Utilització de paviments drenants en els espais lliures públics.

L'aigua

- **Objectius:**
 - Garantir que el canvi d'usos no repercuteixi negativament en la qualitat de l'aigua superficial i subterrània.
 - Mantenir en les zones que sigui possible el recs de drenatge actual, per tal d'evitar la inundació dels terrenys.
 - Millorar la qualitat de les aigües del Marroc.
- **Mesures:**
 - Mantenir el rec de drenatge natural que es troba a l'espai lliure situat al nord de l'accés a l'A7. No permeten en els seus marges cap construcció, obres de fàbrica, moviment de terres i alteració dels marges.
 - Caldrà en cas de necessitat d'un abastament d'aigua subterrània propi del polígon o de les indústries del polígon un estudi per avaluar la capacitat hídrica i l'impacte de l'extracció sobre els cultius i sistemes naturals de l'entorn i un estudi detallat de l'impacte que suposa l'extracció del recurs.
 - Caldrà assegurar que es prohibeix l'abocament d'aigües residuals a la llera pública i que s'utilitzarà per a l'evacuació d'aquestes aigües la xarxa de sanejament pública, prèvia depuració d'aquelles aigües brutes que ho requereixin.
 - Cal preveure una xarxa de recollida per les aigües plujanes diferenciada de les aigües residuals que aniran a depuració. Les aigües d'escorrentia hauran d'abocar-se directament al Marroc (si és possible amb un filtratge previ).

9.2.2 El medi natural

La fauna

- **Objectius:**
 - Mantenir els llocs amb aigua permanent (riera de Marroc) per potenciar les comunitats d'amfibis.
 - Mantenir els arbres exemplars i vells, on sigui possible, per afavorir les comunitats ornítiques.
 - Restaurar els hàbitats de ribera dintre del sector per a fomentar les espècies d'ambients riberencs.
- **Mesures:**
 - Recuperar el bosc de ribera situat dintre del sector, que proporciona l'habitat de nombroses espècies.

Les comunitats vegetals naturals

- **Objectius:**
 - Mantenir i fomentar la recuperació de les comunitats de ribera al Marroc i als marges dels recs que es mantinguin.
 - Limitar l'expansió dels canyers i de la robinia (*Robinia pseudoacacia*).
- **Mesures:**
 - Recuperar el bosc de ribera situat dintre del sector associat al Marroc i als recs que es mantinguin, amb plantació d'espècies autòctones com el salze, el freixe i el vern, i efectuar una tal·la repetida de la robinia que, envaeix els marges desnaturalitzant el curs del riu.

9.2.3 El paisatge

- **Diagnosi:**
 - Garantir la recuperació del Marroc i els seus marges.
 - Adequar l'entorn del Marroc perquè constitueixi una via de comunicació per a vianants i bicicletes entre Salt i Vilablareix.
- **Mesures:**
 - Recuperar el Marroc en el tram afectat pel Pla Parcial, en el mateix moment que es realitzi la reordenació de l'espai.
 - Mantenir la comunicació existent per a vianants i ciclistes que entre Salt, Vilablareix i Girona.

9.2.4 Els usos del sòl actuals

- **Mesures:**
 - Mantenir la comunicació existent per a vianants i ciclistes entre Salt, Vilablareix i Girona.
 - Evitar la presència d'edificacions just al marge de la riera Marroc.
 - Soterrament de les línies elèctriques que travessen el sector.

9.2.5 Altres criteris mediambientals a incorporar a l'actuació urbanística.

La descripció realitzada fins el moment integra ja tota una sèrie de mesures dirigides a mantenir els valors d'interès actuals de l'espai. Això no obstant es troba convenient relacionar a continuació tota una sèrie de criteris als quals s'hauria de donar compliment:

- Contaminació lumínica
- Evitar els volums edificatoris continus en excés.
- Previsió d'espai per a aparcament de vehicles dins de cada parcel·la.
- Arbrat autòcton als carrers i espais lliures.
- Cura en els materials, colors i volums dels edificis.
- Creació de zones de transició entre la nova zona industrial i els usos residencials contigus.

A manera de conclusió es destaca els objectius més rellevants que caldria tenir en consideració en desenvolupar el Pla Parcial, amb la finalitat de mantenir i potenciar els valors del sector analitzat.

En aquest sentit com a element natural principal de l'espai cal destacar la riera del Marroc. A tal efecte en el Pla Parcial es contempla ubicar part de la superfície d'espais lliures en el marge dret del Marroc per tal d'augmentar la protecció de la riera. Tanmateix cal significar que la pròpia riera es troba fora de l'àmbit del present Pla Parcial.

L'altre element d'interès és el camí de Perelló, que discorre de nord a sud partint de Vilablareix i a través d'un camí perpendicular arriba al polígon de Mas Xirgu. A tal efecte el Pla Parcial contempla la conversió d'aquest camí en un carrer prolongació del existent en el municipi de Vilablareix de forma que s'asseguri una bona connectivitat, especialment de vianants.