



---

REF: U.060-90  
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL TER  
MUNICIPI: GIRONA  
PROMOTOR: AJUNTAMENT DE GIRONA

---

**NORMATIVA (text refós posterior a l'acord de la CPU i CUC)**

---

TEXT REFOS



**INDEX**

**ZONIFICACIÓ**

**NORMATIVA ESPECÍFICA**

**SISTEMA GENERAL VIARI**

**SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES**

- 3b. PARCS I BOSCOS URBANS
- 3c.1 CURSOS FLUVIALS - LLERA
- 3c.2 CURSOS FLUVIALS - TERRASSES
- 4.1 DEVESES DE LA RIBA DEL TER - LLERA
- 4.2 DEVESES DE LA RIBA DEL TER - TERRASSES
- 4.3 DEVESES DE LA RIBA DEL TER - ACAMPADA
- 4.4 DEVESES DE LA RIBA DEL TER - PARC ESPORTIU
- 6 EQUIPAMENTS
  - 6.1 ESPORTIU FONTAJAU
  - 6.2 PRESA DE L'AURORA
  - 6.3 CANAL DE L'AURORA
  - 6.4 ESPORTIU PONT MAJOR
  - 6.5 ESPORTIU SALESIANS
  - 6.6 SANITARI-ASSISTENCIAL CAN SALVATELLA
  - 6.7 INCINERADORA DE CAMPDORÀ

**SÒL NO URBANITZABLE**

- 22. HORTES
- 23. ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA
- 24. RÚSTECs

**PLA D'ETAPES**

TEXT REFOS



## ZONIFICACIÓ

Aquestes normes fan referència al plànol de zonificació a escala 1/5000 presentat amb els documents del Pla Especial. Tan la normativa com la divisió en zones s'ajusten al Pla General i a les modificacions puntuals a aquest Pla presentades en document separat que es tramita conjuntament.

## NORMATIVA ESPECÍFICA

### SISTEMA GENERAL VIARI

Es mantenen les reserves viàries previstes en el planejament vigent pel que fa als vials del sistema general.

### SISTEMES GENERALS D'ESPAIS LLIURES

Disposicions generals.

1.- Els espais lliures que formen l'estructura general i orgànica del territori són:

- Els jardins urbans i les places.
- Els parcs i boscos urbans.
- Els marges i cursos fluvials.
- Les deveses a la riba del Ter i de l'Onyar.
- Els boscos del sistema general: Palau d'Onyar, La Vall de Sant Daniel i Les Pedreres.

2.- Els parcs, jardins i places previstos per el Pla General, en sectors objecte del Pla Parcial o Especial, són indicatius per a ells i computables per l'edificabilitat sectorial assolint-els-hi, en conseqüència, la cessió gratuïta, prèvia reparcel·lació amb les finques edificables. Igual condició, encara que quan fos parcel·lat per indemnització substitutiva, arriba en sòl urbà, a les places, jardins i parcs en unitats d'actuació delimitades pel Pla General i resultats d'anteriors Plans Parcials en sòls de reserva urbana.

3.- Els terrenys destinats a deveses en la riba del Ter i boscos de Palau d'Onyar, Les Pedreres i Vall de Sant Daniel són superfícies que compten a efectes de la reserva dels cinc metres quadrats per habitant, previst segons imposició legal.

#### 3b. PARCS I BOSCOS URBANS

Definició. Zones del Sistema General d'espais lliures d'ús i domini públic de superfície superior a 4.800 m<sup>2</sup> amb vocació de ser preservades o sistematitzades.

Usos. S'admeten només els usos públics relacionats amb la condició de parc o zona de reserva i les construccions o instal·lacions necessàries pel funcionament del parc que s'indiquen en el Pla. No s'admeten altres usos ni altres

TEXT REPOS



construccions.

Moviment de terres. Es limitarà a la formació dels camins per l'ús del parc, i en el cas específic de l'illa del Ter, a l'extracció de terres en la seva part central per formar un estany independent del sistema fluvial.

Vegetació. Es portaran a terme les operacions adequades per a la protecció i conservació de la vegetació existent. Es plantaran també arbres en massa o en filera de les espècies, i segons els criteris que es detallin en el Projecte de Jardineria i Obra Civil (PJ i OC) corresponent. En qualsevol cas, les espècies dominants seran les pròpies de la vegetació potencial d'aquest bosc de ribera, especialment els verns i els salzes.

Obres civils. Es realitzaran les obres necessàries per a l'ús del parc definides en aquest Pla Especial i que es concretaran en el Projecte de Jardineria i Obra Civil esmentat. Aquestes obres consistiran en la formació de camins, construcció d'observatoris de la natura, passeres, obres de consolidació dels marges i nuclis de servei en les àrees de berenadors. Sempre que l'esmentat PJ i OC ho prevegui, s'admetran els tractaments per a usos esportius a l'aire lliure que no impliquin edificabilitat.

### 3C.1. CURSOS FLUVIALS - LLERA

Definició. Són "Cursos fluvials - llera" els terrenys pertanyents al Sistema General d'espais lliures situats a la vora dels rius, rieres i torrents que com espais de domini públic interessa protegir i sistematitzar.

Usos. Els usos seran exclusivament públics i lligats a la doble condició de corredor biològic i parc urbà.

Vegetació. Es conservarà la vegetació existent, es replantaran algunes espècies i se n'introduiran d'altres en les àrees i segons els criteris definits en els Projectes de Jardineria i Obra Civil que han de concretar el Pla Especial. Per tal d'assegurar la resistència dels nou arbres a les socavacions que provoquen les avingudes extraordinàries es formaran a les àrees més erosionables petites motes enterrades de protecció de les arrels.

Obra civil. En aquestes zones es realitzaran les obres necessàries per a l'ús del parc definides en el Pla Especial, que es concretaran en els referits PJ i OC. Aquestes obres consistiran en camins o passeigs de terra, passeres, "belvederes" observatoris de la natura i nuclis de servei a les àrees de picnic. També s'inclouen en aquestes zones les obres de consolidació de les ribes, com esculleres de pedra, gàbies, martells, murets de formigó, i la resclosa indicada en el plànol.

### 3C.2. CURSOS FLUVIALS - TERRASSES

Definició. Són "Cursos fluvials - terrasses" els terrenys



pertanyents al Sistema General d'espais lliures situats a la vora del riu que tenen vocació de ser ordenats com a parc, i previstos per ser convertits en espais de domini públic a través de les etapes i instruments de gestió que aquest Pla i les altres figures de planejament estableixin.

Usos. Seran en el seu moment usos exclusivament públics relacionats amb la seva funció de reserva biològica i parc urbà.

Moviment de terres. Les parts d'aquestes zones afectades per l'extracció de gredes es restituiran fins a les rasants que assenyalí el corresponent Projecte de Jardineria i Obra Civil. Es permetrà, en canvi, l'enfondiment de l'àrea d'extracció deprimida que forma un petit estany definit com a tal en el Pla Especial. També es permetrà la formació de les motes indicades en el Pla. Les extraccions es realitzaran amb la prèvia redacció d'un projecte de restauració paisatgística que haurà de concordar amb el P.J i O.C.

Vegetació. Es conservarà la vegetació existent, i es procedirà a una replantació important segons els criteris que estableix el corresponent PJ i OC.

Obra civil. Es permetran exclusivament obres de servei al parc i el traçat de la variant de Fontajau fins al C. Agudes a través d'un nou pont. Les obres de servei al parc que es projectin com construccions tancades no ocuparan una superfície superior a l'1% de la superfície del parc, i seran detallades també en el corresponent PJ i OC.

Règim transitori. Els terrenys que no siguin ja de propietat pública estaran subjectes al règim transitori que s'especifica a continuació mentre no es faci el pas definitiu a la titularitat pública, pas que es concretarà en el corresponent Pla d'Etapes i altres figures de planejament i gestió.

S'admet provisionalment l'ús d'extracció de gredes amb l'obligatorietat de restituir les rasants originals a excepció de la zona de llac a l'àrea de les Deveses d'en Bru on s'admet el progressiu enfondiment.

S'admet provisionalment l'explotació forestal amb la condició de procedir les tales i replantacions per etapes esgraonades, de replantar amb arbres de la mateixa espècie, i de deixar sense talar un 2% dels arbres replantats en els límits de la plantació i de manera que creixin agrupats.

S'admeten instal.lacions provisionals que es puguin desmuntar fàcilment i que no ocupin més d'un 1% de la superfície. El pas de domini públic dels terrenys d'aquesta zona implicarà el desmuntatge immediat d'aquestes instal.lacions sense dret a indemnització.

#### 4.1. DEVESES DE LA RIBA DEL TER - LLERA

Definició. Àrees dels Sistemes Generals, de domini públic exclusiu caracteritzades per la presència de vegetació de ribera i pel fet de ser adjacents al curs de l'aigua.

Usos. Usos exclusivament públics i lligats a la condició de corredor biològic i parc urbà. No s'admetrà l'acampada temporal ni cap tipus d'instal·lació a excepció de les previstes indicativament a aquest Pla i que es concretaran en el corresponent Projecte de Jardineria i Obra Civil.

Vegetació. Es conservarà la vegetació existent i es plantaran nous exemplars d'arbres en les àrees, i segons els criteris definits en el PJ i OC que precisarà aquest Pla Especial en aquest sector. Per tal d'assegurar la resistència dels nou arbres a les socavacions que provoquen les avingudes extraordinàries es formaran a les àrees més erosionables petites motes enterrades de protecció de les arrels.

Obra civil. Es realitzaran les obres necessàries per a l'ús de parc definides en aquest Pla Especial, que consistiran en els camins, observatoris de la natura i nuclis de servei de les àrees de beneradors que no signifiquin impediments significatius al pas de l'aigua, i les obres que es considerin necessàries per a la consolidació dels marges. Totes aquestes obres es concretaran en el referit PJ i OC. Es reserva també en aquesta zona una àrea lineal per a la construcció del pont previst en el Pla General que unirà la carretera del Pont Major amb la glorieta recentment construïda prop de l'Hospital Josep Trueta.

Règim transitori. Mentre la zona no sigui de titularitat pública adquirida per la possible aprovació d'un projecte d'atermanament del riu o per altres instruments de gestió, no es podran realitzar tales d'arbres, moviments de terres, ni instal·lacions o obres de cap mena a excepció de la possible consolidació dels marges.

#### 4.2. DEVESES DE LA RIBA DEL TER - TERRASSES

Definició. Àrees dels Sistemes Generals, de futur domini públic amb vocació de ser ordenades com a parcs urbans compatibles amb el caràcter de corredor biològic.

Usos. Els usos futurs seran exclusivament públics relacionats amb la condició de parc urbà i d'àrea de protecció biològica.

Vegetació. La futura vegetació serà la resultant de les plantacions arbòries i arbustives que determini el Projecte de Jardineria i Obra Civil, i que en qualsevol cas seran compatibles amb el caràcter de bosc de ribera que té el sistema fluvial.

Obra civil. Es limitaran a les obres necessàries per l'ús del parc -camins, "belvederes", estanys, nuclis de servei, etc.- que es detallaran en el corresponent PJ i OC del sector. En cap cas les construccions dins d'aquestes zones superaran l'1% de la seva superfície. També es preveu en part d'aquestes zones la construcció d'un pont i dels vials assenyalats en els plànols.

Règim transitori. Mentre els terrenys de la referida zona no passin a titularitat pública s'admeten els següents usos i instal·lacions:



Explotació agrícola o forestal segons els casos amb la condició de procedir a la tala i replantació d'arbres per àrees i etapes i de deixar sense talar un 2% dels arbres plantats en els límits de l'explotació i de manere que creixin agrupats.

Extracció de gredes amb l'obligatorietat de restituir les rasants originals i la plantació d'arbres, prèvia redacció d'un Projecte de restauració paisatgística concordant amb el P.J i O.C.

Usos esportius elementals a l'aire lliure d'explotació privada i servei públic compatibles amb la protecció de la vegetació i sempre que la seva ocupació no superi el 10% de la superfície de la devesa, i les instal·lacions o edificacions annexes a aquestes activitats no ultrapassin en cap cas l'ocupació màxima de 2% de la superfície de la devesa en servei en el moment en que es presenta el projecte, ni l'altura màxima tan de les instal·lacions com de les edificacions no superi els 7 m.

El pas a la titularitat pública es realitzarà en concordança amb el Pla d'Etapes d'aquest Pla i els instruments de gestió que es determinin.

#### 4.3. DEVESES DE LA RIBA DEL TER - ACAMPADA

Definició. Àrees del Sistema General, de futura propietat pública afectades parcialment per l'extracció de gredes i que cal restaurar i repoblar per destinar-la a zona d'acampada o activitats de lleure a l'aire lliure.

Usos. Usos futurs de càmping d'explotació municipal, segons normativa vigent i sempre que no se superin les 3 Ha. de superfície; usos complementaris i annexes, i altres usos de lleure a l'aire lliure compatibles amb el manteniment de les arbrades allà on n'hi hagin o amb una repoblació forestal important.

Edificació. Es permetrà l'edificació relacionada amb els usos de càmping, o l'edificació secundària lligada als usos de lleure a l'aire lliure sempre que l'ocupació total no superi el 2% de la superfície i l'altura sigui inferior als 10 m., a excepció de les torres o instal·lacions.

Règim transitori. Mentre els terrenys de la referida zona no passin a titularitat pública s'admeten els següents usos i instal·lacions:

Explotació agrícola o forestal segons els casos amb la condició de procedir a la tala d'arbres per àrees i etapes i de deixar sense talar un 2% dels arbres plantats agrupats en el límit de les finques, i a la corresponent replantació amb arbres de la mateixa o semblant espècie.

Extracció de gredes amb l'obligatorietat de restituir les rasants originals i la plantació d'arbres, prèvia redacció d'un Projecte de restauració paisatgística concordant amb el P.J i O.C.

Usos esportius elementals a l'aire lliure d'explotació privada i servei públic compatibles amb la protecció de la vegetació i sempre que la seva ocupació no superi el 10% de

la superfície de la devesa, i les instal·lacions annexes a aquestes activitats no ultrapassin en cap cas l'ocupació màxima de 2% de la superfície de la devesa en servei en el moment en que es presenta el projecte, ni l'altura màxima tan de les instal·lacions com de les edificacions no superi els 7 m.

#### 4.4. DEVESES DE LA RIBA DEL TER - PARC ESPORTIU

**Definició.** Àrea del Sistema General, de futura propietat pública que ha sofert una forta alteració topogràfica per extracció de gredes i que cal restaurar amb la finalitat de destinar-la a parc compatible amb l'activitat esportiva.

**Usos.** Els usos futurs seran públics i destinats al lleure, especialment els esportius a l'aire lliure difícils d'implantar en altres llocs per la seva dimensió, i compatibles amb el caràcter de parc que ha de tenir tota l'àrea. Es permetran també centres recreatius d'esbarjo, docents i culturals amb annexes esportius i de serveis corresponents.

**Parcel·lació i règim de concessions.** En funció de les necessitats que es vagin definint es permetrà la parcel·lació de la zona en lots destinats a determinades activitats que sense perdre la propietat pública, podran explotar-se privadament en règim de concessió o dret de superfície.

**Edificació.** Es permetrà l'edificació relacionada amb els usos esmentats abans, sempre que l'ocupació no superi el 2% de la superfície total i l'altura sigui inferior als 10 m., a excepció de torres o instal·lacions no transitables.

**Règim transitori.** Mentre els terrenys de la referida zona no passin a titularitat pública s'admeten els següents usos i instal·lacions:

Explotació agrícola o forestal segons els casos amb la condició de procedir a la tala d'arbres per àrees i etapes i de deixar sense talar un 2% dels arbres plantats agrupats en els límits de les finques, i a la corresponent replantació amb arbres de la mateixa o semblant espècie.

Extracció de gredes amb l'obligatorietat de restituir les rasants originals i la plantació d'arbres, prèvia redacció d'un Projecte de restauració paisatgística concordant amb el P.J i O.C.

Usos esportius elementals a l'aire lliure d'explotació privada i servei públic compatibles amb la protecció de la vegetació i sempre que la seva ocupació no superi el 10% de la superfície de la devesa, i les instal·lacions annexes a aquestes activitats no ultrapassin en cap cas l'ocupació màxima de 2% de la superfície de la devesa en servei en el moment en que es presenta el projecte, ni l'altura màxima tan de les instal·lacions com de les edificacions no superi els 7 m.





## 6. EQUIPAMENTS

**Definició.** Són elements de l'estructura general i orgànica del territori. Aquest Pla considera també com equipaments aquella tipologia d'usos i instal·lacions públiques o privades difícils d'implantar a l'interior de la ciutat consolidada i necessaris pel funcionament de la ciutat futura de la que n'han de constituir elements imprescindibles o simplement convenients.

**Classificació.** En funció del seu caràcter públic o privat els equipaments es classifiquen en:

Equipaments de propietat pública i ús públic.

Equipaments de propietat pública i explotació privada en règim de concessió.

Equipaments de propietat privada.

En funció del seu ús es manté la següent classificació definida en el Pla Especial d'Equipaments:

**Equipaments docents:** centres de preescolar, d'E.G.B., de F.P., d'Educació Especial, Universitaris i altres docents de tota mena.

**Equipaments assistencials i sanitaris:** llars infantils; llars i residències d'avis; geriàtrics; consultoris, dispensaris i ambulatoris; clíniques i hospitals; cementiris; centres benèfics; centres de menors i altres centres assistencials i sanitaris de tota mena.

**Equipaments culturals i religiosos:** centres socials, esglésies i centres parroquials; museus, biblioteques, arxius i sales d'exposicions; auditoris, centres de congressos i sales d'espectacles; convents i monestirs; i altres centres culturals i religiosos de tota mena.

**Equipaments esportius:** camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, piscines cobertes i descobertes, pistes de tenis i altres instal·lacions esportives de tota mena.

**Equipaments d'abastament i transport:** escorxadors i mercats a l'engròs, dipòsits de combustible i gasolineres; central de correus i estacions de trens i autobusos; i altres centres d'abastament i de transport de tota mena.

**Equipaments tècnics:** instal·lacions de les xarxes urbanes d'aigua potable, de gas, d'electricitat, telefonia i de sanejament; instal·lacions dels serveis de neteja i d'altres necessàries pel funcionament dels serveis urbans.

**Equipaments administratius i de seguretat:** instal·lacions militars i de les forces de seguretat; parcs de bombers i centres penitenciaris; i d'altres administratius i de seguretat de tota mena.

**Equipaments comercials:** mercats a la menuda, hipermercats, galeries comercials i centres comercials de tota mena.

**Equipaments turístics:** hotels residències i albergs; terrenys d'acampada i centres turístics.

Règim transitori. Mentre els terrenys destinats a equipaments públics no passin a titularitat pública s'admeten els usos i explotacions previstos en la normativa del Pla General per a cada zona. També s'admeten les instal·lacions provisionals desmuntables amb els percentatges d'ocupació determinats en aquesta normativa, però no s'admeten les construccions no desmuntables que en el seu moment poguessin generar augment del valor d'expropiació.

Els nous sols que aquest Pla Especial zonifica com Equipaments - Presa de l'Aurora, Canal de l'Aurora, i Can Salvatella- no adquiriran aquesta condició fins que no s'hagi aprovat definitivament el Projecte de Jardineria i Obra Civil de la Unitat corresponent.

Els equipaments previstos en el Pla Especial són els següents:

#### 6.1 ESPORTIU FONTAJAU

Definició. Espais de propietat i ús públic destinats substancialment a camps o edificis esportius de servei general i de servei al barri. La seva superfície és lleugerament diferent de la fixada en la modificació tramitada i aprovada per l'Ajuntament i la C.P. d'U. en motiu de la convocatòria del concurs del Projecte del Pavelló Municipal de Fontajau, ja que s'ha reajustat el perímetre en funció del traçat real del vial del pont de Fontajau, de la llera de la riera Bullidors, i de la mota pactada amb Junta d'Aigües.

Superfície: 65.631 m<sup>2</sup>

Usos. Esportius i recreatius d'interès públic, social o comunitari i annexes de serveis i aparcaments de superfície o en edificació.

Condicions edificació. El sostre i la volumetria seran els que queden definits en el projecte del Pavelló Municipal aprovat per l'Ajuntament. La resta de la zona es destinarà a camps d'esport i aparcaments, no admetent-se altres construccions que les instal·lacions esportives i de serveis que no ocupin més d'un 2% de la superfície total que deixa lliure la construcció del pavelló. El coeficient d'edificabilitat màxim, exclòs el pavelló, es fixa en 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Moviment de terres i obra civil. Es preveuen en aquesta zona els moviments de terres necessaris per restituir la topografia a les rasants que fixarà el Projecte de Jardineria i Obra Civil, i a construir els marges i murs de contenció necessaris per evitar la inundabilitat d'aquesta zona.

Vegetació. El PJ i OC preveurà per aquesta àrea la plantació d'arbres i elements de jardineria per formar els passeigs i accessos als camps d'esport i al pavelló.

## 6.2 PRESA DE L'AURORA

Definició. Zona de propietat i d'ús públic d'interès social o comunitari prevista fonamentalment per usos lúdics, esportius i culturals relacionats amb la natura i el parc.

Superfície: 17.620 m<sup>2</sup>

Usos: Esportius i de lleure relacionats amb el parc. Amb caràcter secundari s'admetran els usos culturals lligats amb la natura.

Condicions d'edificació segons volumetria específica.

Ocupació màxima: 40% de la superfície de la zona.

Alineacions: les que fixi el Projecte de Jardineria i Obra Civil, i un Estudi de Detall posterior en funció de l'ús determinat per l'Ajuntament, i si aquest organisme ho considera necessari.

Altura màxima: 9 m. que es mesuraran a partir de les rasant fixades en el referit PJ i OC.

Coefficient d'edificabilitat: 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condicció complementària.

No es podran executar les obres d'edificació sense la prèvia realització de les defenses longitudinals previstes en el Pla Especial.

## 6.3 CANAL DE L'AURORA

Definició. Equipament de propietat pública i possible explotació privada en règim de concessió o cessió del dret de superfície.

Superfície: 17.150 m<sup>2</sup>.

Usos: lúdics i esportius lligats al parc.

Condicions de l'edificació segons volumetria específica.

Ocupació màxima: 60% de la superfície de la zona.

Alineacions: les que fixi el Projecte de Jardineria i Obra Civil, i un Estudi de Detall posterior, sempre que l'Ajuntament ho consideri necessari, en funció de l'ús determinat per aquest Ajuntament.

Altura màxima: 7 m. que es mesuraran a partir de les rasants fixades en el referit PJ i OC.

Coefficient d'edificabilitat: 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condicció complementària.

No es podran executar les obres d'edificació sense la prèvia realització de les defenses longitudinals previstes en el Pla Especial.

## 6.4 ESPORTIU PONT MAJOR

Definició. Equipament de propietat i ús públic destinat prioritàriament a camps i edificis esportius de servei al barri.

Superfície: 40.500 m<sup>2</sup>.



Usos:

- a) Docents
- b) Esportius

Condicions edificació segons volumetria específica:

Ocupació màxima edificis: 40% de la superfície de la zona.  
Alineacions: les que fixi un Estudi de Detall específic una vegada concretades les necessitats esportives de la zona.  
Altura màxima: 9 m. des de les rasants actuals del terreny.  
Coeficient edificabilitat: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 6.5 ESPORTIU SALESIANS

Definició: Equipaments de propietat i ús públic destinat prioritàriament a camps d'esports a l'aire lliure.

Superfície: 13.650 m<sup>2</sup>.

Usos: esportius.

Condicions d'edificació.

Atesa la seva situació prop de la llera del riu, no s'admet cap tipus d'edificació.

#### 6.6 SANITARI-ASSISTENCIAL CAN SALVATELLA

Definició. Equipament de propietat i ús públic destinats a activitats assistencials i sanitaris, previstes fonamentalment per necessàries ampliacions de la Residència.

Superfície: 6.860 m<sup>2</sup>.

Usos: sanitaris-assistencials

Condicions edificació:

Ocupació: 40 % de la superfície de la zona.

Alineacions: les que fixi el corresponent Estudi de Detall. Es respectarà en qualsevol cas les reserves viàries previstes en el planejament vigent, i en concret, la separació de 50 m. de la traça del vial del nou pont sobre el Ter.

Altura màxima: 9 m. des de les rasants actuals.

Coeficient d'edificabilitat: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 6.7 INCINERADORA CAMPDORÀ

Definició. Equipament de propietat i ús públic destinat a incineració de residus i depuració d'aigües amb les instal·lacions annexes i serveis necessaris.

Usos i condicions de l'edificació: les que existeixen actualment i aquells complementaris pel funcionament futur de les instal·lacions. Coeficient edificabilitat màxim: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## **SÒL NO URBANITZABLE**

### **Qualificació i Normes.**

1.- El Pla General qualifica de sòl no urbanitzable els terrenys que adhuc els seus valor agrícoles i forestals, per innecessarietat als fins urbans han d'ésser objecte de conservació i protecció.

2.- El sòl no urbanitzable es regeix pel que es disposa en aquest capítol. No es podran admetre usos explícitament no declarats en aquesta Normativa que siguin contraris amb els fins generals de protecció agrícola i forestal assumits.

### **Modalitats.**

El sòl urbanitzable es divideix en: a) finques rústegues d'especial protecció (17b), b) hortes (22), c) especials de valor agrícola (23), d) rústecs (24).

### **Tramitació.**

1.- Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses es tramitaran de conformitat amb les previsions de l'article 85 i següents de la Llei del Sòl, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2.- En cap cas els esmentats processos podran significar divisions de parcel·les rústegues, ni menys, procés de parcel·lació.

Tot procés de parcel·lació rústec representarà perill de formació de nuclis urbans o urbanització de les finques forestals i objecte d'expedient d'infracció urbanística per avaluar les responsabilitats i sancions a que la situació creada doni lloc, a part d'obligar al restabliment de l'ordre urbanístic alterat.

### **Indústries en medi rural.**

En els sòls classificats com a no urbanitzables no s'admeten els usos industrials excepte els existents que es regulen per la Disposició Transitòria Cinquena.

## **22. HORTES**

### **Definició:**

Es qualifiquen com hortes, les terres al·luvials dels rius destinades a la producció agrícola intensiva que, per les seves especials quantitats adafològiques i pel seu rendiment, cal que siguin preservades d'incorporació al procés urbanitzador.

### **Condicions d'edificació:**

1.- En els sòls qualificats d'horta no es permetrà cap tipus d'edificació excepte la d'un petit cos edificat de servei a l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball. Aquest cos edificat no pressuposarà edificació definitiva, serà de materials lleugers o prefabricats i no ocuparà un volum



superior als vint-i-set metres cúbics (27 m<sup>3</sup>). Aquesta edificació provisional es situarà a un metre (1 m.) de la partió i voreres dels camins. No es permetrà en cap cas la parcel·lació per sota de la unitat mínima de conreu acordada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

2.- La tramitació seguirà el procediment fixat per la Llei del Sòl en el seu article 43.3 Reglament de Gestió.

3.- No es permetrà cap altre ús en aquestes terres.

4.- En el barri de Pont Major els plànols normatius a escala 1/2000 del present Pla General delimiten una franja territorial a on obligatòriament hauran de disposar-se els cossos edificats assenyalats en el paràgraf 1 del present article, autoritzant-se a més a més l'ús de garatge privat dels mateixos.

### 23. D'ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA

#### Definició:

Es qualifica d'especial valor agrícola aquell sòl no urbanitzable que, pel seu destí agrícola i alt valor de les terres, interessa preservar de la seva prematura incorporació al procés urbà, havent-hi moltes terres menys valuoses i més idònies per aquell fi urbanístic.

#### Condicions d'edificació:

1.- No es permetrà cap tipus d'edificació ni ocupació, encara temporal i provisional, de les finques en aquesta qualificació urbanística, excepte que es demostrï de manera excepcional, que el destí pel que es sol·licita no hi és permès en els sòls rústecs, contemplats en aquesta Normativa. Tot això llevat dels usos provisionals agrícoles, així com l'ampliació i modernització i millora de les construccions tradicionals per adequar-les a les noves necessitats del camp. També es permet l'ús agropecuari de granges, corrals i estables. Els hivernacles per a la protecció de plantes i flors podran ésser autoritzats, sempre que siguin de materials lleugers i degudament integrats en l'entorn.

2.- En aquesta situació, els esmentats usos es tramitaran de conformitat amb el procediment establert per la Llei i de caràcter general per aquesta Normativa.

### 24. RÚSTECES

#### Definició:

1.- Es qualifiquen de rústecs els sòls no urbanitzables no inclosos dins de les modalitats següents: finques rústegues objecte d'especial protecció, d'especial valor agrícola i forestal.

2.- Els sòls "rústecs" no disposen de protecció estricta, però en cap moment podran incorporar-se als processos urbans, siguin residencials o industrials, regulant-se per les previsions d'aquesta secció.

TEXT REPOS



Comissió d'Urbanisme de Girona  
Departament de Urbanisme i Habitatge  
Ajuntament de Girona

#### Condicions d'edificació:

Les edificacions que siguin autoritzades en sòl rústec hauran de respectar les condicions següents:

- 1.- Tipus d'ordenació. Serà el que es propi del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola o forestal.
- 2.- Volum. Per cada extensió mínima de finca a efectes edificables s'admetrà una edificació de mil metres cúbics (1.000 m<sup>3</sup>).
- 3.- Finca rústega mínima. El mínim de parcel·la admesa a efectes d'edificació per a aquest sòl és de dotze mil metres quadrats (12.000 m<sup>2</sup>).
- 4.- Alçada. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de nou coma cinc metres (9,5 m.).
- 5.- Separació de les edificacions a camins i partions. Serà de sis metres (6 m.) com a mínim de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas.
- 6.- En els nuclis rurals llistats a continuació emplaçats en rústecs i definits com a agrupacions de diverses cases, masos, masies i casals que formen un conjunt d'edificis agrupats a l'entorn d'una església i/o espai central comú, o bé bastides al llarg d'un camí o cruïlla de camins, i que entre elles no disten més de trenta metres (30 m.), no són d'adaptació els paràgrafs anteriors d'aquest article, essent d'aplicació les següents condicions d'edificació:
  - a. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada excepte en els casos en què el tipus edificatori originari del nucli sigui el d'alineació de vial o camí.
  - b. Les construccions de nova planta no podran emplaçar-se més enllà d'un perímetre imaginari al nucli rural, definit per una distància màxima a les edificacions d'habitatge actuals de cinquanta metres (50 m.), i hauran de fer-ho recolzant-se en els actuals camins o espais comuns al nucli de cases, quedant expressament prohibida l'obertura de nous accessos, camins o vials per a servir les noves edificacions.
  - c. Les edificacions de nova planta no superaran, en cap cas, els dos mil metres cúbics (2.000 m<sup>3</sup>) de volum edificat, ni els sis-cents metres quadrats de sostre edificat (600 m<sup>2</sup> sostre), incloses les edificacions auxiliars.
  - d. L'ocupació màxima de la parcel·la de referència de l'edificació, que haurà d'anotar-se com a indivisible en el registre de la propietat, no serà superior al cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.
  - e. L'alçada reguladora màxima serà de nou coma cinquanta metres (9,50 m.), essent planta baixa més dues plantes pis (PB+2pp) el nombre màxim de plantes.
  - f. Queden expressament prohibits, en la realització dels elements que formen l'estructura externa, els materials i mètodes definits en l'article --- d'aquest Pla General.
  - g. Ultra l'establert en l'article 170 d'aquestes normes, que fa referència a la tramitació de llicències d'edificació, en



la sol.licitud de llicència a Comissió d'Urbanisme de Girona, per a obres de nova planta, reforma, adaptació, millora i transformació de les edificacions incloses en els nuclis rurals, s'haurà d'incloure un estudi d'impacte ambiental i formal de les obres mitjançant plànols i fotografies il.lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt. Al mateix temps, serà d'obligat compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a escala 1/500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, en el qual es grafiïn la totalitat de les edificacions i masses arbòries actuals del medi rural, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar i distingint el sòl d'ús públic o col.lectiu del privat.

7. El Pla General considera nucli rural en el terme municipal el denominat Pla de la Serra.

Condicions d'ús:

1.- Sempre que hi siguin respectades les condicions d'edificabilitat establertes en aquest capítol s'admeten en sòl rústec els usos següents:

a. El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculant a l'activitat d'aquests sòls.

b. Instal.lacions industrials i de magatzematge i vinculades estretament a la producció agrícola, forestal, avícola o el.laboració de productes derivats depenents de la mateixa.

c. Serveis de carretera i restauració, depenents d'eixos carreters, degudament admesos per informe previ favorable de l'òrgan competent en funció de la via.

d. Els càmpings i caravanings, sempre que prèviament a la sol.licitud s'inscrigui condició d'indivisibilitat de les finques en el Registre de la Propietat i les Obres i Serveis es tramitin i inscriguin com provisionals, de conformitat amb l'article 58 de la Llei del Sòl, amb anotació dels mateixos en el Registre i capacitat de la Corporació d'actuar sobre obres d'indemnització per raó de les esmentades obres.

2.- Es prohibeixen els usos no admesos expressament en aquest precepte i següents.

3.- Quan aquest sòl estigui situat dins l'àrea d'influència d'un sistema general o d'instal.lació que disposi de servitud administrativa legalment amparada, hom es sotmetrà a allò que es disposa a la legislació aplicable a la matèria, i al que estableixin aquesta Normativa en reglamentar els sistemes generals i les seves franges de protecció.

4.- Es considerarà ara que es dóna la condició de perill de constitució de nucli urbà a partir de l'existència de 4 cases a menys de cinquanta metres (50 m.), entre elles i aquelles a menys de 300 metres i enllaçades per mitjà de serveis urbans.

Altres activitats permeses:

També seran admeses en el sòl rústec protegit, les activitats que tenen lloc, amparades de l'oportuna llicència i les justificades pel descobriment dels recursos naturals,





permeses per la legislació específica a la matèria, i degudament amparades per llicència urbanística.

#### PLA D'ETAPES

El Pla Especial divideix el seu àmbit en quatre sectors denominats Unitats de Projecte, que són:

1. Ter Central - UP.1
2. Parc de l'Aurora - UP.2
3. Deveses d'en Bru - UP.3
4. Ter de Campdorà - UP.4

Cada sector es desenvoluparà a través de documents de planejament derivats que seran:

- . Projecte de Jardineria i Obra Civil, amb valoració econòmica de les obres a realitzar.
- . Projecte d'expropiació amb concreció temporal dels canvis de titularitat si s'escau.
- . Estudis de Detall quan facin falta per a la concreció de les alineacions i rasants dels equipaments.

Aquest Pla Especial estableix una única etapa de 12 anys per l'execució del sector 1 "Ter Central - UP.1". Dins aquest temps es redactarà el corresponent Projecte de Jardineria i Obra Civil, el Projecte d'Expropiació i els Estudis de Detall que l'Ajuntament consideri oportuns.

Aquest Pla no estableix, en canvi, cap etapa temporal específica per els altres sectors o unitats de projecte. Aquestes etapes s'establiran en els tres documents -Projecte de Jardineria i Obra Civil, el Projecte d'Expropiació i Estudis de Detall- que desenvolupin cada sector en el moment que l'Ajuntament ho consideri oportú. En qualsevol cas aquests tres documents es redactaran de conformitat amb els criteris i la normativa del present Pla Especial.

Segons criteri municipal i en funció de les necessitats, podran desenvolupar-se i executar-se una o varies zones a l'interior d'un sector o unitat de projecte.

Girona, Juliol de 1994

FRANCESC HEREU  
JOAQUIM ESPAÑOL