

# PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SU MAS MARROC.



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

---

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona a la  
sessió de data **12/6 FEB. 2003**

---

La secretària



---

Sònia Bofarull i Serrat

## DOCUMENT N°1 PLA PARCIAL URBANÍSTIC

TEXT REFÓS

Setembre de 2003

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SU MAS MARROC.**



**DOCUMENT N°1  
PLA PARCIAL URBANISTIC**

TEXT REFÓS

Setembre de 2003

## ÍNDEX

CAPÍTOLI : MEMÒRIA.....	2
CAPÍTOLI. : NORMES URBANÍSTIQUES.....	19
CAPÍTOL III. :.....	34
CAPÍTOL IV. :.....	35
PRESSUPOST OBRES I SERVEIS PLA D'ETAPES.....	35
CAPÍTOL V. :.....	36
JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PLANEJAMENT GENERAL I MOBILITAT SOSTENIBLE.....	36
CAPÍTOL VI. :.....	37
DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	37
CAPÍTOLVII. : ANNEXOS.....	40

**CAPÍTOL I.....: MEMÒRIA****INDEX**

<b>1.1. INTRODUCCIÓ.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT. ....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....</b>	<b>9</b>
1.5.1. MARC TERRITORIAL.....	9
1.5.2. USOS DEL TERRITORI.....	9
1.5.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	10
1.5.4. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.....	12
<b>1.6. OBJECTIUS I CRITERIS.....</b>	<b>12</b>
1.6.1. CRITERIS PELS USOS COMERCIALS.....	13
<b>1.7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....</b>	<b>13</b>
1.7.1. ESPAIS LLIURES I DOTACIONS.....	13
1.7.2. XARXA VIÀRIA.....	14
1.7.3. XARXES DE SERVEIS.....	14
1.7.3.1. AIGUA POTABLE.....	14
1.7.3.2. SANEJAMENT.....	15
1.7.3.3. BAIXA TENSIO.....	15
1.7.3.4. ENLLUMENAT PÚBLIC.....	15
1.7.3.5. PAVIMENTACIÓ.....	16
1.7.3.6. XARXA DE GAS.....	16
1.7.3.7. XARXA DE COMUNICACIONS.....	16
1.7.4. DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	16
<b>1.8. ANNEX: QUADRES DE DADES.....</b>	<b>18</b>

## 1.1. INTRODUCCIÓ.

L'àrea metropolitana de Girona, ha anat configurant diferents centres d'activitat, entre aquests la zona del Pla de Girona i Salt, té vocació de convertir-se en un centre important de comunicacions amb la confluència de la sortida de la sortida Sud de la A-7, el vial perimetral sud, la ctra de Santa Coloma i el nou eix Nord Sud entre el nucli de Fornells i Fontajau.

El municipi de Girona, juntament amb el de Salt i Vilablareix, conforma un àmbit on es preveu un important desenvolupament del sistema.

La revisió del Pla general d'ordenació de Girona, va efectuar la previsió de classificar com a sòl urbanitzable un sector apte per a desenvolupar un centre de dinamització econòmica i parc d'oci, en un indret ben connectat amb la xarxa viària bàsica del sistema.

La present iniciativa, de desenvolupament privat del sector SU MAS MARROC, vé a desplegar les previsions del planejament general en el sentit de generar l'oferta de dinamització econòmica que pugui satisfer les demandes que generarà aquesta nova centralitat, i en definitiva, contribuir a elevar el nivell dels serveis i qualitat de vida del ciutadans establerts en aquest sistema urbà.

Aquest text refós es redacta en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data de 26 de febrer de 2003 en que s'aprova definitivament el Pla parcial urbanístic sector Mas Marroc, supeditant-ne l'executivitat a la presentació d'un text refós, que incorpori les prescripcions següents: 1.- Caldrà preveure un pas que dona accés a l'àrea de dotacions i serveis privats com un vial de transit rodant amb una secció mínima de 12 metres d'amplada per tal de resoldre l'accessibilitat a aquesta àrea i garantir les condicions de seguretat necessàries. 2.- El document tindrà les determinacions necessàries per a permetre l'execució immediata de les obres d'urbanització bàsiques de la totalitat del sector urbanitzable que compren el pla parcial en tràmit d'acord amb el que preveu l'article 65.2.f de la Llei 2/2002, de 14 de maig d'urbanisme.

## 1.2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat del present pla parcial vé donada per la conjunció d'una banda de la voluntat municipal de crear un gran parc al cantó sud del municipi, conjuntament amb l'Ajuntament de Salt i complementar el centre de dinamització econòmica que representar el sector de Mas Xirgu que ve a oferir aquests serveis d'oci i equipaments privats al sistema urbà.

A banda de la concurrència d'interés públic i privat, la seva conveniència vé donada per tal de garantir en un termini relativament curt des de la seva aprovació, el desenvolupament reglat del sector urbanitzable previst amb aquesta finalitat pel Pla general d'ordenació del municipi de Girona.

## 1.3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

Aquest pla parcial d'ordenació del sector del SU Mas Marroc per l'Ajuntament de Girona, que s'executarà pel sistema de cooperació

La redacció del document de Pla Parcial del subsector ha estat realitzada per l'arquitecte Lluís Rodeja i Roca.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 65, 66 i concordants de la llei 2/2002 d'urbanisme, vigent a Catalunya.

L'esquema procedimental per a la tramitació del Pla Parcial és el següent.

- 1) Adopció de l'acord d'aprovació inicial
- 3) Exposició pública d'un mes mitjançant
  - Edicte Publicat al B.O.P. (termini màxim 10 dies)
  - Publicació en un dels diaris de difusió. (termini màxim 10 dies)
- 4) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptius, entre ells:
  - Direcció General de Carreteres del Estado, per influència de la ctra de connexió de la NII amb la A-7.
  - Agència Catalana de l'Aigua, en relació al Marroc, sanejament i abastament.
  - Departament d'Indústria, Comerç i Turisme, en relació als equipaments comercials
  - Departament de Medi ambient, en referència a les activitats.
- 5) Declaració d'impacte ambiental en cas que resultés preceptiu.
- 6) Audiència als Ajuntaments colindants.
- 5) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 6) Aprovació provisional dins els 3 mesos següents a la publicació de l'aprovació inicial.
- 7) Tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme en el termini d'un mes.
- 8) Resolució definitiva de la CTU. Aprovació definitiva, en el termini de tres mesos.
- 9) Publicació al DOGC i entrada en vigència.

**1.4. INDEX DEL PROJECTE.**

Aquest projecte està compost pels següents documents:

**DOCUMENT N°1.....: PLA PARCIAL URBANÍSTIC.**

**DOCUMENT N°2.....: PLA PARCIAL URBANÍSTIC PLÀNOLS.**

1.1.- Emmarcament territorial.....	E : 1/7.500.
1.2.- Ortofotos Subsector i Vistes Sector .....	E : 1/5.000.
1.3.- Topogràfic .....	E : 1/1.000.
1.4.- Estructura de la propietat.....	E : 1/1.000.
1.5.- Serveis existents .....	E : 1/1.000.
1.6.- Coordinació supramunicipal.....	E : 1/2.500.
1.7.- Ordenació vigent aprovada el 26.02.03 .....	E : 1/1.000.
1.8.- Zonificació.....	E : 1/1.000.
2.1.- Vialitat, alineacions i Rasants (Planta).....	E : 1/1000.
2.2.- Vialitat, alineacions i Rasants (Seccions) .....	E : 1/1000.
2.3.- Vialitat, pavimentació i vegetació .....	E : 1/1000.
2.4.- Seccions i instal.lacions.....	E : 1/100.
2.5.- Xarxa d'aigua potable i reg.....	E : 1/1000.
2.6.- Xarxa d'enllumenat públic.....	E : 1/1000.
2.7.- Xarxa de gas .....	E : 1/1000.
2.8.- Xarxa de mitja i baixa tensió.....	E : 1/1000.
2.9.- Xarxa de sanejament (Planta).....	E : 1/1000.
2.10.- Xarxa de sanejament (Secció) .....	E : 1/1000.
2.11.- Xarxa de telefonia .....	E : 1/1000.
2.12.- Detalls constructius .....	E : 1/20.
2.13.- Detalls constructius .....	E : 1/20.
2.14.- Detalls constructius .....	E : 1/20.

**DOCUMENT N°3.....: PROJECTE URBANITZACIÓ FASE 1 PRESSUPOST.**

**DOCUMENT N°4.....: PROJECTE URBANITZACIÓ FASE 2 MEMORIA I ANNEXOS.**

**DOCUMENT N°5.....: PROJECTE URBANITZACIÓ FASE 2 PLEG DE CONDICIONS.**

**DOCUMENT N°6.....: PROJECTE URBANITZACIÓ FASE 2 PRESSUPOST.**

## 1.5. EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL.

El marc urbanístic i legal ens ve donat en primer lloc per la **lleï 2/2002**, de 14 de març, d'Urbanisme, i a les disposicions reglamentàries que la despleguin.

En segon lloc ens vé donat per el **Pla General d'Ordenació de Girona. Revisió i adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona**, aprovat definitivament en data de 28 de febrer de 2002 i publicat en el B.O.P. 3654 de 11 de juny de 2002.

L'article **10 del Pla General** fixa les disposicions de caràcter general de desenvolupament dels plans parcials, segons es reproduïx a continuació, en cursiva:

### **Article 10. Plans Parciais**

1. *Els Plans Parciais d'Ordenació han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 25 del D.L. 1/90, 45 del R.P.U. i concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.*
2. *Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.*
3. *Tanmateix els Plans Parciais hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.*
4. *Els Plans d'Etapes dels Plans Parciais no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del Sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.*
5. *Quan els Plans Parciais siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 79 i 80 del D.L. 1/90, i 6, 46 i 64 del R.P.U.*
6. *D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els plans parcials destinats totalment o parcial a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:*
  - a. *Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental d'infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl - si s'escau - per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la llei 6/93 de 15 de juliol reguladora de residus.*
  - b. *Ordenances específiques per a la protecció de medi, on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, hauran de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.*
7. *Els Plans Parciais podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les.*

Pel que fa referència general a les disposicions del sòl urbanitzable, aquestes vénen definides en el **títol capítol tercer** de la normativa urbanística, **articles 232 a 235**, dels quals es reproduïxen a continuació els que afecten el sector que es desenvolupa, en cursiva:

### **Article 232. Definició**

*Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable aquells terrenys, la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació.*

### **Article 233. Determinacions**

*En el Sòl Urbanitzable aquest Pla General conté les determinacions següents:*



1. L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, que es grafia als corresponents plànols d'ordenació a escala 1/2.000
2. Els objectius generals que caracteritzen cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
  - b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - c. L'ús global del sector.
  - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
  - e. La localització amb valor preceptiu (línia contínua) del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i els sistemes locals amb ubicació obligatòria pel Pla Parcial, que es grafien als plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
  - f. La localització i el traçat preferent (línia discontinua) dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació, a escala 1/2.000 grafats entre parèntesi (A) amb valor indicatiu i es concretaran per tant en els Plans Parcials corresponents.

#### **Article 234. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable, el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors que aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable Programat són els següents:
  - Sector Vilablareix
  - Sector Mas Marroc
  - Sector Mas Masó
  - Sector El Parador del Güell
  - Sector Pla de Baix de Domeny
  - Sector Accés Nord
  - Sector Fornells Sud
3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el Pla General per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles següents d'aquesta Normativa.
4. Els Plans Parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla General però no modificar-les.
5. Els Plans Parcials hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest Pla General. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla.
6. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
7. Quan els Plans Parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 79 del D.L. 1/90 i 46 i 64 del R.P.U., els compromisos requerits a l'article 80 del D.L. 1/90 i la documentació prevista a l'article 6 del R.P.U.

#### **Article 235. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable**

1. En el Sòl Urbanitzable Programat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.
2. Els Plans Parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.
3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 80.3) i 4) del D.L. 1/90.
4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el Pla General els atorga l'aprofitament mitjà del Sector al qual s'adscriuen.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb la legislació urbanística vigent.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts en la legislació urbanística.

Finalment, les característiques bàsiques de desenvolupament del sector, vénen definides en l'article 237 S.U. Sector Mas Marroc de les normes urbanístiques, que es reproduïx a continuació:

1. Àmbit:

a. Comprèn l'àrea limitada al Nord pel límit amb el Sector Urbanitzable Mas Masó (franja per sobre del carrer Salt), al Sud i a l'Est per la Riera Marroc, i a l'Oest pel límit del terme Municipal amb Salt.

b.. L'àmbit d'aquest sector ve delimitat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000. La superfície total del sector es de 84.119 m<sup>2</sup>.

2. Objectius:

a. Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos l municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.

b. Acumular el màxim d'espai lliure vers la riera Marroc per a garantir un parc corredor hidrològic, amb la intenció que tingui continuïtat en els diferents municipis que aquesta riera travessa (Girona, Salt i Vilablareix) i definint el que serà el Parc de l'Oest.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b. Prolongar el carrer la Gerundense.

c. Els percentatges mínims de cessió per cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SOL PÚBLIC

Viari

Espais lliures

Equipaments

SÒL PÚBLIC mínim

70%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT SÒL PRIVAT màxim 30%

A aquests sòls de cessió caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

d. L'ús global d'aquest sector és el terciari.

4. Condicions de gestió:

a. Es determina un únic polígon, que s'executarà pel sistema de cooperació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

## 1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

### 1.6.1. MARC TERRITORIAL.

Els límits del marc territorial d'aquest subsector, de forma pràcticament triangulat, estan constituïts per:

- a) Per la banda Nord limita amb el sector urbanitzable de Mas Masó.
- b) Per la banda Est limita amb la riera Marroc
- c) Per la banda Oest limita amb el camí arbrat que constitueix el límit de terme municipal.

Els elements que dominen en aquest indret de topografia pràcticament planera són bàsicament: 1. En sentit Nord-Sud l'alineació dels plàtans que resegueixen el camí de ponent, la traça de la riera Marroc amb la vegetació de ribera 2. En sentit Est-Oest, la traça pavimentada de la prolongació del carrer de Salt i una línia d'alta tensió que travessa la part central del sector. En el sector hi emplacen diverses edificacions:

*Dues masies el mas Sureda en (PB+1) i el mas Bellsolà (PB+1), un magatzem de 2.338'70 m2 dedicat al sector logístic i diverses edificació secundàries.*

En La imatge reproduïda en el plànol núm. 2 d'aquest document es pot observar amb major detall la implantació d'aquesta zona en relació als eixos de comunicacions, sobre la base de l'ortofoto 1/5000.

### 1.6.2. USOS DEL TERRITORI.

Tal i com es pot observar en els plànols i fotografies d'informació, els usos del territori inclòs dins l'àmbit d'actuació són en l'actualitat a Nord del carrer de Salt camps que romanen erms degut a la pressió urbana i a sud del carrer de Salt camps de conreu de cereal, espai d'amagatzematge i maniobra de material i un jardí particular.

L'entorn de l'àmbit objecte d'ordenació es troba així mateix fortament humanitzat. Dins el propi sector de fet hi trobem ja una finca que compta amb una edificació residencial i altres destinades a l'amagatzematge, molt proper al carrer de Salt existeix una antiga masia, en l'actualitat desahabitada.

Per la banda est, l'entorn immediat està constituït per la urbanització de Mas Xirgu i un equipament escolar i per la banda sud per la carretera d'accés a la autopista A-7

**1.6.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.**

L'estructura cadastral del sector objecte de planejament es correspon al cadastre de rústica, i es troba agrupada en diverses propietats, tal com queda reflectit al plànol número 5 d'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

En el quadre següent es relacionen les dades registrals de que es disposen, amb expressió de les superfícies reals incloses dins l'àmbit segons medició topogràfica, que haurà de servir de base al futur projecte de reparcel.lació.

**DADES CADASTRALS:**

	<b>Propietari</b>	<b>Referència Cadastral</b>	<b>Referència Registral</b>	<b>Sup. real inclosa</b>
1	Tomàs Bellsolà Molas	Pol. 14 parc. 22	Registral 1663	58.768,10 m2
2	M <sup>a</sup> Rosa Bover Sureda	Pol. 14 parc. 21	Registral 1200	7.527,98 m2
3	Tomàs Bellsolà Molas	Pol. 14 parc. 19	Registral 1549	8.262,20 m2
4	Tomàs Bellsolà Molas	Pol. 14 parc. 20	Registral 4387	14.532,00 m2
5	Ajuntament de Girona			8.629,72 m2

**FINCA NÚMERO 1****DADES REGISTRALS**

Finca Tom Llibre Foli Inscripció Paratge Registre  
 1663 744 46 237 Pla de Girona Girona  
 Superfície segons registre: .....60.120,00 m2  
**Superfície mesurada: .....58.768,10 m2**

Percentatge inclòs en el sector

Titular: **ENRIQUETA MOLAS CABARROCAS I TOMÀS BELLSOLÀ MOLAS**

100 %

Carregues: Lliure de càrregues

Construccions, edificacions i platacions: Dos habitatges, dos magatzems i un paller.

Llindars Nord: Consuelo Sureda i Lluís Bellsolà (Avui M<sup>a</sup> Rosa Bover Sureda)

Llindars Sud, camí

Llindars Est: finca propietat de Joaquim Nadal, Àngela Oller, Josep M<sup>a</sup> nAdal i Manel Nadal.

Llindars Oest: Carretera de Santa Eugenia a Perelló

Referència cadastral Poligon 14 Parcel.la 22

**FINCA NÚMERO 2****DADES REGISTRALS**

Finca Tom Llibre Foli Inscripció Paratge Registre  
 1200 968 30 225 Pla de Girona Girona  
 Superfície segons registre: ..... m2  
**Superfície mesurada: .....7.527,98 m2**

Percentatge inclòs en el sector

Titular: **M<sup>a</sup> ROSA BOVER SUREDA**

100 %

Carregues: lliure de càrregues

Construccions, edificacions: Edificacions de Mas Sureda.

Referència cadastral Poligon 14 Parcel.la 21

Ajuntament de Girona

setembre de 2003

**FINCA NÚMERO 3****DADES REGISTRALS**

Finca Tom Llibre Foli	Inscripció	Paratge	Registre
1549		Pla de Girona	Girona

Superfície segons registre: .....8.343 m2

**Superfície mesurada: .....8.262,20 m2**

Percentatge inclòs en el sector

Titular: **ENRIQUETA MOLAS CABARROCAS I TOMÀS BELLSOLÀ MOLAS**

100 %

Carregues: Lliure de càrregues

Construccions, edificacions: inexistents.

Llindars Nord: Finca Matriu

Llindars a Oest: Antiga carretera de Santa Eugenia a Santa Coloma.

Llindars Sud: Francesc Sureda.

Llindars Est: Lluís Bellsolà i esposa

Referència cadastral Poligon 14 Parcel.la 19

**FINCA NÚMERO 4****DADES REGISTRALS**

Finca Tom Llibre Foli	Inscripció	Paratge	Registre
4387 1458 108 87	2 <sup>a</sup>	Pla de Girona, La Fusera	Girona

Superfície segons registre: ..... 13.125,00 m2

**Superfície mesurada: .....14.532,00 m2**

Percentatge inclòs en el sector

Titular: **ENRIQUETA MOLAS CABARROCAS I TOMÀS BELLSOLÀ MOLAS**

100 %

Carregues: lliure de càrregues

Construccions, edificacions: inexistents.

Llindars Nord: amb Compte de Solterra

Llindars Sud: Joaquim de Berenguer

Llindars Est: riu Marroc

Llindars Oest: amb Francesc Sureda i amb Compte de Solterra

Referència cadastral Poligon 14 Parcel.la 20

**FINCA NÚMERO 5****DADES REGISTRALS**

No es troba inscrita en el registre.

**Superfície mesurada: .....8.629,72 m2**

Percentatge inclòs en el sector

Titular: **AJUNTAMENT DE GIRONA**

100 %

Carregues: Inexistents

Construccions, edificacions: inexistents.

#### 1.6.4. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.

En relació als **accessos** al sector, d'una banda trobem l'actual carrer de Salt que pel cantó de ponent properament es finalitzarà la urbanització desde el vial desde el cantó de ponent del nucli de Salt fins a aquest sector i pel sector de llevant en l'actualitat ja connecta amb el sector de mas Xirgu en el terme municipal de Girona. D'altra banda desde el mateix carrer de Salt a la part Nord-est del sector la continuació del carrer Montnegre en sentit nord connectarà el sector amb el barri de Sant Eugenia. D'altra banda la continuació del carrer La Gerundense connectarà a través de la Plaça de l'Aurora el sector de Mas Xirgu amb el Pla de Salt.

En relació a la **xarxa viària**, colindant al sector es troba a sud la traça del vial d'accés a la A-7 que tant en el Terme de Girona com el de Salt existeixen i es preveuen diverses rotondes que donaran accés al sector de Marroc a través dels sectors de Mas Xirgu i del Sitjà.

En sentit Nord-Sud el sector es troba entre dos eixos principals del sistema, a llevant la carretera de Santa Coloma de farners C-63 i a ponent la futura via que connectarà el sector de Fornells amb Fontajau.

En relació al **subministre d'energia elèctrica** llevant amb la part Nord-est del sector es troba l'estació receptora, que permetrà abastir les estacions transformadores que calguin.

En relació al **subministre d'aigua potable** discorre al llarg del carrer de Salt i de la gerundense.

En relació a la **xarxa de telecomunicacions** discorre al llarg del carrer de Salt i de la gerundense.

En relació al **subministre de gas** discorre al llarg del carrer de Salt i de la gerundense.

En relació al **sanejament** en la zona del carrer de Salt ja es troba realitzat i per la llera del Marroc discorre un tub de sanejament general al qual es podrà connectar el carrer de la Gerundense.

El traçat, diàmetres i característiques de tots aquests serveis, queden reflectits en el plànol número 6 del Pla parcial, titulat serveis existents, per a un major detall i comprensió.

#### 1.7. OBJECTIUS I CRITERIS.

La present actuació del pla parcial del SU sector Mas Marroc de Girona es proposa donar compliment als següents **objectius**:

- a) Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.
- b) Definint el que serà el Parc de l'Oest, coordinadament amb el municipi de Salt.
- c) L'ordenació global de l'àmbit objecte de planejament, mitjançant l'establiment de les infraestructures necessàries. Urbanitzar la vialitat i zones verdes i efectuar la cessió pública i gratuïta dels sistemes.
- d) Crear un nou sector destinat bàsicament al desenvolupament i creixement d'activitats de dinamització econòmica, parc d'oci i de serveis terciaris, en aquest punt singular de confluència entre els dos termes municipals de Salt i Girona.
- e) L'ordenació de la vialitat per tal de garantir una circulació de vehicles amb condicions de seguretat i eficàcia.
- f) La preservació i conservació del corredor hidrològic del Màrroc.
- g) Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les activitats que es desenvolupin.

D'entre els **critèris** adoptats per a l'ordenació d'aquesta actuació de millora urbana, podem esmentar els següents:

- a) L'ordenació global dels terrenys de l'àmbit del pla, de manera que conformin els espais adequadament a la seva situació i a les característiques morfològiques del territori.
- b) Situació dels espais lliures i dotacions conformant un parc lineal al llarg de l'antiga carretera de Santa Coloma a Santa Eugènia.
- d) La previsió de zones d'aparcament per a vehicles suficients per al desenvolupament correcte de cada activitat, i l'establiment dels radis de gir i accessos adequats per aquests tipus de transport.
- e) Des del punt de vista mediambiental:
  - Efectuar una correcta regulació de les activitats a implantar, determinant la seva classe, categoria i envergadura en funció dels requeriments ambientals del territori.
  - Efectuar una correcta gestió d'aigües residuals.
  - Efectuar una correcta gestió i regulació de residus i facilitar la recuperació de subproductes.
  - Limitar els nivells d'emissió a l'atmosfera.
  - Establir una correcta regulació de sorolls i vibracions
- f) L'establiment d'un sistema d'actuació que permeti una gestió ràpida i eficaç per tal d'assolir els objectius del planejament.

### 1.7.1. CRITERIS PELS USOS COMERCIALS.

Com s'ha expressat en l'apartat d'objectius i criteris generals, la finalitat del nou sector és bàsicament el desenvolupament d'activitats de dinamització econòmica amb possibilitat de implantació de serveis terciaris, potenciat per la particular situació de frontissa entre el Pla de Salt i el de Girona.

Entre els usos previstos poden ubicar-s'hi els comercials, quina implantació, en el cas de sostre estrictament comercial, es a dir destinat a la venda de bens i productes, es limitarà al que resulti de la legislació sectorial vigent en cada moment, que en l'actualitat és la llei 17/2000 de 29 de desembre, d'equipaments comercials, el PTSEC 2001-2004, i la diferent normativa de desplegament.

També s'haurà de tenir en compte les precripcions que contingui el Programa d'orientació per als equipaments comercials de Girona, en el cas en que existeixi.

En particular s'haurà de tenir en compte aquesta legislació pel que fa referència als mitjans establiments d'alimentació i grans establiments, en el límits que, pel període 2001-2004, es fixen en el dimensionament del PTSEC, i amb les excepcions que figuren en els apartats a,b,c,d ,e de l'article 8.2 de l'esmentat Pla.

Tal com s'indica en el PTSEC les previsions són pel període 2001-2004 mentre que el Pla Territorial no es revisi.

## 1.8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

### 1.8.1. ESPAIS LLIURES I DOTACIONS.

D'acord amb els criteris expressats en el apartat 1.6. "Objectius i Criteris" del present document els espais lliures i dotacions se situen de la següent forma:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans. (Clau C.1):

Es situa en una única franja de forma longitudinal d'uns 85 metres d'amplada al llarg de l'antiga carretera de Santa Eugenia a Santa Coloma, per tal de permetre la formació d'un gran parc amb la suma dels terrenys qualificats com a sistemes de zona verda i equipaments, situats a l'altra banda de la carretera dins el terme municipal de Salt.

#### - Sistema d'equipaments (E):

Per tal que la zona d'equipaments conformi una unitat amb la resta d'espais lliures, es preveu la seva situació colindant amb els sistemes d'espais lliures, de manera que l'ús dels equipaments es pugui estendre als espais que el circunden. El destí final de l'equipament, serà el que finalment defineixi l'Ajuntament, per acord municipal, ja sigui de gestió pública directa o bé per concessió administrativa.

En aquestes àrees es podran situar els elements necessaris per als serveis del sector ( diposit d'aigua, centres transformació elèctrica, etc. ). Aquest element s'hauran de situar de forma que alterin el mínim possible l'ús principal del sistema.

### 1.8.2. XARXA VIÀRIA.

La xarxa viària adoptada està formada pel sistema viari, amb un traçat en sentit Est-Oest i d'amplada entre 20 i 24 metres i un vial secundari que els uneix amb un traçat en sentit Nord-Sud i d'amplada 10 m.

Les seccions dels vials són les adequades per exercir llur funció, i es poden veure en el plànol número 8. "Vialitat".

### 1.8.3. XARXES DE SERVEIS.

Els serveis a implantar en aquest pla parcial són els d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, gas natural i xarxa telefònica. La seva implantació s'efectuarà sempre per espais públics, ja sigui la calçada o bé les voreres, o també a través de les zones verdes, i sempre de forma soterrada.

#### 1.8.3.1. AIGUA POTABLE.

La xarxa d'aigua potable es subministrarà a través de la xarxa general d'abastament existent, que garanteix cabal i pressió suficient, i alimentarà la xarxa local i la xarxa d'hidrants en condicions de pressió i simultaneïtat, que garanteixin el cabal de 1.000 lts. per minut durant dues hores a dos hidrants simultàniament, d'acord amb les normes NBE-CPI-96 i NTE-IFD.85, i l'instal·lació a les zones ajardinades de les corresponents xarxes per a rec automàtic. El projecte d'urbanització preveurà mecanismes de desconnexió de la xarxa de rec o subministres alternatius per fer front al eventuals períodes de restricció de subministrament en cas de sequera.

La xarxa esquèmatica es troba reflectida en el plànol de serveis corresponent.

Per al desenvolupament del projecte d'urbanització es tindran en compte les següents reglamentacions:

- Normas para la redacción de proyectos de Abastecimiento de agua de poblaciones.  
D.G.O.M. S.T.M. C.E.H. M.O.P.
- Pliego General de Condiciones Facultativas para tuberías de Abastecimiento de Agua.  
O.M. de 28 de julio de 1.974 M.O.P.
- Normes NTE - IER - 1.974 Rec.
- Normes NTE - IFA - 1.976 Abastecimientos.



- Norma NBE - CPI - 96 "Protecció contra incendis".
- Ordenança Municipal d'Urbanització.

Les previsions a tenir en compte per a realitzar els càlculs seran les següents:

Vivendes.....	630 lts./viv. dia
Rec.....	1,5 lts./m <sup>2</sup> dia
Jardins .....	200 lts./m <sup>2</sup> any
Col.legis .....	1 lts./hab. dia
Neteja carrers .....	1 lts./m <sup>2</sup> . dia
Hidrants (tipus H-100).....	1000 lts/min. (2h)

S'haurà de garantir un cabal mínim de 240.000 litres/dia

### 1.8.3.2. SANEJAMENT.

La xarxa de sanejament es preveu separativa d'aigües negres i plujanes, amb conduccions soterrades per la calçada. D'una banda, es preveu conduir les aigües plujanes directament cap a la riera Marroc, tal com ara ja fan els camps actuals, tot cuidant d'establir un separador de grasses que impedeixi l'abocament dels olis i gas-oil que es poden produir en zones d'aparcament.

Les aigües residuals del carrer La Gerundense, amb els diàmetres que resultin del càlcul es connectaran al col·lector general que es realitzarà sota la llera del Marroc. Les aigües residuals del carrer de Salt ja es troben realitzades.

La xarxa esquemàtica es troba reflectida en el plànol de serveis corresponent.

En el disseny es tindrà en compte la col·locació de pous de registre com a màxim cada 50 m. i a tots els encreuaments i canvis de sentit, i les escomeses es realitzaran des dels pous de registre.

Per al dimensionat de la xarxa es tindran en compte les següents normes:

- Recomanacions per al redactat de projectes de sanejament de la Corporació Metropolitana de Barcelona.
- NTE.ISS. Sanejament M.O.P.U.
- NTE. ISA. Alcantarillado. M.O.P.U.
- Ordenança Municipal d'Urbanització.

### 1.8.3.3. BAIXA TENSIO.

Serà el propi projecte d'urbanització qui analitzarà les necessitats potencials de consum, intentant assolir el màxim equilibri de la xarxa. Les estacions transformadores, dins l'àmbit del sistema de serveis urbans del sector o bé en els espais lliures, i la seva alimentació en línia d'alta serà determinada pel corresponent projecte d'urbanització, en funció de l'equilibri de les tensions i les pèrdues de càrrega. Degut a que les reserves d'espais lliures superen a les mínimes exigides per la legislació urbanística, si resulta necessari establir estacions transformadores dins la zona verda, encara que siguin en superfície, s'entendrà automàticament que l'espai ocupat per aquestes assoleix la condició de servei tècnic d'infraestructures, sense que resulti necessari cap tràmit urbanístic de modificació de pla parcial.

El projecte d'urbanització contemplarà així mateix el Reglament d'Escomeses Elèctriques vigent.

### 1.8.3.4. ENLLUMENAT PÚBLIC.

La xarxa d'enllumenat públic seguirà l'esquema bàsic proposat en el plànol corresponent, amb distribucions unilaterals i bilaterals confrontades segons l'amplada i la importància dels carrers.

El projecte d'urbanització en el seu desenvolupament contemplarà les següents reglamentacions:

- Norma MV i instruccions per a l'enllumenat urbà (Ministeri de la Vivenda 1965).
- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Complementàries MI/BT (Ministeri d'Indústria i Energia 1975).
- Ordenança Municipal d'Urbanització.  
Normes UNE (en el seu defecte CEC o Cenelec).

La il.luminació mitja a implantar assolirà les següents quantitats:

Carrers principal i carretera:  $12 \leq Ems \leq 16$  lux  
 $Un \geq 0,4$   
 $TI \leq 10\%$   
 $G \geq 7$

Carrers secundaris:  $10 \leq Ems \leq 12$  lux  
 $Un \geq 0,3$   
 $TI \leq 15\%$   
 $G \geq 5$

Les lluminàries seran del tipus QS2 de Carandini o equivalent pels vials i FUTURA de BJC o equivalent per les zones verdes, llevat que s'acordin altres models amb l'Ajuntament.

#### 1.8.3.5. PAVIMENTACIÓ.

La pavimentació dels carrers es dimensionarà tenint en compte el tràfic a que estaran sotmesos, amb l'observança de la següent normativa:

- Instrucció de carreteres Normes 6.1.I.c per a ferms flexibles.
- Plec de Prescripcions Tècniques Generals per a obres de carreteres (PG3) M.O.P.U. 1976.
- Recomanacions per al projecte d'interseccions M.O.P.U.
- Ordenança Municipal d'Urbanització.

L'estructura del ferm a escollir contemplarà el disseny estructural del mateix, seguint l'esquema de sub-base, base i capa de rodadura.

#### 1.8.3.6. XARXA DE GAS.

El projecte d'urbanització preveurà la implantació de les xarxes de gas natural, com a energia neta que contribuirà a elevar la qualitat ambiental del sector, evitant altres tipus de combustions i emissions a l'atmosfera més contaminants.

#### 1.8.3.7. XARXA DE COMUNICACIONS.

Així mateix el projecte d'urbanització preveurà la implantació de les xarxes de comunicacions de telèfons i transmissions telemàtiques, per tal de facilitar les comunicacions internacionals eficaces i ràpides dels usuaris.

#### 1.8.4. DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Es preveu l'execució del pla parcial del sector en un únic polígon d'actuació, atès que es tracta d'un sector de dimensions abordables per a una promoció unitària.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació, atès que es tracta del desenvolupament d'un pla parcial d'iniciativa pública.

**1.9. ANNEX: QUADRES DE DADES.**

<b>SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR real segons topogràfic</b>	<b>STS</b>	<b>97.720,00 m2</b>	<b>(100%)</b>
<b>COEFICIENT EDIFICABILITAT BRUTA</b>		<b>0.35 M2/M2</b>	

(Als efectes de cessions i aprofitament s'utilitza la STS)

**CESSIONS MÍNIMES EXIGIDES PEL PLANEJAMENT I LA LEGISLACIÓ:****Cessions totals exigides pel planejament urbanístic.**

Total sistemes	70,00%	68.404,00 m2
Total zones	30,00%	29.316,00 m2

**Cessions totals exigides per la legislació (LLUC 2002).**

Zones verdes	10,00%	9.772,00 m2
Equipaments	5 m2 s / 25 m2 st	6.840,40 m2

**QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PLA PARCIAL MAS MARROC:**

<b>PROPOSTA</b>			
<b>SISTEMES</b>	<b>CLAU</b>		
SISTEMA VIARI	A	11.552,89 m2	11,82 %
SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS	C.1	33.324,71 m2	34,10 %
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	E	9.206,60 m2	9,42 %
SISTEMA HIDROGRÀFIC	D	8.618,12	8,82
PROTECCIÓ DE SISTEMES	P	5701,68 m2	5,83 %
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>68.404,00 m2</b>	<b>70,00 %</b>
<b>ZONES</b>			
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS	3.2.g	11.609,47 m2	11,88 %
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS	3.2.h	13.456,53 m2	13,77 %
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS	3,2,i	4.250,00 m2	4,35 %
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>29.316,00 m2</b>	<b>30,00 %</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>97.720,00 m2</b>	<b>100,00 %</b>

**QUADRE D'EDIFICABILITATS MÀXIMES SEGONS PARÀMETRES DEL PLA PARCIAL MAS MARROC:**

<b>QUADRE EDIFICABILITATS</b>	<b>INDEX</b>		<b>SUPERFÍCIE</b>		<b>EDIFICABILITAT</b>	
EDIFICABILITAT BRUTA SECTOR	<b>0,35</b>	m2/m2	<b>97.720,00</b>	m2	<b>34.202,00</b>	m2 st
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS 3,2,g	0,40	m2/m2	11.609,47	m2	4.643,79	m2 st
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS 3,2,h	1,88	m2/m2	13.456,53	m2	25.298,28	m2 st
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS 3,2,i	1,00	m2/m2	4.250,00	m2	4.250,00	m2 st
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>1,17</b>	m2/m2	<b>29.316,00</b>	m2	<b>34.192,06</b>	m2 st

**CAPÍTOL II.....: NORMES URBANÍSTIQUES.****INDEX**

<b>2.1. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>20</b>
2.1.1. NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	20
Article 1. Naturalesa.....	20
Article 2. Àmbit territorial.....	20
Article 3. Vigència.....	20
Article 4. Obligacions.....	20
Article 5. Interpretació del Pla.....	20
Article 6. Determinacions del Pla.....	20
<b>2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>21</b>
2.2.1. DESPLEGAMENT DEL PLA.....	21
Article 7. Qualificació.....	21
Article 8. Parcel·lacions.....	21
Article 9. Projectes d'urbanització complementaris.....	21
2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	22
Article 10. Sistema d'actuació.....	22
Article 11. Procediment.....	22
Article 12. Urbanització complementària.....	22
2.2.3. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	23
Article 14. Qualificació del sòl.....	23
Article 15. Sistemes locals i generals.....	23
Article 16. Sistema d'places, parcs i jardins urbans. ( clau C.1).....	23
Article 17. Sistema Viari. ( clau A).....	24
Article 19. Sistema d'Equipaments Comunitaris. ( clau E).....	26
Article 18. Protecció de Sistemes. ( clau P).....	28
Article 20. Zones.....	28
Article 21. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.....	28
Article 22. Determinacions per a l'edificació.....	31
<b>2.3. INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI.....</b>	<b>31</b>
Article 23. Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi.....	31
Article 24. Intervenció integral de l'administració ambiental.....	31
Article 25. Aigües residuals.....	31
Article 26. Regulació dels residus.....	32
Article 27. Enderrocs i altres residus de la construcció.....	32
Article 28. Protecció de l'ambient atmosfèric.....	32
Article 29. Regulació paisatgística.....	33
Article 30. Condicions de protecció contra incendis.....	33

## **2.1. DISPOSICIONS GENERALS.**

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

#### **Article 1. Naturalesa.**

Aquest Pla té la condició de Pla Parcial d'Ordenació i respecta en totes les seves determinacions la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per la qual es regula l'urbanisme en el territori de Catalunya.

#### **Article 2. Àmbit territorial.**

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial és l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents, dintre del terme municipal de Girona, comarca del Gironès.

#### **Article 3. Vigència.**

Aquest Pla parcial entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 92 de la LLUC.

#### **Article 4. Obligacions.**

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla. Els promotors cediran a l'administració urbanística actuant, d'acord amb la legislació vigent, el 10% del aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que reb en compliment dels deures de cessió dels propietaris.

#### **Article 5. Interpretació del Pla.**

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

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació del municipi de Girona.

#### **Article 6. Determinacions del Pla.**

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

- A) Memòria, estudis justificatius i complementaris.
- B) Plànols informació, ordenació, projecte i detall urbanització.
- C) Normes reguladores. Us i edificació del sòl
- D) Avaluació econòmica. Estudi-Justificació Viabilitat.
- E) Pressupost obres i serveis. Pla d'etapes.
- F) Justificació compliment planejament general i mobilitat sostenible.
- G) Documentació mediambiental. Informe mediambiental.
- H) Annexos.

## **2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

### **2.2.1. DESPLEGAMENT DEL PLA.**

#### **Article 7. Qualificació.**

El sector de planejament parcial SU Mas Marroc, vé definit al pla general d'ordenació del municipi Girona, amb la qualificació de sòl urbanitzable sotmés a pla parcial d'ordenació, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

#### **Article 8. Parcel·lacions.**

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la LLUC, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

#### **Article 9. Projectes d'urbanització complementaris.**

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin en complementació d'aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87.7 i 87.8 de la LLUC i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, i disposicions concordants, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny natural ho facin impossible.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització per a situar o variar l'emplaçament de les estacions transformadores, abocadors de recollida selectiva i situació de pou i dipòsit d'aigua i gas amb un màxim de 150 m<sup>2</sup>. fins i tot dins les zones verdes, per entendre que aquestes petites ocupacions no dificulten l'ús general de les mateixes, i per haver-se reservat aquestes per sobre els estandars mínims previstos per la llei. S'entendrà automàticament que l'espai ocupat per aquestes assoleix la condició de servei tècnic d'infraestructures i es podrà ajustar el projecte de compensació per tal de no variar els aprofitaments previstos en el sector.

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

### **Article 10. Sistema d'actuació.**

L'execució del present pla parcial del Sector Mas Marroc s'executarà en un únic polígon d'actuació, i es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació segons es defineix en els articles 133 a 135 i concordants de la Llei 2/2002, atès que es tracta d'un pla parcial d'iniciativa pública.

### **Article 11. Procediment.**

El procediment a seguir per a l'execució del present Pla s'ajustarà al disposat a l'article 124 i concordants de la Llei 2/2002.

### **Article 12. Urbanització complementària.**

Els projectes d'urbanització complementaris a aquest Pla no podran modificar les determinacions del planejament que executen.

La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el pleg de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.



### 2.2.3. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

#### Article 14. Qualificació del sòl.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes. La seva regulació s'especifica en els articles següents.

#### Article 15. Sistemes locals i generals.

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema de places, parcs i jardins urbans. ( clau C.1)
- Sistema de comunicacions. Sistema viari. ( clau A.)
- Sistema d'equipaments. ( clau E)
- Protecció de sistemes ( clau P)

Aquest Pla Parcial adopta la mateixa nomenclatura i normativa que el Pla General que li serveix de referència.

#### Article 16. Sistema de places, parcs i jardins urbans. ( clau C.1)

##### Definició

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

##### Tipus de places, parcs i jardins urbans

Aquest Pla General inclou dues categories, a part de la genèrica identificada amb la Clau C.1 - Verd amb aprofitament del subsòl. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans dins l'àmbit del qual es permet l'aprofitament del subsòl amb la construcció d'un aparcament públic. El verd amb aprofitament del subsòl s'identifica amb la clau C.1.a. Tanmateix en els plànols d'ordenació del sòl urbà, s'identifiquen amb la clau C.1.ap aquell verd amb aprofitament del subsòl on la titularitat de l'aparcament soterrat pot ser privada.

- Espai lliure amb ús d'aparcament compatible. Són aquells espais qualificats de sistema de places, parcs i jardins urbans, en els quals s'ha de compatibilitzar l'ús d'aparcament amb la protecció dels espais.

##### Titularitat

1. El sòl qualificat com a places, parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. El subsòl del sòl qualificat amb la clau C.1.a serà de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.
3. El subsòl del sòl qualificat amb la clau C.1.ap pot ser de titularitat privada o pública.

##### Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

##### Condicions d'ús

1. Ús dominant: lleure
2. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns, tal com cultural o esportiu.
  - Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
  - 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.
  - S'admet l'ús d'aparcament en el subsòl només en aquells casos en què aquest Pla General ho ha previst d'acord amb l'article 146 d'aquestes Normes.

##### Condicions de l'ordenació i l'edificació

1. 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 el mobiliari urbà corresponent.
2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva i accessòries de jocs i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (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.
3. En el cas que es projecti un aparcament soterrani caldrà garantir l'enjardinament i l'arborització d'aquests espais i els drenatges adequats.
4. 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.

#### Article 17. Sistema Viari. ( clau A)

##### Definició

1. Comprèn les instal·lacions i 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 dins el terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A.

##### Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial. Clau A.1

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Girona amb la resta del territori i que són el conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que creuen el terme municipal. La xarxa bàsica territorial es troba grafiada en els plànols de la sèrie 1 a E:1/10.000

2. La xarxa viària urbana. Claus A.2, A.3 i A.4.

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi

- a. Xarxa viària urbana, Clau A.2, destinada a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.
- b. Xarxa viària peatonal, Clau A.3, destinada a reforçar l'estructura central de cada barri i alhora ordenar la connexió peatonal entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i de caràcter general.
- c. Àrea d'aparcament, Clau A.4, complementaris del sistema viari per a millorar el dèficit actual existent i que també afecten el subsòl de la ciutat.

3. La xarxa de camins rurals. Claus A.5.

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Format per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzat, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà.

##### Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local serà de titularitat pública.

##### Règim general

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.
2. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Els Plans Especials, Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. En el sòl urbanitzable els Plans Parciais ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols. Els Plans Parciais no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla General i concretament la que resulta de

l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

5. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al capítol segon del títol setè d'aquestes normes, i al que determinin els Plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla General 6. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària.

#### **Condicions d'ús**

##### 1. Xarxa viària territorial

1. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.

2. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

##### 2. Xarxa viària urbana. Claus A.2, A.3 i A.4.

1. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.

2. Usos compatibles: aparcament, serveis tècnics vinculats al viari, i serveis d'emergència tipus heliport.

- Pel que fa als carrers peatonals, clau A.3, caldrà redactar els corresponents Projectes d'Urbanització per tal de redefinir l'ús de la caixa viària adjudicada, establint també les condicions específiques per a les edificacions que li donen front, per tal d'afavorir el caràcter de carrer destinat prioritàriament al trànsit peatonal tot i permetre la circulació de vehicles respecte a la qual caldrà establir les condicions de trànsit. En aquests eixos de caràcter cívic es restringiran aquelles activitats que comportin una major densitat del vehicles a la via pública com són els pàrkings col·lectius, rentat de vehicles, tallers i magatzems. L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari. Genèricament l'àrea del nucli central de la ciutat es considerarà àrea de restricció de pas de vehicles. Aquesta àrea coincideix en bona part amb aquells carrers ja actualment peatonals.

##### 3. Xarxa viària rural. Claus A.5.

1. Ús dominant: comunicacions. Viari i trànsit de vianants.

2. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.

- L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells camins que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic.

- Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Els Plans Especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

#### **Protecció del sistema viari.**

1. El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres situades fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993 de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya i Ley 25/1988 de 27 de juliol i Real Decreto 1812/1994 de 2 de setembre) al següent règim de protecció:

##### a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació; de 100 metres des de l'aresta exterior de l'explanació en les autopistes i vies preferents, de 50 metres en la xarxa bàsica i 30 metres la resta de carreteres; només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

##### b. Línia d'edificació

Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per autopistes i vies preferents i a 25 metres per a la resta de carreteres, entre aquesta i el vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova, reconstrucció o ampliació, a excepció d'aquelles que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les carreteres.

##### c. Zona de servitud

Situada a una distància de 25 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i de 8 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

##### d. Zona de domini públic

Situada a una distància de 8 metres per autopistes, autovies i vies preferents, i, de 3 metres per la resta de carreteres, mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació.

2. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

**Publicitat**

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977, de 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

**Estudi d'Impacte Ambiental**

Qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic i defineixi les intervencions necessàries per a paliar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

**Article 18. Sistema Hidrològic. ( clau D)****Definició**

Comprèn el sistema hidrològic el conjunt compost per rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

**Titularitat**

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

**Règim general**

Aquest Pla General contempla el Sistema Hidrològic dins del sistema d'espais lliure únicament per les seves característiques

físiques i geogràfiques. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels

torrents i rieres s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions

urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres

administracions amb competències sobre aquesta matèria.

**Condicions d'ús**

Ús dominant: lleure. Usos compatibles: els necessaris per a complir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com

aquells per a dur a terme canalitzacions oportunes.

**Condicions de l'ordenació**

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.

2. S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic

3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

5. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

**Article 19. Sistema d'Equipaments Comunitaris. ( clau E)**

**Definició i tipus**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou 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.

2. Es diferencien els següents tipus d'equipament:

Equipament docent, identificat amb la clau E.d: comprèn les instal·lacions on es desenvolupa l'activitat educativa.

Equipament cultural i religió, identificat amb la clau E.c: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus cultural i religió.

Equipament sanitari-assistencial, identificat amb la clau E.s; comprèn les instal·lacions on es desenvolupen les activitats sanitàries i assistencials.

Equipament administratiu, identificat amb la clau E.a: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats de tipus administratiu.

Equipament esportiu, identificat amb la clau E.e: comprèn les instal·lacions on es desenvolupen activitats esportives.

**Titularitat**

1. En sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

**Règim general**

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

**Condicions d'ús**

1. Usos dominants:

- A l'àmbit identificat amb la clau E.d, l'ús dominant és el docent: llars d'infants, escoles, instituts, escoles d'educació especial, centres universitaris, etc.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.c, els usos dominants són els culturals i els religiosos: centres cívics i socials, biblioteques, arxius, museus, centres religiosos, temples, convents, monestirs, etc.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.s, els usos dominants són el sanitari i l'assistencial: centres sanitaris, clíniques, hospitals, centres assistencials, geriàtrics, residències col·lectives, etc.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.a, els usos dominants corresponen a centres o edificis destinats a serveis administratius de tot tipus.

- A l'àmbit identificat amb la clau E.e, l'ús dominant és l'esportiu: camps de futbol, atletisme, pistes poliesportives cobertes i descobertes, pistes de tennis, etc.

- Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment, ja siguin de titularitat pública o privada. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre equipaments que siguin de titularitat pública i escala de barri. El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, de terrenys destinats a equipaments, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà l'equipament esmentat. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla General, reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

- S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

### **Condicions de l'ordenació i l'edificació**

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments, s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'edificabilitat màxima serà:
  - En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Especial serà segons el coeficient d'edificabilitat de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i una ocupació màxima de l'edificació del 70%, excepte que un Pla Especial d'Equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos. Els espais lliures d'edificació es preservaran com a tal.
  - En els altres casos, en sòl urbà serà el de la zona colindant
  - En zones de sòl no urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'equipament d'interès social.
3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, es redactarà un Estudi de Detall que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.

### **Article 20. Protecció de Sistemes. ( clau P)**

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat a la riera de Marroc i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
  - a. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - b. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.
  - e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

### **Article 21. Zones.**

Aquest Pla Parcial adopta la mateixa nomenclatura que el Pla General que li serveix de referència, amb l'introducció d'alguna condició particular. La normativa de referència segueix també el model del pla general, però amb la introducció de les modificacions de paràmetres que corresponen, segons l'article següent.

### **Article 22. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.**

#### **1. DEFINICIÓ:**

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

## 2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla Parcial són les següents:

- Mas Marroc de Baixa densitat Clau 3.2.g
- Mas Marroc de Densitat elevada Clau 3.2.h
- Clau 3.2.i

## 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54 PG	
Parcel·la mínima	art. 55 PG	Subzona 3.2.g 4.000,00 m <sup>2</sup> Subzona 3.2.h 1.800,00 m <sup>2</sup> Subzona 3.2.i 4.000,00 m <sup>2</sup>
Regularització de la parcel·la	art. 56 PG	
Front mínim de parcel·la	art. 57 PG	Subzona 3.2.g 80,00 m Subzona 3.2.h 40,00 m Subzona 3.2.i 30,00 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58 PG	Subzona 3.2.g 40,00 m Subzona 3.2.h 35,00 m Subzona 3.2.i 60,00 m
Condició de solar	art. 59 PG	

## 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63 PG	
Edificabilitat	art. 64 PG	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la. A la subzona 3.2.g: 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.h: 1,88 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 3.2.i: 1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65 PG	
Ocupació màxima	art. 66 PG	A la subzona 3.2.g: 30% A la subzona 3.2.h: en planta baixa i planta primera 50% a la resta de plantes el 30% A la subzona 3.2.i: 50%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67 PG	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68 PG	
Posició de l'edificació	art. 69 PG	L'edificació col·locarà segons l'àmbit d'ocupació definit en el plànol de zonificació núm. 1.8 del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.

		En la parcel·la on es troba situat a Can Sureda no es podran adossar les noves edificacions a la construcció preexistent.
Planta baixa	art. 70 PG	
Planta soterrani	art. 71 PG	
Planta pis	art. 72 PG	
Planta sotacoberta	art. 73 PG	
Coberta	art. 74 PG	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75 PG	
Regles sobre mitgeres	art. 76 PG	
Cossos sortints	art. 77 PG	
Elements sortints	art. 78 PG	
Ventilació i il·luminació	art. 79 PG	
Composició de façana	art. 80 PG	
Tanques	art. 81 PG	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89 PG	En funció del nombre de plantes permeses: 6 (B+5) 21 m 4 (B+3) 15 m 2 (B+1) 9 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90 PG	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91 PG	A la subzona 3.2.g 2 (B+1) A la subzona 3.2.h: 6 (B+5) A la subzona 3.2.i: 4 (B+3)
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92 PG	
Separacions mínimes	art. 93 PG	L'edificació es col·locarà segons l'àmbit previst per l'edificació definit en el pànel de zonificació núm. 1.8 d'aquest Pla Parcial.
Edificacions incloses		En cas que es volgués intervenir en alguna de les parcel·les amb edificacions catalogades, caldrà aportar un projecte de rehabilitació de l'edificació catalogada, o un document de l'estat de conservació òptim de l'edificació.
Construccions auxiliars	art. 94 PG	



**5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible
Comerç petit:	Compatible (2)
Comerç mitjà:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Incompatible
Estació de servei	Compatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari: Sanitari:	Compatible
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible
Restauració:	Compatible
Esportiu:	Compatible
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

OBSERVACIONS:
(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2) S'admet únicament com a ús complementari.

**6. CONDICIONS D'APARCAMENT**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	Art. 112-116 PG	

PG Pla General d'Ordenació de Girona.

**Article 23. Determinacions per a l'edificació.**

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran ajardinats o arbrats i requeriran d'un projecte que acompanyarà el d'edificació.

**2.3. INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI.****Article 24. Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi.**

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

**Article 25. Intervenció integral de l'administració ambiental.**

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Pla Parcial s'ajustaran en tots el seus aspectes, al que disposa la Llei 3/1998 d'Intervenció integral de l'Administració Ambiental i al Decret 136/1999 d'aprovació del Reglament general de desplegament de la Llei 3/98, així com els seus annexos.

**Article 26. Aigües residuals.**

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

El projecte d'urbanització que desenvolupi el present Pla parcial preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora, i d'aigües plujanes, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les aigües a la xarxa hidrogràfica superficial.

#### **Article 27. Regulació dels residus.**

En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 42 i 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.

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

#### **Article 28. Enderrocs i altres residus de la construcció.**

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció.

#### **Article 29. Protecció de l'ambient atmosfèric.**

##### **29.1 Emissions a l'atmosfera.**

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

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

##### **29.2 Sorolls i vibracions.**

Quant a la regulació dels sorolls i vibracions en l'àmbit del polígon, amb caràcter subsidiari i complementari de les ordenances municipals, serà d'aplicació l'Ordenança Municipal. Així com la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

### 29.3 Il.luminació artificial.

Quant a la regulació de l'enllumenat exterior en l'àmbit del polígon, el projecte d'urbanització haurà d'incloure, les determinacions necessàries per assegurar el compliment de la regulació establerta per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

#### **Article 30. Regulació paisatgística.**

Els projectes d'urbanització hauran de definir la plantació d'especies arbòrees autòctones als extrems de les parcel·les de manera que des de l'exterior del perímetre de l'àmbit d'actuació la visió de les edificacions quedi filtrada per elements arbrats. Especificant les especies arbòries adients i les característiques que es considerin mínimes quant a la qualitat del material vegetal.

Al marge dret del riu Marroc, i dins i dins la franja de protecció, es recomana restaurar la vegetació arbòria mitjançant la plantació d'especies pròpies d'aquest ambient de ribera (freixe, vern, lledoner,...)

#### **Article 31. Condicions de protecció contra incendis.**

Totes les activitats hauran de complir el previst en les normes NBE-CPI-96; als Reals Decrets 2177/1996 i R.D. 1942/1993; i al Decret 241/1994 de 26 de juliol; o a les normatives que les substitueixin.

### **CAPÍTOL III.. .....:**

## **AVALUACIÓ ECONÓMICA. ESTUDI-JUSTIFICACIÓ VIABILITAT**

El cost d'obres d'urbanització interiors és per tant **2.622.609,08 E.**, i contempla el pressupost d'execució material, les despeses generals i benefici industrial i l'iva corresponent.

Aquest cost representa una repercussió del cost de l'obra d'urbanització de 268.379,97 E. per hectàrea bruta, o bé de 76,70 E. per metre quadrat de sostre edificable.

Aquest valors es mouen dintre dels marges establerts com a estàndrats, en l'execució d'obres d'urbanització.

## CAPÍTOL IV.. .....:

### PRESSUPOST OBRES I SERVEIS PLA D'ETAPES.

#### 4.1. PRESSUPOST OBRES I SERVEIS.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres, si bé el cost real de les obres serà el que resulti dels corresponents projectes d'urbanització.

El cost d'execució per contracte de les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris serà aproximadament el següent:

#### COSTOS URBANITZACIÓ

	Sup		Cost		Total
Vialitat	11.552,89 m2		84,14 E/m2		972.079,74 E
Zona verda	33.324,71 m2		18,00 E/m2		599.844,78 E
Viaductes	405 m2		510,86 E/m2		206.898,42 E
Zona Hidrografica i proteccions	14.319,80 m2		12,00 E/m2		171.837,60 E
Soterrament xarxa alta	250 m		1.202,02 E/m		300.506,05 E
<b>TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ</b>					<b>2.251.166,59 E</b>

D'acord amb el que s'estableix en l'article 61 i concordants del Reglament de Gestió Urbanística, també aniran a càrrec dels adjudicataris les següents despeses: a.- Despeses de gestió per redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística. b.- Despeses de gestió per la redacció dels projectes d'urbanització c.- Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra d.- Despeses de topografia i estudis geotècnics e.- Despeses generals d'administració, taxes publicacions i honoraris de registrador.

Redacció de documents de planejament, proj. D'urbanització direcció d'obres i gestió **371.442,49 E**

#### TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ + HONORARIS TECNICS I GESTIÓ

**2.622.609,08 E**

Per tant el total del cost d'urbanització és de dos milions sis-cents vint-i-dos mil sis-cents nou euros amb vuit cèntims.

Aquestes quantitats són provisionals, pendents de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització. A aquest import s'hi haurà d'afegir l'IVA corresponent.

Aquest pressupost contempla els treballs d'adequació de l'entorn de la riera Marroc per tal de restaurar la vegetació arbòria mitjançant la plantació d'espècies pròpies d'aquest ambient de ribera (freixe, vern, lledoner,...). En compliment de l'informe emès per la Delegació Territorial a Girona del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

#### 4.2. PLA D'ETAPES.

- 1.- El present Pla parcial s'executarà en un únic polígon d'actuació i dues etapes d'urbanització. El termini previst per l'execució de les obres d'urbanització és de 2 anys per a la primera etapa que contempla l'execució del Vial Perimetral Sud i de 5 anys per a la segona, que contempla la resta de vials. A comptar des de l'entrada en vigor del pla parcial.
2. Els projectes d'urbanització de les dues fases entraran en vigor simultàneament a l'entrada en vigor del pla parcial. El projecte d'urbanització complementari s'aprovarà a partir de 12 mesos de l'entrada en vigor del Pla Parcial.
3. Es procedirà a la cessió dels terrenys qualificats de sistemes en el present Pla parcial, un cop les obres d'urbanització hagin estat finalitzades, amb la finalitat de ser acceptades per l'Ajuntament de Girona.

## CAPÍTOL V.. .....

### JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PLANEJAMENT GENERAL I MOBILITAT SOSTENIBLE

Aquest document s'ajusta al planejament vigent **Pla General d'Ordenació de Girona. Revisió i adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona**, aprovat definitivament en data de 28 de febrer de 2002 i publicat en el B.O.P. 3654 de 11 de juny de 2002.

	PROPOSTA			PLA GENERAL		LLEI 2/2002
<b>SISTEMES</b>	<b>CLAU</b>					
SISTEMA VIARI	A	11.552,89 m2	11,82 %			
SISTEMA DE PLACES, PARCS I JARDINS URBANS	C.1	33.324,71 m2	34,10 %			9.772,00 m2
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	E	9.206,60 m2	9,42 %			6.236,31 m2
SISTEMA HIDROGRÀFIC	D	8.618,12	8,82	68.404,00 m2	70 %	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	P	5701,68 m2	5,83 %	68.404,00 m2		16.008,31 m2
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>68.404,00 m2</b>	<b>70,00 %</b>			
<b>ZONES</b>						
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS	3.2.g	11.609,47 m2	11,88 %			
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS	3.2.h	13.456,53 m2	13,77 %			
ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS	3.2.i	4.250,00 m2	4,35 %	29.316,00 m2	30 %	
<b>TOTAL ZONES</b>		<b>29.316,00 m2</b>	<b>30,00 %</b>			

El desenvolupament d'aquest sector és de gran importància per la sostenibilitat de la mobilitat del sistema urbà, donat a que pel seu paper de frontisa entre el Pla de Salt i el de Girona, permet relligar el vial perimetral sud entre els dos municipis, permetent la creació d'una nova línia de transport públic que complementi les existents, millorant el servei en recorregut i temps emprats. Quedant proper de les línies de transport que accedeixen a l'Autopista A-7 o que realitzen el trajecte en direcció sud cap a Santa Coloma de Farners.

**CAPÍTOL VI.. .....:**  
**DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL. INFORME MEDIAMBIENTAL.**

### 6.1. ANTECEDENTS.

L'elaboració del present informe respon a la obligatorietat, fixada per la Llei 2/2002 d'Urbanisme, d'acompanyar els Plans d'Ordenació Urbanística amb la documentació mediambiental adequada i, com a mínim, amb l'informe mediambiental.

És rellevant destacar que tot i que l'article 59 de la citada Llei especifica que tot Pla d'Ordenació Urbana ha d'anar acompanyat per l'informe mediambiental en cap moment es parla del contingut d'aquest document. En l'actualitat s'està a l'espera que els continguts mínims del document esmentat siguin fixats pel reglament que ha de desplegar la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

El present informe ambiental ha estat redactat doncs sense un model de continguts que servís de base. No obstant hom considera que els continguts del mateix s'ajusten i responen al que l'administració competent pot esperar del mateix.

### 6.2. ORIENTACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.

El sector de Mas Marroc té una dimensió de 8'9 ha, amb l'establiment de tres grups d'edificacions ben diferenciats. El mas Sureda actualment deshabitat, el mas Bellsolà utilitzat com a habitatge i una nau d'amagatzematge.

La pressió urbanística de la zona de Girona s'ha anat desplaçant cap el sud, fent que els antics camps de conreu del Pla de Girona Salt anessin desapareixen a mida que les traces d'infraestructures i de vialitat han anat consolidant-se.

Actualment aquest sector qualificat com a sòl urbanitzable es destina en part com a plataforma logística per l'aparcament de camions de gran tonatge, com a jardí particular a la part sud del vial perimetral sud i en la part nord es mantenen camps erms.

La present actuació del pla parcial del SU sector Mas Marroc de Girona es proposa donar compliment als següents **objectius**:

- a) Definir l'estructura urbana del límit de Girona amb Salt de manera coordinada entre els dos municipis, creant un sector urbanitzable d'un àmbit superior al propi de Girona.
- b) Definint el que serà el Parc de l'Oest, coordinadament amb el municipi de Salt.
- c) L'ordenació global de l'àmbit objecte de planejament, mitjançant l'establiment de les infraestructures necessàries. Urbanitzar la vialitat i zones verdes i efectuar la cessió pública i gratuïta dels sistemes.
- e) Crear un nou sector destinat bàsicament al desenvolupament i creixement d'activitats de dinamització econòmica, parc d'oci i de serveis terciaris, en aquest punt singular de confluència entre els dos termes municipals de Salt i Girona.
- e) L'ordenació de la vialitat per tal de garantir una circulació de vehicles amb condicions de seguretat i eficàcia.
- f) La preservació i conservació del corredor hidrològic del Màrroc.
- g) Garantir una correcta implantació des del punt de vista mediambiental de les activitats que es desenvolupin.

D'entre els **criteris** adoptats per a l'ordenació d'aquesta actuació de millora urbana, podem esmentar els següents:

- a) L'ordenació global dels terrenys de l'àmbit del pla, de manera que conformin els espais adequadament a la seva situació i a les característiques morfològiques del territori.
- b) Situació dels espais lliures i dotacions conformant un parc lineal al llarg de l'antiga carretera de Santa Coloma a Santa Eugènia.
- d) La previsió de zones d'aparcament per a vehicles suficients per al desenvolupament correcte de cada activitat, i l'establiment dels radis de gir i accessos adequats per aquests tipus de transport.
- g) Des del punt de vista mediambiental:  
Efectuar una correcta regulació de les activitats a implantar, determinant la seva classe, categoria i envergadura en funció dels requeriments ambientals del territori.  
Efectuar una correcta gestió d'aigües residuals.



- Efectuar una correcta gestió i regulació de residus i facilitar la recuperació de subproductes.
- Limitar els nivells d'emissió a l'atmosfera.
- Establir una correcta regulació de sorolls i vibracions
- h) L'establiment d'un sistema d'actuació que permeti una gestió ràpida i eficaç per tal d'assolir els objectius del planejament.

### 6.3. DESCRIPCIÓ DEL MEDI.

La descripció del medi a nivell del sector té com a màxima problemàtica el fet que totes les fonts d'informació es centren en marcs més amplis. A causa d'això la localització de dades concretes és relativament complexe i obliga a l'extrapolació d'informació dels estudis existents.

En quan a la geologia, aquest terrenys formen part de la pla de Girona, plana de terrenys agrícoles formada per sediments aluvionals.

En quan a la hidrologia, està formada per la Riera de Marroc. Reg que actua de desguàs natural de l'antic pla agrícola.

En quan a la climatologia la zona estudiada presenta els trets característics del clima mediterrani subhúmit amb un mínim pluviomètric estival, forta irregularitat i el contrast climàtic propi de la tendència mediterrànea. El règim de pluges és de tipus mediterrani (el juliol és el mes amb menys pluviositat).

La vegetació està formada per vegetació de ribera a l'entorn del Marroc, per vegetació forànea en el jardí particular, es troben plàtans en el marges de l'antic camí de Santa Eugènia a Santa Coloma, i vegetació herbàcia en els camps que es mantenen erms. També existeix alguna zona on es conrea cereal. No es té constància de l'existència de cap espècie especialment protegida.

En quan a la fauna la formen principalment invertebrats, petits rossegadors i ocells propis dels entorns urbans, no es té constància de l'existència de cap espècie especialment protegida.

### 6.4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI.

Els efectes d'aquest Pla Parcial no seran rellevants en quant al impactes negatius sobre el medi. Ans al contrari, suposen un increment de protecció de l'entorn amb les actuacions que es puguin realitzar sobre la riera i sobre el futur parc.

El plantejament proposat s'ajusta als principis generals de la nova Llei 2/2002, d'Urbanisme, en quant a que el desenvolupament urbanístic plantejat preten una utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Les conclusions que s'extreu del present informe es que el planejament analitzat és en el seu conjunt positiu pel municipi, no es generen impactes rellevants sobre cap valor natural i patrimonial i certs plantejaments incorporats a aquest Pla tenen una incidència positiva sobre molts factors ambientals i socials. Especialment pel que fa la preservació paisatgística, tant de la imatge del municipi com de l'entorn natural, la preservació de la qualitat de vida dels habitants de Girona.

## **CAPÍTOL VII.....: ANNEXOS**

## ÍNDIX

<b>ANNEX 1: FITXES DELS CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÓRIC-ARTÍSTIC.....</b>	<b>42</b>
<b>ANNEX 2: INFORME COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME .....</b>	<b>51</b>
<b>ANNEX 3: INFORME AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA.....</b>	<b>55</b>
<b>ANNEX 4: INFORME DEPARTAMENT MEDI AMBIENT .....</b>	<b>59</b>
<b>ANNEX 5: LLISTAT DE PLÀNOLS I REDUCCIONS.....</b>	<b>62</b>

**ANNEX 1: FITXES DELS CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÓRIC-  
ARTÍSTIC.**



Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Can Conill o Can Bellsolà

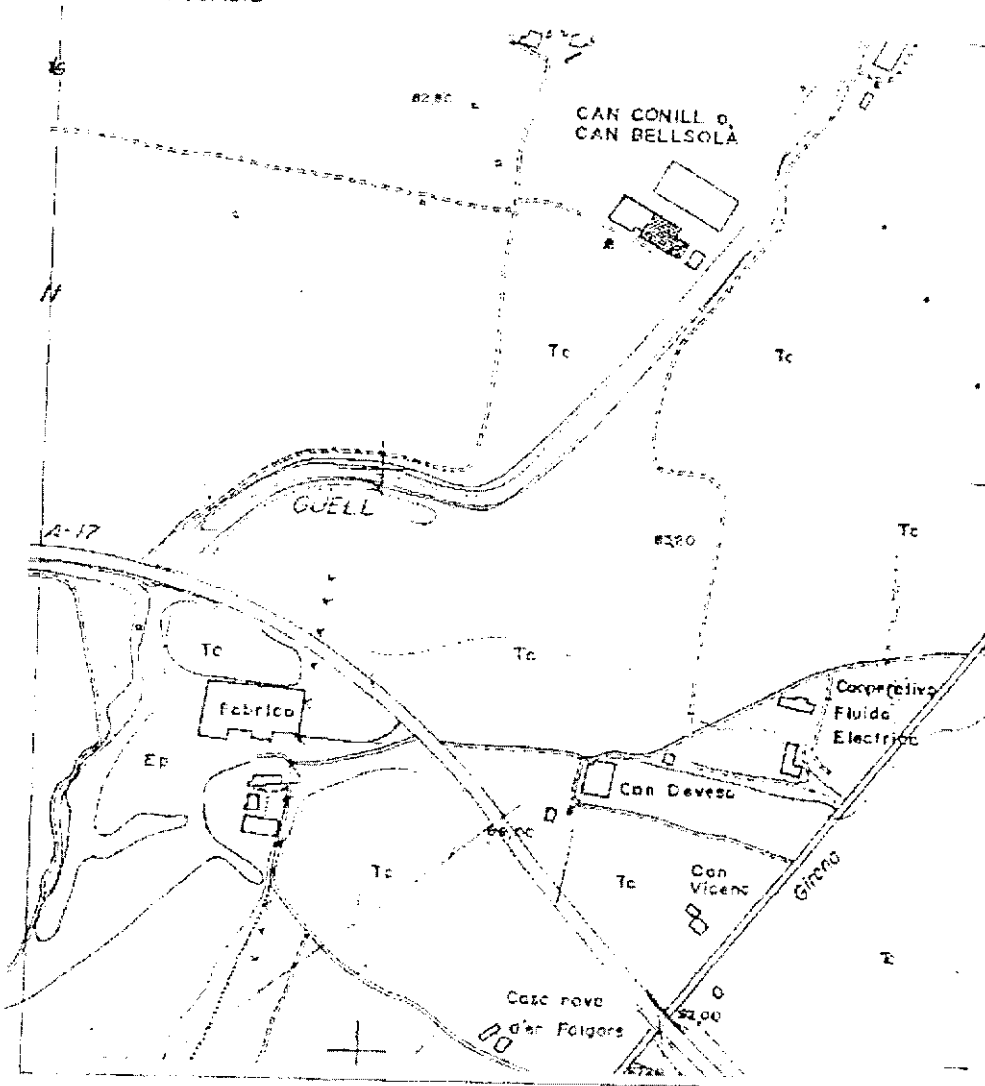
C-11

LOCALITZACIÓ C. Montnegre	BARRI: Santa Eugènia
------------------------------	-------------------------

ANY O ÈPOCA Segles XVIII al XX	AUTOR:
-----------------------------------	--------

PROPIETAT: Bellsolà i Foner, Lluís	REFERÈNCIA CADASTRAL 0014003/04E
---------------------------------------	-------------------------------------

PLÀNOL SITUACIÓ





## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

**Can Conill o Can Bellsolà****C-11**LOCALITZACIÓ:  
C. MontnegreBARRI:  
Santa EugèniaANY O ÈPOCA:  
Segles XVIII al XX

AUTOR:

PROPIETAT:  
Bellsolà / Ferrer, LluisREFERÈNCIA CADASTRAL:  
0014003/84E**Categoria  
d'intervenció :****REP****NIVELLS DE PROTECCIÓ:****EDIFICACIÓ: C**

La protecció sols fa referència a la pallissa de la finca de la referència cadastral.  
No es permet cap tipus d'ampliació.  
A les façanes s'ha de mantenir la geometria.  
A la coberta s'ha de mantenir els materials i la forma.  
S'ha de mantenir l'estructura de suport.

**ESPAI LLIURE:****ESPAI EDIFICABLE:****ENTORN:**

  
Ajuntament de Girona  
CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÓRICO-ARTÍSTIC

**Can Conill o Can Bellsolà****C-11**

LOCALITZACIÓ:

C. Montnegre

BARRI:

Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:

Segles XVIII al XX

AUTOR:

PROPIETAT:

Bellsolà i Ferrer, Lluís

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0014003/54E

FOTOGRAFIES:





## CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

<b>Can Conill o Can Bellsolà</b>		<b>C-11</b>
LOCALITZACIÓ: C. Montnegre		BARRI: Santa Eugènia
ANY O ÈPOCA: Segles XVIII al XX	AUTOR:	
PROPIETAT: Bellsolà i Ferrer, Lluís		REFERÈNCIA CADASTRAL: 0014003/64E
<b>DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :</b> RÈGIM DEL SÒL : S.N.U. / 23 PLANEJAMENT: P.G.O.U. REGIM D'USOS: Especial Interès agrícola. EDIFICABILITAT: PROTECCIÓ: Fitxa patrimoni núm. 0		<b>DESCRIPCIÓ GENERAL:</b> <b>Masia amb pallissa.</b> TIPOLOGIA: P.B. + P.P. ESTRUCTURA: Murs de maçoneria i carreus COBERTA: Teula àrab a dues vessants. ÚS ACTUAL: Habitatge. ESTAT CONSERVACIÓ: Bo.
<b>DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA:</b> Antiga masia de tres crugies amb el carener paral·lel a la façana principal; posteriorment se li ha afegit dos crugies més a l'est. Les façanes estan remolinades i pintades de color blanc, amb les captonades i les obertures, la majoria de llinda plana, emmarcades per carreus. Els últims anys ha sofert l'agregació d'un cos d'obra vista, i la construcció de magatzems massa prop. A l'oest, i separada de la masia, hi ha una magnífica pallissa amb la coberta a dues vessants i el carener perpendicular a la façana principal. Els brencals de l'obertura frontal s'on de carreus.		
<b>VALORACIÓ:</b> L'element de conjunt amb més interès, principalment arquitectònic, és la pallissa		





## PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

**Can Sureda****C-10**

LOCALITZACIÓ:

C. Montnegre

BARRI:

Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:

Segles XVII al XIX (1862)

AUTOR:

PROPIETAT:

Sureda i Bellsolà, Consol

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0014001/84E

**Categoria  
d'intervenció :****REP**

NIVELLS DE PROTECCIÓ:

EDIFICACIÓ: B

La protecció fa referència a la finca de la referència cadastral.

No es permet cap tipus d'ampliació. Està especialment protegida la pallissa.

A les façanes s'ha de mantenir la geometria. S'ha de protegir tots els murs de maçoneria amb arrebossat, estucat o similar.

A la coberta s'ha de mantenir els materials i la forma.

A l'interior s'ha de mantenir l'estructura de suport.

ESPAI LLIBRE: D

No es permet cap tipus de construcció al mateix àmbit.

ESPAI EDIFICABLE:

ENTORN:



Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

**Can Sureda**

**C-10**

LOCALITZACIÓ:  
C. Montnegre

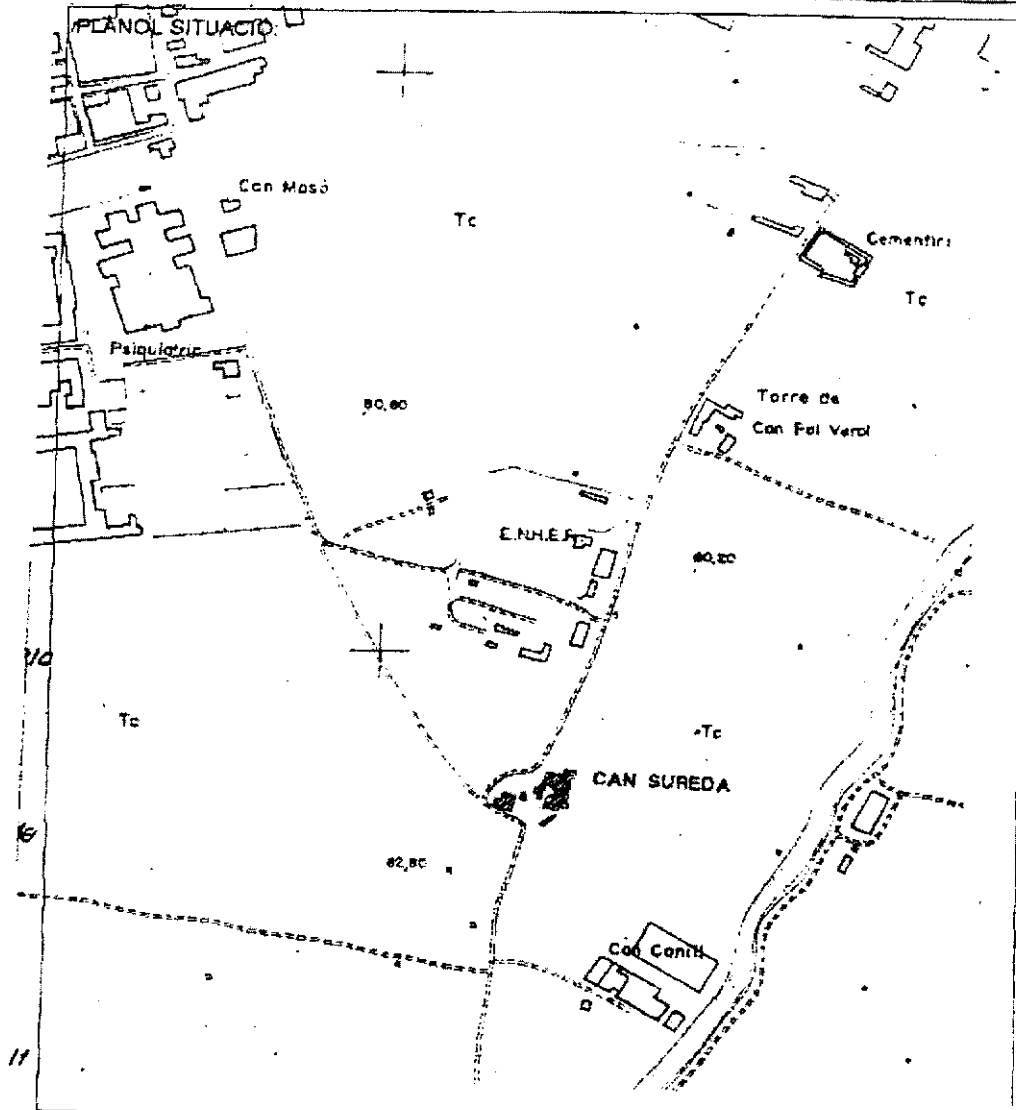
BARRI:  
Santa Eugènia

ANY O ÈPOCA:  
Segles XVII al XIX (1862)

AUTOR:

PROPIETAT:  
Sureda i Bellsolà, Consol

REFERÈNCIA CADASTRAL:  
0014001/B4E



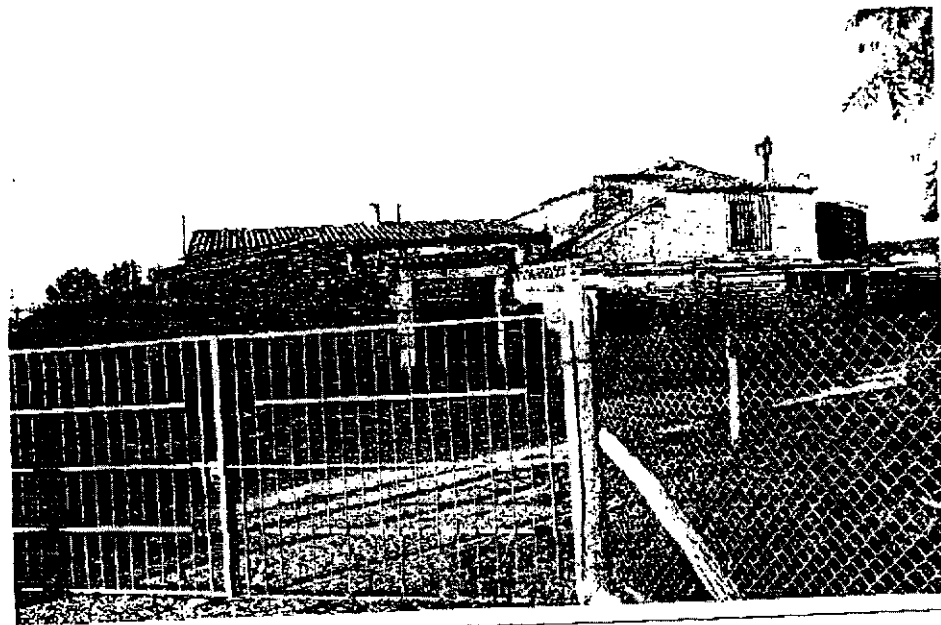


Ajuntament de Girona

CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

<b>Can Sureda</b>		<b>C-10</b>
LOCALITZACIÓ: C. Montnegre		BARRI: Santa Eugènia
ANY O ÈPOCA: Segles XVII al XIX (1862)	AUTOR:	
PROPIETAT: Sureda i Bellsolà, Consol	REFERÈNCIA CADASTRAL: 0014001/84E	

FOTOGRAFIES:



  
**Ajuntament de Girona**  
**CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC**

<b>Can Sureda</b>		C-10
LOCALITZACIÓ: C. Montnegre		BARRI: Santa Eugènia
ANY O ÈPOCA: Segles XVII al XIX (1862)	AUTOR:	
PROPIETAT: Sureda i Belisola, Consol	REFERÈNCIA CADASTRAL: 0014001/84E	
<b>DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :</b> RÈGIM DEL SÒL : S.N.U. / 23 PLANEJAMENT: P.G.O.U. REGIM D'USOS: Especial Interès agrícola. EDIFICABILITAT:  PROTECCIÓ: Fitxa patrimoni núm. 0	<b>DESCRIPCIÓ GENERAL:</b> Masia amb pati i pallissa. TIPOLOGIA: P.B. + P.P. ESTRUCTURA: Murs de maçoneria i carreus. COBERTA: Teula àrab a vessants diverses. ÚS ACTUAL: Abandonat. ESTAT CONSERVACIÓ: Dolent.	
<b>DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA:</b> La masia és de planta en L, formada principalment per dos cossos de diferent època situats perpendicularment, amb la coberta a dues vessants cadascun d'ells. La resta són construccions menors a l'entorn d'un pati que es clou amb una tanca. Aquesta té la portalada d'entrada de llinda plana amb una inscripció: "LAÑ/HERMENEGILDO 1862 SUREDA". Les façanes tenen una dispersió de finestres, de llinda plana o arc conopial. La pallissa, separada de la masia, és de planta rectangular, coberta a dues vessants de teula àrab i arc de mig punt de tobxos a la part frontal.		
<b>VALORACIÓ:</b> Està en molt mal estat i deshabitada. Té valor històric, arquitectònic i paisatgístic. Forma part del conjunt de masies que dominaven el Pla de Gioma.		

**ANNEX 2: INFORME COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE  
GIRONA APROVACIÓ DEFINITIVA PLA PARCIAL  
URBANÍSTIC SU SECTOR MAS MARROC 26-02-03.**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Servei Territorial de Girona

SCUG/O0108/2003 / 006753 / G/2092015

Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona  
Sessió: 26 de febrer de 2003  
Núm. ordre del dia: 34  
Expedient: 2003/6753

## PROPOSTA A LA PONENCIA TECNICA

### Identificació de l'expedient

Pla parcial urbanístic sector Marroc  
Promotor: Ajuntament de Girona  
Municipi: Girona  
Comarca: Gironès

### Objecte

Ordenació urbanística detallada del sector de sòl urbanitzable delimitat mas Marroc

### Tramitació municipal

Aprovació inicial: 03.12.2002  
Informació pública: 12.12.2002  
Aprovació provisional: 04.02.2003

### Tràmit de la Comissió

Aprovació definitiva del Pla parcial

### Informes

Departament de Medi Ambient de data 13 de desembre de 2002. Amb observacions Agència Catalana de l'Aigua. Sol·licitat en data 10 de desembre de 2002, no incorporat a l'expedient.

### Antecedents. Planejament superior

Pla general d'ordenació urbana aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002.

C. de Cristòfol Grober, 2  
17071 Girona  
Tel. 972 20 01 99  
Fax 972 22 29 39  
<http://www.gencat.es/ptop>



### **Descripció i valoració de l'expedient**

El planejament general delimita el sector mas Marroc de 8,41 ha, a desenvolupar per a usos de dotacions i serveis on no són admissibles els usos d'habitatge ni el comerç gran ni mitjà, amb una edificabilitat de 0,35m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i unes cessions per a sistemes del 70%.

El pla parcial ajusta l'àmbit amb una superfície total de 9,77 ha i preveu un sostre de 34.113,5 m<sup>2</sup> que esgota l'edificabilitat que li atorga el planejament general.

L'ordenació detallada preveu parcel·les de 4000 m<sup>2</sup> i 1800 m<sup>2</sup> amb alçades de sis, quatre i dos plantes que es distribueixen en funció de les edificacions tradicionals existents, algunes de les quals estan incorporades en el catàleg del patrimoni local.

L'aprofitament urbanístic privat, que no arriba al 40% que preveu la Llei 2/2002, de 14 de març, es disposa en les finques on hi edificacions existents, acumula pràcticament tot el sostre edificable al llarg del rec Marroc i localitza l'espai lliure de cessió a l'altra banda del sector cosa que sembla contradictòria amb la lògica de la protecció dels espais naturals ja que, d'aquesta manera, el rec Marroc quedarà com un espai residual entre edificacions.

L'ordenació tramesa preveu una zona d'aprofitament privat de 29.469 m<sup>2</sup> de sostre que només té un accés per un vial de 10 metres d'amplada de caire peatonal cosa que dificultarà la bona accessibilitat i seguretat d'aquesta àrea edificable.

L'expedient tramès no conté els documents exigits per l'article 66 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, en relació al contingut de les determinacions necessàries per a portar a terme les obres d'urbanització de tot el sector.

### **Fonaments de dret**

Articles 65, 66 i 83 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

### **Proposta a la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**

Per tot l'exposat, els Serveis Tècnics proposen a la Ponència Tècnica que elevi a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona la proposta de resolució següent:

-1 Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic sector Marroc promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Servei Territorial de Girona

SCUG/00108/2003 / 006753 / G/2092015

Caldrà preveure el pas que dóna accés a l'àrea de dotacions i serveis privats com un vial de trànsit rodat amb una secció mínima de 12 metres d'amplada per tal de resoldre la l'accessibilitat a aquesta àrea i garantir les condicions de seguretat necessàries.

El document contindrà les determinacions necessàries per a permetre l'execució immediata de les obres d'urbanització bàsiques de la totalitat del sector urbanitzable que compren el pla parcial en tràmit d'acord amb el que preveu l'article 65.2.f de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament i als propietaris afectats

Girona, 21 de febrer de 2003

ELS SERVEIS TÈCNICS





**ANNEX 3: INFORME AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA  
APROVACIÓ DEFINITIVA PLA PARCIAL  
URBANISTIC SU SECTOR MAS MARROC .**

**Agència Catalana  
de l'Aigua**

Ciudadans, 11  
17004 Girona  
Tel. 972 21 38 12  
Fax 972 21 37 27  
NIF Q 0801031 F  
www.gencat.net/aca

Expedient: **UDPH2002002874**  
 Procediment: **Informes urbanístics**  
 Assumpte: **Informe tècnic (informes urbanístics)**  
 Document: **778201**

**INFORME TÈCNIC**

**Expedient : UDPH2002002874**  
**Peticionari : Ajuntament de Girona**  
**Objecte : Informe sobre el Pla Parcial Mas Marroc**  
**Curs : Riera Marroc**  
**Municipi : Girona ( Gironès ).**

**Coordenades : X = 483.720 Y = 4.646.360**

L'ajuntament de Girona, amb data d'entrada en aquesta unitat territorial 10 de desembre de 2002, tramet un exemplar del "Pla Parcial Mas Marroc" perquè s'emeti l'informe corresponent.

**PROJECTE PRESENTAT**

L'àmbit del Pla Parcial està situat al sud-oest del nucli urbà de Girona. Els seus límits són: al nord, el sector urbanitzable Mas Masó; a l'est, la riera Marroc, i a l'oest, el camí arbrat que separa els termes municipals de Girona i Salt. El sector es troba situat a zona de policia del marge esquerre de la riera Marroc, té una forma triangular d'una superfície total de 89.090,18 m<sup>2</sup>. Topogràficament, els terrenys són planers i actualment són camps de conreu de cereal i camps erms. Hi ha dues masies catalogades que es protegiran (mas Sureda i mas Bellisolà), un magatzem i diverses edificacions secundàries.

L'objectiu del Pla parcial és el desenvolupament del planejament urbanístic del sector, qualificat com a Sòl Urbanitzable Programat en la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, aprovada el 28 de febrer de 2002.

L'ordenació del sector preveu la formació de 3 illes edificables delimitades per dos carrers: un, existent, que creua el Marroc per un pont de 20,20m. i un altre que, fora de les actuacions del Pla Parcial, s'ha de prolongar travessant la llera per connectar amb un carrer existent en el marge dret.

La superfície destinada a zones verdes ocuparà 36.642,87 m<sup>2</sup>, majoritàriament seguint una franja d'amplada variable entre 30 i 120 metres pel costat oest del sector, en el límit amb el terme de Salt.

Els àmbits edificables quedaran situats al costat del marge esquerre de la riera i es destinaran a activitats de dinamització econòmica (sector terciari, comercial, etc... ) i zones d'equipaments. La superfície total de les zones serà de 26.727,05 m<sup>2</sup>.

Entre les zones de serveis privats i les zones d'equipaments i el cap del talús de la llera del Marroc es projecta una franja de zona de protecció hidrogràfica de 10 metres d'amplada al llarg de 600 metres.

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Medi Ambient

## Agència Catalana de l'Aigua

Es preveu la implantació dels següents serveis: abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, gas natural i xarxa telefònica. Les seves xarxes s'estendran sempre per espais públics, calçada i voreres, o per les zones verdes i sempre de forma soterrada.

La xarxa d'aigües plujanes desguassa a la llera del Marroc. Inclou un separador de grasses per evitar abocaments d'olis i gasoils .

La xarxa d'aigües residuals abocarà a un col·lector existent que ressegueix soterrat el curs de la llera del Marroc.

La xarxa d'abastament urbà serà extensió de la xarxa de distribució municipal de Girona.

### CONSIDERACIONS GENERALS

La riera Marroc discorre en sentit sud-nord i limita pel seu marge esquerre amb el sector en una longitud d'aproximadament 600 metres.

La conca vessant de la riera té una superfície aproximada de 18 km<sup>2</sup>, dels quals 11 km<sup>2</sup> correspondrien pròpiament al Marroc i 7 km<sup>2</sup> a la conca transvasada del riu Güell, que està desviat cap el Marroc just aigües amunt de Vilablareix. L'eix de la llera principal de drenatge té una longitud de 10,88 km. i un pendent mitjà del 2 %.

La secció de desguàs de la riera està totalment endegada i artificialitzada des de la confluència amb el canal de desviament del Güell fins a la seva posterior confluència amb la llera de la conca baixa del mateix riu Güell.

En el tram que limita amb l'àmbit del Pla Parcial, la riera Marroc té una secció trapezoidal, amb unes dimensions de 8,50 metres d'amplada en el fons de la llera, 18,40 metres d'amplada en la part superior, i 4,18 metres d'alçada, i un pendent mig de l'1%.

Els caixers tenen un talús 1:1 i estan protegits amb una defensa d'escullera fins una altura d'1,5 metres sobre el fons de la llera i amb una cuirassa de gabions a la part superior. La capacitat de desguàs teòrica es aproximadament d'uns 160 m<sup>3</sup>/s, valor superior al cabal de disseny, de 132m<sup>3</sup>/s, corresponent a una revinguda de 500 anys de període de retorn, que es va utilitzar per dimensionar la secció hidràulica del pont existent a l'extrem nord del sector que, d'altra banda, té un gàlib de 3,00m.

Sembla, de la comprovació dels plànols del projecte, que no s'ha fixat l'ordenació de rasants d'urbanització del sector en funció de les rasants consolidades del sol urbà del marge dret del Marroc i les necessitats de resguard hidràulic . Així, al costat de l'estrep esquerre del nou pont que unirà aquest sector amb la zona urbana de Girona la cota d'urbanització és la 81,56 metre que la dels terrenys urbanitzats del marge dret es la 83,87.

L'ordenació proposada no modifica el traçat ni la secció de la llera i consolida una franja de protecció que preserva la zona de servitud del domini públic hidràulic.

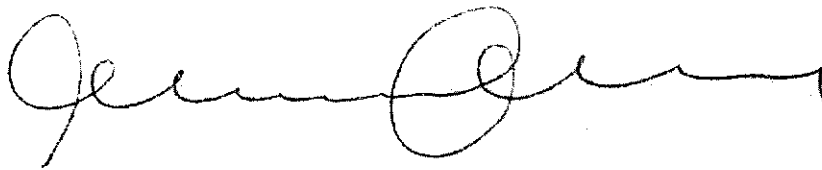
### CONCLUSIÓ

A partir de les consideracions efectuades, s'informa favorablement el "Pla Parcial Mas Marroc", amb les següents prescripcions:

**Agència Catalana  
de l'Aigua**

- La definició de les rasants d'urbanització del sector s'haurà d'efectuar congruentment amb el manteniment de la capacitat de la llera i el resguard hidràulic necessaris i, igualment, per assegurar el gàlib exigible del futur pont sobre el Marroc en la prolongació del carrer interior del sector, que en cap cas serà inferior al del pont existent més aigua avall.
- L'inici de les obres d'urbanització requereix l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, la qual haurà d'instar el promotor aportant la documentació tècnica corresponent.

El Cap de la Unitat,



Enrique Moya Rodríguez.

Girona, 24 de febrer de 2003

**ANNEX 4: INFORME DEPARTAMENT MEDI AMBIENT  
APROVACIÓ DEFINITIVA PLA PARCIAL  
URBANISTIC SU SECTOR MAS MARROC .**

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Medi Ambient  
 Delegació Territorial a Girona

## INFORME SOBRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

### 1. Identificació de l'expedient

Número:	U 0145/2002	Data entrada:	10.12.2002
Data document tècnic:	11.2002	Data aprovació provisional:	3.11.2002
Municipi:	Girona (Gironès)		
Planejament vigent:	Pla general aprovat definitivament (revisió i adaptació) 28.02.2002		
Promotor:	Ajuntament		
Sol·licitant:	Ajuntament		
Tipus de planejament:	Planejament urbanístic derivat: pla parcial urbanístic		
Actuació:	Pla parcial Mas Marroc. 8,90 ha		

### 2. Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en virtut d'allò previst a l'article 1 del Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient, complementat pel Decret 297/1999, de 26 de novembre, de creació i reorganització de departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, en compliment d'allò que determina l'article 83 de la Llei 2/2002, de 30 de març, d'urbanisme.

Aquest informe s'emet a banda de les possibles consideracions que pugui establir al respecte l'Agència Catalana de l'Aigua en el marc de les seves competències establertes a l'article 16 de la Llei 25/1998, de 31 de desembre, de mesures administratives, fiscals i d'adaptació a l'euro

### 3. Proposta de planificació i consideracions

El Pla desenvolupa el sector de sòl urbanitzable Mas Marroc, situat al Sud-oest del terme. L'àmbit objecte d'ordenació està constituït, aproximadament, per un triangle els cantons del qual són definits pel límit de terme municipal (amb Salt) i per la riera Marroc, amb el vèrtex principal en la seva intersecció.

Els usos previstos són comercials.

La zonificació estableix una franja de 10 m d'amplada al marge de la riera Marroc (P, Protecció de sistemes). La resta d'espais lliures-zones verdes, que assoleixen el 10% de cessió, 8.909 m<sup>2</sup> (C.1, Sistema de places, parcs i jardins urbans), es concentra a la zona oposada, en contacte amb el camí arbrat que defineix el límit de terme municipal.

L'ús comercial i els equipaments es distribueixen en tres illes abocades cap a la riera i separades entre sí per vials.

La memòria conté consideracions (articles 23 a 29) envers el tractament de diversos vectors ambientals (residus, contaminació atmosfèrica i paisatge) d'acord amb la normativa vigent a Catalunya.

Ullònia, 10-12, 3r  
 17005 - Girona  
 Tel. 972 223 035  
 Fax. 972 227 234  
 www.gencat.net/mediamb

#### 4. Conclusions

Avaluada la documentació corresponent al PP Mas Marroc, al terme de Girona, s'emet informe en el sentit que caldrà prendre en consideració, en el transcurs de la tramitació de planejament els següents criteris:

1. Al marge dret de la riera de Marroc, i dins la franja de protecció, es recomana restaurar la vegetació arbòria mitjançant la plantació d'espècies pròpies d'aquest ambient de ribera (freixe, vern, lledoner,...)
2. El projecte d'urbanització haurà d'incloure, en la part corresponent a l'enllumenat públic, les determinacions necessàries per assegurar el compliment de la regulació establerta per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
3. Cal harmonitzar les previsions de l'article 28 amb el contingut de Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
4. La regulació paisatgística prevista a l'article 29 de les Normes s'hauria de definir de manera prèvia ja en el projecte d'urbanització, especificant les espècies arbòries adients i les característiques que es considerin mínimes quant a la qualitat del material vegetal.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
Delegació Territorial a Girona

Jacobo Ruiz Pedreira  
Col·laborador Tècnic

Girona, 13 de desembre de 2002

**ANNEX 5: LLISTAT DE PLÀNOLS I REDUCCIONS.**

Nº	PLÀNOL	ESCALA	ESCALA
		A-1	A-3
1	EMMARCAMENT TERRITORIAL	1/7.500	1/15.000
2	ORTOFOTOS I VISTES SUBSECTOR	1/5.000	1/10.000
3	MARC URBANÍSTIC.USOS DEL SÒL I CLASSIFICACIÓ	1/1.000	1/2.000
4	TOPOGRÀFIC.	1/1.000	1/2.000
5	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000	1/2.000
6	SERVEIS EXISTENTS	1/1.000	1/2.000
7	COORDINACIÓ SUPRAMUNICIPAL DEL PLANEJAMENT	1/5.000	1/10.000
8	VIALITAT	1/1.000	1/2.000
9	ZONIFICACIÓ	1/1.000	1/2.000
10	XARXES DE SERVEIS	1/2.000	1/4.000

Girona, gener de 2003

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós aprovat en sessió plenària del dia 07/10/2003 conté les prescripcions imposades per resolució de la Comissió d'Urbanisme de data 26/02/2003.

EL SECRETARI,

Ajuntament  de Girona

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data 26 FEB 2003

La secretària

  
Sònia Bofarull i Serrat



