

III. NORMATIVA



Índex

CAPÍTOL 1.	DISPOSICIONS GENERALS	2
article 1.	Àmbit territorial	2
article 2.	Objecte del Pla especial	2
article 3.	Marc legal.....	2
article 4.	Vigència, modificació i interpretació.....	2
article 5.	Contingut	2
article 6.	Desenvolupament del pla especial.....	2
CAPÍTOL 2.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	2
article 7.	Classificació del sòl.....	2
article 8.	Règim d'ús.....	3
article 9.	Qualificació del sòl	3
article 10.	Subzones establertes en el present Pla especial	3
CAPÍTOL 3.	ORDENACIÓ URBANÍSTICA	3
article 11.	Paràmetres generals	3
article 12.	Regulació dels espais lliures d'edificació.	3
article 13.	Moviments de terres i adaptació topogràfica.....	4
CAPÍTOL 4.	REGULACIÓ DETALLADA DE LES SUBZONES DEL PEU	4
article 14.	Subzona de Conreu (clau N1)	4
article 15.	Subzona de Conreu específic de vinya (clau N1v)	4
article 16.	Subzona de millora de la biodiversitat (clau N2b)	4
article 17.	Subzona de Camp de golf (clau N4g).....	5
article 18.	Subzona esportiva (N4e)	5
article 19.	Subzona de Llac esportiu i recreatiu (N4h)	5
article 20.	Subzona hípica (N4hip)	6
CAPÍTOL 5.	REGULACIÓ D'INFRAESTRUCTURES DEL PEU	6
article 21.	Camins	6
article 22.	Serveis	7
CAPÍTOL 6.	MESURES SECTORIALS, AMBIENTALS I DE PAISATGE	7
article 23.	Conservació d'espècies arbòries	7
article 24.	Integració paisatgística del llac	7
article 25.	Mesures correctores segons estudi ambiental.....	7
article 26.	Mesures correctores segons estudi d'impacte i integració paisatgística.....	10
article 27.	Mesures correctores segons EAMG	11
article 28.	Servituds aeronàutiques	11
CAPÍTOL 7.	GESTIÓ I COMPROMISOS.....	11
article 29.	Sistema d'actuació.....	11
article 30.	Pla d'etapes	11
article 31.	Garantia exigible als promotors	11
article 32.	Execució i conservació de les obres	11
article 33.	Cessió de l'aprofitament urbanístic	11



doc III. NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit territorial

1. El present Pla especial urbanístic (PEU) es desenvolupa en propietats sobre les quals les societats PGA Golf de Catalunya, SA i PGA Golf de Caldes, SA n'ostenten els drets, a l'entorn del torrent de Can Sunyer, els camps de Can Palau, els camps de Can Cua, els camps de Ca l'Estany, els camps de la vessant oest del camí Ral de Caldes a Vilobí fins l'autopista AP-7 i els entorns del forat número 7 del camp de golf "Tour Course" dins el TM de Vilobí d'Onyar i els terrenys al nord del camí Ral de Girona a Barcelona (al nord de les finques residencials de "La Vinya") i part del bosc d'en Gironès, dins el TM de Caldes de Malavella.
2. La superfície total del PEU és de 83'0545 Ha (830.545 m²), dels quals 72'4348 Ha (724.348 m²) es situen en el Terme municipal Vilobí d'Onyar i 10'6197 Ha (106.197 m²) en el Terme municipal de Caldes de Malavella.

article 2. Objecte del Pla especial

L'objecte del present Pla especial urbanístic és l'ordenació detallada d'activitats compatibles amb el sòl no urbanitzable dins els terrenys de referència amb el següent contingut:

- a. Creació d'un llac de caràcter paisatgístic i recreatiu amb tractament naturalitzat sobre la vall del torrent de Can Sunyer.
- b. Implantació de l'activitat d'hípica amb els seus serveis i dotacions complementàries sobre els camps de Can Cua i les antigues instal·lacions ramaderes de Can Palau.
- c. Implantació de l'activitat esportiva sobre terrenys de gespa artificial i natural amb els seus serveis i dotacions complementàries en la vessant oest dels terrenys situats entre el camí Ral de Caldes a Vilobí i l'autopista AP7.
- d. Implantació de l'activitat agrícola especialitzada de vinya amb celler i serveis complementaris en la vessant nord dels terrenys situats entre el camí Ral de Girona a Barcelona i l'inici del torrent de Can Sunyer.
- e. Regularització urbanística a Vilobí d'Onyar del forat 7 del camp de golf "Tour Course" que forma part del complex esportiu del sector del golf de Caldes de Malavella.

article 3. Marc legal

1. Aquest pla especial urbanístic s'ajusta, pel que fa al TM de Vilobí d'Onyar, a la regulació prevista per al sòl no urbanitzable de les Normes subsidiàries del planejament, aprovades definitivament el 01/04/1987 (DOGC 10/07/1987).
2. Aquest pla especial urbanístic s'ajusta, pel que fa al TM de Caldes de Malavella, a la regulació prevista per al sòl no urbanitzable del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 09/10/2013 (DOGC 6549 de 28/01/2014).
3. El present pla especial urbanístic es redacta d'acord amb allò que estableixen els articles 67 i 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost), text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 (en endavant TRLUC), i als articles 92 a 94 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006).

article 4. Vigència, modificació i interpretació

1. Tant els particulars com l'administració estan obligats a les disposicions d'aquest Pla especial. La seva vigència serà indefinida i serà executiu a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva que correspon a l'administració de la Generalitat de Catalunya.
2. Les determinacions d'aquest pla especial podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint la mateixa tramitació que per la seva formulació i aprovació. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades

per la millor adaptació sobre el terreny dels projectes d'obres, sempre que no suposin modificacions en la superfície de les edificacions i per tant en l'edificabilitat del conjunt, superiors al 5%.

3. Les alteracions i adaptacions per a donar compliment als requeriments que les normes específiques o sectorials determinin en cada moment, no suposaran la modificació del Pla especial urbanístic sempre que no impliqui variacions en aspectes substancials, especialment en el que fa referència a la ocupació màxima i sostre màxim.
4. Les normes del pla especial s'interpreten atenent al seu contingut i amb estricta subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran les que es donin acotades i, si no es així, les que figurin a escala gràfica més detallada.
5. En tot allò no previst en aquest document s'estarà al que disposen, en els seus respectius municipis, les normes del seu planejament general.

article 5. Contingut

Aquest Pla especial urbanístic està integrat pels següents documents:

- Document I. Memòria
- Document II. Plànols d'informació i d'ordenació
- Document III. Normativa
- Document IV. Avaluació ambiental estratègica
- Document V. Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Document VI. Annexos
 1. Llac amb generació de serveis ecosistèmics i valor paisatgístic
 2. El vector aigua
 3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
 4. Documentació vinyes

article 6. Desenvolupament del pla especial

1. Amb l'objecte de completar, desenvolupar i portar a la pràctica l'ordenació establerta per les determinacions del present Pla, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu el planejament superior i la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquesta normativa, els corresponents Projectes d'obra i Projectes d'activitats necessaris.
2. Els Projectes d'obres de cadascuna de les subzones i les seves unitats d'edificació comportaran l'execució simultània de totes les infraestructures necessàries per al seu correcte funcionament d'acord amb els plànols de l'estructura de camins (plànol P08; Obra civil) i serveis (plànols P09 i P10) del present PEU.
3. Cadascuna de les subzones i les seves unitats d'edificació es podran desenvolupar individualment a excepció de la subzona de llac esportiu i recreatiu (clau N4h) que s'haurà de coordinar amb el desenvolupament conjunt de les subzones de millora de la biodiversitat (clau N2b). Aquesta coordinació per a la implantació de les àrees de millora de la biodiversitat es determinarà en el Projecte executiu del llac naturalitzat amb l'objectiu de temporalitzar la seva execució simultània.
4. Els instruments que desenvolupin aquest Pla o treballin en alguns dels seus elements, hauran de ser coherents amb el seu esperit i determinacions. En el pla d'etapes s'estableixen els terminis i prioritats pel desenvolupament de l'ordenació conjunta de l'àmbit del PEU.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 7. Classificació del sòl

L'àmbit definit per aquest Pla especial està classificat com a sòl no urbanitzable i està d'acord respectivament amb el que es determina en les NNSS de Vilobí d'Onyar i en el POUM de Caldes de Malavella.



article 8. Règim d'ús

Els propietaris del sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts pel TRLUC, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que li sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl i, en particular, per allò disposat pel TRLUC en els seus articles 47 a 52.

article 9. Qualificació del sòl

Les qualificacions del sòl que s'inclouen en el present Pla especial són les pròpies dels planejaments generals respectius als municipis de Vilobí d'Onyar i Caldes de Malavella i són les següents:

1. Dins el municipi de Vilobí d'Onyar:
 - Zona de sòl rústic (clau R)
 - Sistema de protecció de carreteres i vials (clau PC)
2. Dins el municipi de Caldes de Malavella:
 - Zona de sòl agrícola (clau 21)
 - Zona de sòl forestal (clau 22)

article 10. Subzones establertes en el present Pla especial

1. Per a cadascuna de les claus urbanístiques i sistemes en sòl no urbanitzable d'ambdós municipis es creen les subzones d'ordenació del present Pla especial. Aquestes subzones són les següents:
 - Subzona de Conreu (clau N1)
 - Subzona de Conreu específic de vinya (clau N1v)
 - Subzona de millora de la biodiversitat (clau N2b)
 - Subzona de Camp de golf (clau N4g)
 - Subzona esportiva (N4e)
 - Subzona de Llac esportiu i recreatiu (N4h)
 - Subzona hípica (N4hip)
2. Aquestes subzones es grafien al plànol d'ordenació P01 (Zones i qualificacions) amb la indicació prèvia de la seva clau de zona de procedència per a cada municipi.

CAPÍTOL 3. ORDENACIÓ URBANÍSTICA**article 11. Paràmetres generals**

Per a cadascuna de les subzones urbanístiques en sòl no urbanitzable es determinen els paràmetres i condicions següents:

1. Unitats d'edificació.

S'entén per unitat d'edificació la mínima que es pot desenvolupar a través d'un únic projecte. Les unitats d'edificació es poden desenvolupar en les següents subzones:

- Subzona de Conreu específic de vinya (clau **N1v**). Edifici celler
- Subzona esportiva (**N4e**). Edifici vestidors i dependències annexes
- Subzona de Llac esportiu i recreatiu (**N4h**). Llac naturalitzat i edifici de serveis (*Lake club*)
- Subzona hípica (**N4hip**). Quadres per a cavalls i edificis de serveis.

2. Sostre màxim edificable

Es defineix com a sostre màxim edificable la superfície total de sostre que es pot edificar en cadascuna de les unitats d'edificació.

A aquests efectes es comptabilitza el sostre total de la unitat d'edificació al marge de la seva posició respecte del nivell del terreny natural del terreny.

Els porxos i els cossos oberts, tancats o semi tancats, així com els soterranis, computaran al 100% als efectes del sostre màxim edificable.

3. Àmbit d'ús

La situació de les unitats d'edificació previstes es regula mitjançant la delimitació d'àmbits d'ús. S'entén per àmbit d'ús la figura geomètrica que delimita l'àrea sobre la que es pot situar cada unitat d'edificació i els elements auxiliars no edificats per a facilitar-ne la seva implantació tals com àrees d'aparcament, accessos o enjardinaments.

4. Gàlils reguladors de l'edificació.

El gàlib regulador és la figura que determina la màxima envoltant dins la qual s'ha d'inscriure el volum de l'edificació. El pla especial defineix un gàlib regulador per cada unitat d'edificació prevista en els plànols d'ordenació P04, P05 i P06 (Zones i gàlils).

article 12. Regulació dels espais lliures d'edificació.

1. Els espais no ocupats per la edificació dins l'àmbit d'ús només poden ser:
 - a. Vials i zones d'aparcament. Els vials, tant de vehicles com de vianants només poden estar tractats amb paviments permeables. Les àrees d'aparcament només es poden situar en les àrees delimitades dins els àmbits ús, d'acord amb els plànols d'ordenació.
 - b. Pistes esportives amb acabats permeables. Les pistes esportives només es poden situar en les àrees delimitades dins els àmbits ús, d'acord amb els plànols d'ordenació.
 - c. Contorn dels edificis. S'admet un perímetre pavimentat a tot el contorn dels edificis de nova construcció amb amplada no superior a dos metres.
 - d. Espais oberts. Són les àrees que comprenen tot l'espai que no correspon a cap dels punts anteriors i que estan dins els àmbits d'ús delimitats en el present Pla especial. Es tractaran amb enjardinament, emprant espècies autòctones de poca exigència de reg.
 - e. No s'admeten les tanques perimetrals a excepció de delimitacions realitzades amb elements vegetals.
2. La resta d'espais de la subzona al marge dels àmbits d'ús hauran de respectar els següents condicionants
 - a. Tots els espais lliures es tractaran amb enjardinament, emprant espècies autòctones de poca exigència de reg.
 - b. Els vials, tant de vehicles com de vianants només poden estar tractats amb paviments permeables. Totes les noves instal·lacions de subministrament elèctric i/o de telecomunicacions seran soterrades.
 - c. No s'admeten les tanques perimetrals a excepció de delimitacions realitzades amb elements vegetals.
 - d. Els talussos s'han de revegetar, emprant tècniques com la hidrosembra o similar.
 - e. Tots els arbres i arbustos han de ser l'espècies autòctones. S'han de mantenir en la mesura del possible els exemplars arbustius i arboris existents.
 - f. Als parterres i superfícies enjardinades de nova creació cal aportar-hi terra vegetal procedent de la pròpia finca i sembrar-hi plantes herbàcies i arbustos autòctons.
 - g. Cal decapar els primers 30 cm de terra vegetal i reservar-la per a l'enjardinament dels espais lliures d'edificació.
3. En tot cas aquestes determinacions estaran subjectes a les recomanacions de l'estudi d'impacte i integració paisatgística elaborat per al present PEU.



article 13. Moviments de terres i adaptació topogràfica

1. Es permeten els moviments de terres necessaris per a la implantació dels nous edificis, segons els perfils definits als plànols d'ordenació P04, P05 i P06 (Zones i gàlibs) on es regulen les cotes d'implantació de cada edifici. Es permeten també els moviments de terres mínims necessaris per a la vialitat interior del sector que asseguri l'accés a cada edifici.
2. Totes les implantacions que es situïn en zones amb pendent s'hauran de dissenyar adaptant-se al màxim a la configuració natural del terreny per evitar en la mesura del possible els moviments de terres i la generació de talussos i desmunts. Quan calgui disposar el terreny en terrasses, aquestes es faran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:
 - a. Les plataformes d'anivellació que s'hagin de fer dins els límits de l'àmbit d'ús no es podran situar a més de 1,50 metres per sobre o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural del perímetre.
 - b. Els desnivells entre terrasses contigües no superaran en cap cas els 3,70 metres. Aquest desnivell es salvarà normalment amb marges o talussos amb un pendent màxim de proporcions 2H:1V, i s'enjardinaran amb tractaments d'hidrosembra o similars. Quan sigui necessari es permeten també els murs de contenció de 1'5 metres d'altura com a màxim, preferentment de pedres ciclopies.
3. Els moviments de terres han de compensar, en la mesura del possible, els volums de excavació i terraplenat.

En tot cas aquestes determinacions estaran subjectes a les recomanacions de l'estudi d'impacte i integració paisatgística elaborat per al present PE.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DETALLADA DE LES SUBZONES DEL PEU**article 14. Subzona de Conreu (clau N1)****1. Definició**

La subzona de Conreu comprèn els sòls intersticials entre les diferents activitats previstes en el present PEU que complementen el conjunt paisatgístic i es destinen als usos propis de les zones agrícoles. La subzona de conreu ocupa una superfície total de 20'55 Ha (20'00 Ha al TM de Vilobí d'Onyar i 0'55 Ha al TM de Caldes de Malavella).

2. Ordenació

L'ordenació d'aquesta subzona es determina a través de la normativa genèrica pròpia establerta en els planejaments generals vigents dels municipis de Vilobí d'Onyar per a la "Zona rústica" (clau R) i de Caldes de Malavella per a la "Zona de sòl agrícola" (clau 21).

3. Sostre potencial

En aquesta subzona no es permet cap tipus d'edificació.

4. Usos

S'admet l'ús pròpiament agrícola i el ramader, de forma compatible amb la protecció dels valors d'aquestes àrees.

article 15. Subzona de Conreu específic de vinya (clau N1v)**1. Definició**

La subzona de Conreu específic de vinya comprèn els sòls destinats a aquest tipus de conreu a la part sud de l'àmbit del PEU. La subzona de conreu de vinya ocupa una superfície total de 8'26 Ha (0'94 Ha al TM de Vilobí d'Onyar i 7'32 Ha al TM de Caldes de Malavella).

2. Ordenació

L'ordenació d'aquesta subzona es determina a través de la normativa genèrica pròpia establerta en els planejaments generals dels municipis de Vilobí d'Onyar per a la "Zona rústica" (clau R) i de Caldes de Malavella per a la "Zona de sòl agrícola" (clau 21) i les especificacions pròpies d'aquest PEU.

3. Sostre potencial

- a. En aquesta subzona s'estableix una unitat d'edificació corresponent a l'edifici d'explotació de la vinya. La seva construcció està supeditada a l'existència real de l'explotació de la vinya que caldrà certificar amb el corresponent informe del DARP de la Generalitat de Catalunya.
- b. L'àmbit d'ús d'aquesta subzona es grafia al plànol P04 del present PEU i es situa en el seu extrem sud-est, entre el camí Ral de Girona a Barcelona i el bosc de Can Gironès. La superfície total de l'àmbit d'ús és de 6.218,79 m². Dins l'àmbit d'ús s'hi estableix l'àrea destinada a aparcament de 2.135,63 m² i l'àrea destinada a l'emplaçament de l'edificació d'explotació de la vinya de 2.220,70 m².
- c. El gàlib regulador de l'edificació es determina en planta i en alçat al plànol P04 del present PEU.
- d. El sostre màxim total és de 650'00 m²st.
- e. L'altura de l'edificació serà de planta baixa amb 6'00 metres d'altura com a màxim mesurada en qualsevol punt de la seva volumetria sobre la cota del terreny natural. S'admeten els soterranis dins l'àrea de projecció en planta del conjunt de l'edificació.

4. Usos

S'admet l'ús pròpiament agrícola amb l'especialitat de conreu de vinya.

A la unitat d'edificació s'admet l'ús de celler agrícola i sala de tast al servei de l'explotació de la vinya, i aparcament en superfície per a un màxim de 50 turismes.

article 16. Subzona de millora de la biodiversitat (clau N2b)**1. Definició**

La subzona de millora de la biodiversitat comprèn els sòls destinats a reforçar els valors del territori com a complement ecològic de la implantació del llac. La subzona ocupa una superfície total de 16'08 Ha (14'18 Ha al TM de Vilobí d'Onyar i 1'90 Ha al TM de Caldes de Malavella).

2. Ordenació

L'ordenació d'aquesta subzona es determina a través de la normativa genèrica pròpia establerta en els planejaments generals dels municipis de Vilobí d'Onyar per a la "Zona rústica" (clau R) i de Caldes de Malavella per a la "Zona de sòl agrícola" (clau 21) i "Zona de sòl forestal" (clau 22), i les especificacions pròpies d'aquest PEU.

El desenvolupament d'aquests sòls es poden realitzar amb un Projecte propi però s'han de coordinar amb el Projecte d'implantació del llac naturalitzat d'acord amb les determinacions de l'article 6.3 de la present normativa.

El Projecte d'implantació de la millora de la biodiversitat haurà de respectar els següents percentatges mínims en relació als tipus vegetals sobre cadascuna de les zones establertes en el present PEU:

- Els espais arboris no seran inferiors al 35% del total superficial dels àmbits.
- Els espais arbustius no seran inferiors al 35% del total superficial dels àmbits.
- La resta d'espais serà destinats a hàbitats essencialment herbacis.



Les zones de millora de la biodiversitat que incloguin la zona 21 del POUM de Caldes de Malavella i la zona R de Vilobí d'Onyar acumularan els espais herbacis majoritàriament sobre la clau 21 de Caldes de Malavella per tal de fer-los compatibles amb el caràcter agrícola de la zona.

En els espais biodiversos que tinguin disposats de manera adjacent edificacions caldrà observar el tractament de la vegetació seguint les determinacions pròpies de les franges de protecció d'incendis. Als espais biodiversos arboris situats a la meitat l'est de l'àmbit, la densitat dels arbres serà de aproximadament 700 peus/ha. Els situats a la meitat l'oest de l'àmbit, la densitat dels arbres serà de aproximadament 1.800 peus/ha.

Les espècies arbòries, arbustives i herbàcies implicades en a constitució de nous espais biodiversos seran les considerades en l'Annex X de l'Estudi Ambiental Estratègic. El projecte bàsic de generació de nous espais de biodiversitat ho tindrà en compte per a definir-los.

3. Sostre potencial

En aquesta subzona no es permet cap tipus d'edificació.

4. Usos

S'admet únicament l'ús forestal i el científic i d'educació i sensibilització ambiental.

article 17. Subzona de Camp de golf (clau N4g)

1. Definició

La subzona comprèn l'àmbit ja existent del forat 7 del camp de golf anomenat "Tour Course" que forma part del complex esportiu del sector del golf de Caldes de Malavella. La subzona ocupa una superfície total de 9'49 Ha dins el TM de Vilobí d'Onyar.

2. Ordenació

L'ordenació assimila a la que s'estableix per al Sistema d'equipaments privats del Sector Golf de Caldes de Malavella, "Zona esportiva camp de golf" (clau E8-5p) del POUM, com a desenvolupament del Pla especial de l'equipament esportiu del Golf de Caldes de Malavella, aprovat definitivament el 29/11/1989 (DOGC de 27/06/1990 i 10/11/2010).

3. Sostre potencial

En aquesta subzona no es permet cap tipus d'edificació.

4. Usos

Per a la subzona de Camp de golf (clau N4g) s'admeten els usos necessaris per a la pràctica del Golf a l'aire lliure. Es procurarà el manteniment de tot l'arbrat compatible amb aquesta pràctica, segons el projecte constructiu aprovat per l'Ajuntament de Caldes de Malavella.

L'activitat del golf haurà de regularitzar la seva situació i coordinar-se amb la llicència ambiental de l'actual activitat esportiva del Golf a Caldes de Malavella (exp.: 14/1995 i 54/2003; atorgada com a activitat classificada en l'annex II, epígraf 12.35, d'acord amb la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats, L 20/2009, de 4 de desembre) o amb la que la substitueixi si és el cas.

En tot cas la llicència ambiental que atorgui l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar haurà de contenir l'informe favorable de l'Ajuntament de Caldes de Malavella.

article 18. Subzona esportiva (N4e)

1. Definició

La subzona esportiva es correspon amb l'àrea de camps de futbol i dependències annexes situat a l'oest del camí de Caldes a Vilobí. La subzona ocupa una superfície total de 4'72 Ha dins el TM de Vilobí d'Onyar.

2. Ordenació

El present Pla especial recull l'ordenació d'aquesta subzona fixada pel Projecte d'Activitats Específiques d'interès general en SNU (PAE) aprovat per la CTUG en data 26/07/2017 i les seves posteriors modificacions de data 05/10/2017 i 26/04/2018, així com el Conveni subscrit entre l'Ajuntament de Caldes de Malavella, l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar i les societats PGA Golf de Caldas, SA i PGA Golf de Catalunya, SA per al subministrament d'aigua potable.

La modificació de l'ordenació es podrà fer mitjançant llicència urbanística d'acord amb els llinars establerts per la legislació urbanística i la regulació del present Pla especial.

3. Sostre potencial

- En aquesta subzona s'estableix una unitat d'edificació corresponent a l'edifici de serveis de l'activitat esportiva relacionada amb els camps de futbol existents.
- L'àmbit d'ús d'aquesta subzona es grafia al plànol P06 del present PEU i es situa en el seu extrem nord. La superfície total del perímetre és de 11.050,59 m². Dins l'àmbit d'ús s'hi estableix l'àrea destinada a aparcament de 3.761,11 m² i l'àrea destinada a l'emplaçament de l'edificació de serveis als camps de futbol de 773,10 m².
- El gàlib regulador de l'edificació es determina en planta i en alçat al plànol P06 del present PEU.
- El sostre màxim és de 773'10 m²st corresponents a les edificacions existents
- Es permet un potencial d'ampliació d'un 30% dins els gàlbers reguladors establerts sempre que se'n justifiqui la seva necessitat per requeriments funcionals de la pròpia activitat i funcionalitat de la implantació esportiva.
- L'altura de l'edificació es podrà desenvolupar en un sol nivell de 3'00 metres d'altura.

4. Usos

Ús esportiu:

- Dos camps de futbol per a la pràctica de l'esport. Aquest ús es restringeix a l'entrenament per a equips de futbol professional d'alt nivell. La dimensió es correspon amb una superfície esplanada de 110 x 72 metres i 160 x 72 respectivament.
- Edifici per a vestidors, gimnàs, serveis sanitaris i dependències de l'staff tècnic.
- Es preveu un aforament màxim de 50 persones que simultàniament puguin usar les instal·lacions. Al marge dels usuaris de les instal·lacions es pot preveure l'afluència limitada de visitants que en cap cas han de superar les 50 persones.

Ús d'aparcament:

- L'esplanada per a l'aparcament amb la possibilitat d'estacionament ordenat màxim de 49 places per a turismes i 4 autocars

article 19. Subzona de Llac esportiu i recreatiu (N4h)

1. Definició

La subzona del llac comprèn els sòls destinats a la implantació d'un llac naturalitzat de caràcter recreatiu i paisatgístic a la part central de l'àmbit del PEU seguint la vessant morfològica de la bassa de reg existent vers el torrent de Can Sunyer. La subzona ocupa una superfície total de 16'10 Ha (15'64 Ha al TM de Vilobí d'Onyar i 0'46 Ha al TM de Caldes de Malavella).

2. Ordenació

- L'ordenació d'aquesta subzona es determina a través de les especificacions pròpies del PEU en el marc de la normativa genèrica establerta en els planejaments generals dels municipis de Vilobí d'Onyar per a la "Zona rústica" (clau R) i de Caldes de Malavella per a la "Zona de sòl agrícola" (clau 21).



- b. Les característiques físiques del llac per a la seva implantació sobre el territori, perímetres de la làmina d'aigua, tipus de vores, embarcadors, camins perimetral i aiguamolls per al control d'escorrenties es determinen gràficament als plànols d'ordenació P02, P05 i P08.
- c. Les característiques tècniques del llac que el complementen es determinen a l'annex 1 del document VI del present PEU "Projecte bàsic per a la implantació de Llac amb generació de serveis ecosistèmics i valor paisatgístic"

3. Sostre potencial

- a. En aquesta subzona s'estableix una unitat d'edificació corresponent a l'edifici de serveis del llac.
- b. L'àmbit d'ús principal d'aquesta subzona es grafia al plànol P05 del present PEU i es situa en el seu extrem sud-est. La superfície total de l'àmbit és de 19.164,88 m². Dins l'àmbit d'ús s'hi estableix l'àrea destinada a aparcament de 3.698'29 m² i l'àrea destinada a l'emplaçament de l'edificació de serveis a activitats del llac de 2.475,35 m².
- c. Dins l'àmbit d'ús principal es permet la construcció d'una piscina amb tractament de depuració convencional amb una superfície màxima de 750 m².
- d. L'àmbit d'ús secundari d'aquesta subzona es grafia al plànol P05 del present PEU i es situa en el seu extrem nord. La superfície total de l'àmbit secundari és de 3.140,29 m². Dins l'àmbit d'ús secundari s'hi estableix una única àrea destinada a aparcament de la mateixa superfície.
- e. El gàlib regulador de l'edificació dins l'àmbit d'ús principal es determina en planta i en alçat al plànol P05 del present PEU.
- f. El sostre màxim és de 1.000'00 m²st
- g. Es permet un potencial d'ampliació d'un 30% dins els gàlils reguladors establerts sempre que se'n justifiqui la seva necessitat per requeriments funcionals de la pròpia activitat i funcionalitat del llac.
- h. L'altura de l'edificació es podrà desenvolupar en dos nivells de 4'00 metres d'altura cadascun sempre que la seva coronació no superi en 7'50 metres la cota del terreny natural.
- i. Es preveu, d'acord amb l'estudi de l'annex 1 del document VI del PEU la instal·lació de quatre càmeres soterrades per a les instal·lacions de depuració del llac situades d'acord amb el que es grafia als plànols d'ordenació. Les modificacions no significatives en quant a dimensió i posició d'aquestes càmeres soterrades que estableixi el Projecte executiu corresponent no ha de suposar motiu de modificació del present document urbanístic.

4. Usos

Ús esportiu i recreatiu al llac:

- Dos llacunes naturalitzades de caràcter recreatiu i paisatgístic per a la pràctica de l'esport aquàtic. Aquest ús es restringeix als usos aquàtics en aigua dolça: caiacs i patinets en totes les seves modalitats; rem i vela de petites embarcacions; no s'autoritzen embarcacions a motor amb excepció dels serveis i actuacions de manteniment i d'emergència.
- La pràctica dels usos aquàtics regulats en aquest PEU requerirà de la corresponent desinfecció d'embarcacions.
- La pràctica dels usos aquàtics regulats en aquest PEU requerirà de la corresponent declaració responsable i el corresponent títol jurídic habilitant.

Ús esportiu i recreatiu a l'àmbit d'ús principal:

- Edifici amb usos destinats al servei de les activitats del llac: sales tècniques, magatzems, vestidors, gimnàs, infermeria, cafeteria i similars que es puguin justificar per al bon funcionament de la instal·lació.
- Pràctica del bany en piscina amb depuració convencional.

Ús d'aparcament:

- L'esplanada del l'àmbit d'ús principal per a l'aparcament amb la possibilitat d'estacionament ordenat màxim de 65 places per a turismes.
- L'esplanada del l'àmbit d'ús secundari per a l'aparcament amb la possibilitat d'estacionament ordenat màxim de 30 places per a turismes.

article 20. **Subzona hípica (N4hip)**

1. Definició

La subzona d'hípica comprèn els sòls destinats a aquesta activitat a la part nord-oest sud de l'àmbit del PEU. La subzona ocupa una superfície total de 4'97 Ha dins el TM de Vilobí d'Onyar.

2. Ordenació

L'ordenació d'aquesta subzona es determina a través de la normativa genèrica pròpia establerta en el planejament general del municipi de Vilobí d'Onyar per a la "Zona rústica" (clau R) i les especificacions pròpies d'aquest PEU.

3. Sostre potencial

- a. En aquesta subzona s'estableix una unitat d'edificació corresponent als edificis destinats a les quadres per a cavalls i dependències annexes per a la implantació de l'àrea d'hípica.
- b. El sostre màxim es correspon amb el total del sostre existent en aquesta àrea que és de 4.367 m².
- c. El perímetre regulador o àmbit d'ús d'aquesta subzona es grafia al plànol P04 del present PEU i es correspon amb la totalitat de la subzona qualificada.
- d. No es determina un gàlib regulador de l'edificació si s'opta per la reutilització de les naus existents.
- e. En el cas que s'optés per l'enderrocament de les naus i s'emplacés el sostre potencial permès de 4.367 m² en qualsevol altre indret dins la subzona es podrà regularitzar la seva ordenació a través del propi Projecte executiu amb la incorporació si cal d'un nou Estudi d'impacte i integració paisatgística per a aquesta activitat, sense necessitat de modificar el present document de PEU sempre que es mantingui l'esperit i els objectius bàsics d'aquest.
- f. En tot cas l'altura de les edificacions es podrà desenvolupar en un màxim de dos nivells de 4'00 metres d'altura cadascun sempre que la seva coronació no superi en 7'50 metres la cota del terreny natural.

4. Usos

S'admet l'ús d'activitats eqüestres de caràcter recreatiu i esportiu.

A la unitat d'edificació s'admet l'ús de magatzem, quadres de cavalls, picador cobert, estables (boxes), dependències tècniques al servei de l'activitat i sales de serveis per als usuaris.

Caldrà preveure un nombre de places d'aparcament mínimes en l'interior de la zona al servei dels usuaris de l'activitat segons requeriments propis de l'ús que s'estableixi.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ D'INFRAESTRUCTURES DEL PEU

article 21. **Camins**

1. La infraestructura de camins del present PEU es recolza en els traçats dels camins existents dins els termes municipals de Vilobí d'Onyar i Caldes de Malavella. Aquests camins es determinen en el plànol d'ordenació P01 i es caracteritzen en el plànol P08 del PEU amb la concreció de les seves dimensions, materials, zones de servitud de domini públic i pas d'instal·lacions soterrades.



a. Caldes de Malavella

L'ordenació dels camins ve determinada al TM de Caldes de Malavella pel TR del PE de Camins "Pla especial de camins en sòl no urbanitzable", de maig de 2017 en el que s'identifica el camí incorporat al present PEU com el "Camí de Vilobí a la Creu Petita" amb el codi de fitxa 106 i forma part de la xarxa de camins secundaris.

Els camins existents a Caldes de Malavella són de domini públic, s'adscriuen en el present PEU dins el sistema viari (clau SX) i formen part de la xarxa viària secundària de carrers i camins del municipi (article 58.1c de la normativa del POUM de Caldes de Malavella). S'haurà d'inscriure l'ús públic d'aquests camins en el registre de la propietat dins la primera etapa del present PEU d'acord amb el Pla d'Etapes establert en el capítol 10.6 de la seva Memòria.

Els camins secundaris, d'acord amb l'article 5.2c del PE de camins de Caldes de Malavella han de tenir un mínim de 3 metres d'amplària i un màxim de 5. Els camins secundaris han de permetre el pas creuat de vehicles mitjançant sobre-amples cada 100-150 metres i tenen una zona de servitud a ambdós costats de 3 metres d'amplària mesurats des del seu eix.

En la zona de servitud no es permet la realització de cap tipus d'obra.

D'acord amb la normativa del POUM el nou camí que es crea per aquest PEU des de la Creu Petita fins el Cellar formarà part de la "Xarxa viària terciària" de camins (article 248.5.d de la normativa del POUM) i s'haurà d'inscriure l'ús públic en el registre de la propietat en el moment de la llicència d'obres.

La continuació d'aquest camí que enllaça amb el camí perimetral del llac formarà part de la xarxa de "Senders" (article 248.5.f de la normativa del POUM).

b. Vilobí d'Onyar

L'ordenació dels camins ve determinada al TM de Vilobí d'Onyar pel seu planejament general (Normes subsidiàries de 1987) malgrat que la present normativa s'adscriu a les determinacions del "Inventari de camins de Vilobí d'Onyar" aprovat inicialment (BOPG de 05/04/2018), en el que s'identifica el camí incorporat al present PEU com el "Camí de Caldes" (codi 01), el camí de Caldes per Santa Margarida (codi 02) i el camí de Can Palau (codi 45).

Els camins existents a Vilobí d'Onyar són de domini públic, s'adscriuen en el present PEU dins el sistema viari (clau SX3) i formen part de la xarxa viària secundària de carrers i camins del municipi (article 39 de les NNSS de Vilobí d'Onyar).

Els camins no tenen a Vilobí d'Onyar cap prescripció dimensional per a la seva recuperació, ampliació o manteniment però en aquest PEU s'assimilen a l'ordenació establerta a Caldes de Malavella mentre no hi hagi norma substitutòria.

2. Els camins de nova creació establerts en el present PEU són de caràcter privat i es determinen en els plànols d'ordenació P01 i P08. Tindran una amplada màxima de 4 metres i el seu acabat haurà de ser de caràcter permeable.

article 22. Serveis

1. Els serveis i instal·lacions mínimes necessàries per al funcionament adequat de la implantació de les activitats previstes en el present PEU es determinen en els plànols d'ordenació P09 i P10.
2. Tots els serveis de nova creació aniran soterrats amb el traçat orientatiu establert en els plànols d'ordenació. Malgrat això els projectes executius vinculats a cadascuna de les activitats en podran variar el traçat justificadament tenint en compte en tot cas les servituds establertes per als camins de domini públic.
3. Per al subministrament elèctric preveu la ubicació de dues estacions de transformació dins el TM de Vilobí d'Onyar al peu del camí Ral per on circula soterrada una línia de mitja tensió. Qualsevol altra estació de transformació que es requereix tècnicament per al subministrament de les activitats de l'àmbit o l'alteració de la ubicació de les ja previstes es podrà executar justificadament sense necessitat de tramitar una modificació puntual del present PEU.

CAPÍTOL 6. MESURES SECTORIALS, AMBIENTALS I DE PAISATGE

article 23. Conservació d'espècies arbòries

1. Serà d'obligat compliment la protecció i trasplantament de l'arbrat existent ubicat a la vora de la bassa i del rec actual que quedin afectats per la implantació del llac.

Les espècies arbòries d'interès i no substituïbles que destaquen en aquest entorn són els roures (*Quercus humilis*), les sureres (*Quercus suber*), i les alzines (*Quercus ilex*), ja sigui per les seves característiques, singularitat, calibre característic, espècie i pel seu valor ornamental.

Aquests han de ser trasplantats a d'altres indrets de l'àmbit del pla, en parcel·les públiques o privades i integrats paisatgísticament.

La valoració dels arbres d'interès paisatgístic es farà d'acord amb el barem previst a la "Norma de Granada" redactada per la "Asociación Española de Parques y Jardines públicos"

El trasplantament es realitzarà amb empreses especialitzades per a garantir-ne el seu èxit.

2. La metodologia del trasplantament seguirà les directrius establertes a l'apartat 11.2 de la memòria del present PEU

article 24. Integració paisatgística del llac

L'estratègia d'integració del llac en el conjunt de les activitats i en el paisatge així com les recomanacions en relació al disseny de les seves vores es determina a l'apartat 11.2 de la Memòria del present PEU.

El Projecte executiu del llac haurà de respectar les directrius allà establertes i, en tot cas, justificar altres solucions que respectin els seus criteris d'integració.

article 25. Mesures correctores segons estudi ambiental

EN RELACIÓ A LA BIODIVERSITAT, LA PERMEABILITAT ECOLÒGICA I EL PATRIMONI NATURAL GENERAL

1. Les determinacions sobre les mesures previstes per a la preservació i millora de la biodiversitat, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural general són les següents:
 - Les àrees de millora de la biodiversitat estaran compostes per espècies autòctones, adaptades per tant a les condicions bioclimàtiques de la zona, com també hauran de ser adequades pel tipus de sòl. Els espais biodiversos es configuraran amb un nivell de complexitat estructural que inclogui 3 estrats de vegetació: arbori, arbustiu i herbaci.
 - Les àrees enjardinades es composaran principalment per espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics i, en qualsevol cas, s'utilitzaran en la jardineria d'espais públics i privats espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.
 - S'introduiran també criteris de biodiversitat en el disseny dels espais adjacents al llac.
 - Es conservaran i/o trasplantaran dins l'àmbit els peus arboris preexistents i conjunts arbrats amb especial valor i més significatius dels sectors.
 - Des del punt de vista de la connectivitat ecològica, es promouran les actuacions de permeabilització ecològica en els punts d'especial interès.
 - S'establiran mesures d'acció adreçades a reduir la vulnerabilitat de les masses boscoses enfront incendis forestals.

EN RELACIÓ AL CICLE DE L'AIGUA

2. Les determinacions sobre les mesures previstes per a la preservació i millora del cicle de l'aigua són les següents:
 - Es mantindrà el màxim sòl permeable possible per afavorir la infiltració en el subsòl de les aigües de pluja.



- Les noves construccions en SNU disposaran de sistemes de recollida i de reutilització de les aigües pluvials i les aigües grises.
- Es dotarà els espais públics, especialment els espais verds, de les infraestructures necessàries per a l'ús i l'aprofitament de recursos no potables per al seu reg i/o neteja.
- En tots els punts de consum d'aigua, els elements sanitaris i aixetes han de complir amb els paràmetres tècnics establerts en la Resolució MAH/1603/2004, de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua, o bé disposar d'aquest distintiu.
- Caldrà que s'incorporin elements d'adaptació al canvi climàtic, sobretot tenint en compte el risc raonable d'un major dèficit de recursos hídrics que, sumats a l'element estructural del dèficit en períodes de sequera típics del clima mediterrani ja viscuts a Catalunya, fan aconsellable preveure elements d'estalvi i gestió tals com la previsió de mesures de reducció dels consums d'aigua en períodes d'escassetat d'aigua.
- El llac respon a un plantejament de increment dels serveis ecosistèmics i del valor paisatgístic de l'àmbit. La qualitat de l'aigua, important per la finalitat indicada, es mantindrà mitjançant processos biològics de regeneració i biofiltració.
- Per evitar un consum d'oxigen elevat que pugui perjudicar la qualitat de l'aigua s'eliminaran de regularment els sediments i plantes mortes, mitjançant una gestió de les vores i neteja del fons.
- En els dies calorosos i sota una forta llum solar, el pH podria elevar-se per sobre de 10,0, per evitar aquesta situació s'utilitzarà un sistema carbonatador que permetrà mantenir el pH per sota de 8,0.

EN RELACIÓ AMB LA MOBILITAT

3. Les determinacions sobre les mesures previstes per a la millora de la mobilitat són les següents:

- En la planificació d'infraestructures viàries existents, es milloraran les vies i s'establitzaran quant al ferm que seguirà sent de material mineral sense asfaltar. Es tindrà cura de determinar el seu impacte paisatgístic i del seu efecte funcional en l'àmbit.
- En la planificació de noves infraestructures viàries, en general, es tindrà cura de considerar el seu impacte i integració paisatgística. Aquests nous vials s'establitzaran quant al ferm que serà de material mineral, per tant sense asfaltar.
- Les propostes de millora s'elaboraran amb el criteri de respecte als sistemes naturals i d'integració paisatgística.
- La circulació amb vehicles es limitarà als camins rals existents.
- En el nou vial perimetral al llac seran per a la mobilitat de les persones (a peu, en bicicleta o cavall) i vehicles de servei i emergències.
- Tot i així, es potenciarà la mobilitat de vianants i bicicletes en el condicionament de les vies noves o existents.

EN RELACIÓ A L'AMBIENT ATMOSFÈRIC

4. Les determinacions sobre les mesures previstes per a la preservació i millora de l'ambient atmosfèric són les següents:

- L'àmbit presenta una protecció envers la contaminació lluminosa alta (E2), d'acord amb el Mapa per a la protecció envers la contaminació lluminosa. Atenent la vulnerabilitat de la zona, s'han de complir les condicions següents:
 - Les làmpades han de ser preferentment de vapor de sodi en horari de vespre i de VSBP/VSAP en horari de nit.
 - Els pàmpols instal·lats no poden emetre flux radiat per damunt del pla horitzontal, si ho fan, el flux d'hemisferi superior instal·lat ha de ser com a màxim de l'5% en horari de vespre i de l'1% en horari nocturn.
 - S'han d'instal·lar reguladors horaris perquè la instal·lació s'encengui i s'apagui amb precisió.
 - Cal instal·lar reguladors de flux, per disminuir el flux lluminós en horari nocturn.

- S'han de tenir en compte les millors tecnologies disponibles en eficiència energètica i han d'emetre preferentment radiació en el rang de l'espectre visible de longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferiors a 440 nm ha de ser mínima), l'eficàcia ha de ser superior a 65 lm/W, a excepció de les destinades a la il·luminació de seguretat i rètols que serà superior a 45 lm/W.

- L'impacte de la contaminació lluminosa dels projectes d'activitats, equipaments, infraestructures que puguin derivar del Pla especial s'ha de tenir en compte en la comunicació, llicència, autorització ambiental o autorització substantiva, així com en els tràmits d'avaluació d'impacte ambiental dels mateixos.
- Les construccions s'ajustaran a criteris d'aprofitament bioclimàtic: correcta orientació per a la màxima eficiència de captació solar, aprofitament de la llum natural, garantia de la ventilació transversal natural provocada per la disposició de les façanes i/o patis de ventilació i potenciació de la implantació d'espais intermedis amb l'exterior, amb l'objectiu de millorar el confort espacial, el control tèrmic i acústic, i l'estalvi energètic.
- És obligatòria la implantació de sistemes de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzin per al seu funcionament ordinari energia solar amb captadors solars tèrmics i acumuladors, o altres energies renovables.
- Es fomentarà l'ús de la vegetació per millorar les condicions tèrmiques en l'àmbit.
- Es reduirà l'impacte acústic preexistent, quan resulti necessari, utilitzant la vegetació com a element de protecció acústica (i també visual), per tal de controlar els límits d'immissió de sorolls.

EN RELACIÓ A LA GESTIÓ DELS MATERIALS I DELS RESIDUS

5. Tenint en compte que en aquest cas la gestió de materials i residus, especialment els implicats en els moviments de terres i en relació a l'establiment de les llacunes, les determinacions sobre les mesures generals previstes per a la millora de la gestió dels materials i dels residus són les següents:

- Es fomentarà la recollida selectiva en els serveis associats a les activitats esportives i a l'espai públic.
- S'ordenarà el desenvolupament de l'activitat constructiva (llac i construccions associades als usos esportius) amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats, mitjançant materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables i, en general, materials i productes que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.
- Es fomentaran els dissenys constructius amb criteris de deconstrucció i minimització dels residus.
- S'evitarà la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut.
- Es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl que quedi sota el llac per a les actuacions que comportin revegetació.
- S'optimitzarà el disseny i el dimensionat del viari per evitar un ús indiscriminat de recursos materials.
- S'incorporaran als projectes constructius un pla de gestió de residus de la construcció que permeti incrementar la valorització de residus i, en general, la seva correcta gestió.

6. En relació a l'establiment de les llacunes, els moviments de terres i la gestió de materials i residus implicats són previsiblement significatius. Per això, tot seguit ampliem les determinacions sobre les mesures per a la gestió sostenible dels materials durant la fase d'obres, sens perjudici que la seva determinació final caldrà ajustar-la en el projecte o projectes constructius implicats, les determinacions sobre les mesures previstes per a la millora de la gestió dels materials i dels residus són les següents:

6.1 Mesures per a la gestió sostenible dels materials durant la fase d'obres

- Durant l'execució de les obres caldrà aplicar les següents mesures a tenir en compte en la planificació de les compres i gestió dels materials:
 - El contractista haurà de vetllar per realitzar les compres ajustades a les necessitats del projecte i el seu convenient emmagatzematge.



- Es recomana que els contractes de subministrament de materials incloguin que el subministrador dels materials i productes de l'obra es farà càrrec dels embalatges que s'hagin utilitzat per transportar els materials fins a peu d'obra.
- Caldrà reservar una zona de l'obra per emmagatzemar els materials fins al moment de la seva utilització.
- Caldrà planificar correctament les compres i gestionar els estocs per minimitzar el temps d'emmagatzematge.
- El contractista haurà de vetllar perquè els materials es manipulin amb cura i amb les eines adequades en cada cas. També per tal que el transport no representi un perill potencial per a la seguretat dels treballadors, i que els materials no es malmetin.

6.2 Mesures per minimitzar les ocupacions i les afeccions al sòl

- L'obra s'ajustarà als àmbits prèviament autoritzats. Qualsevol desviació o canvi s'haurà d'informar, documentar i aprovar prèviament.
- Caldrà senyalitzar convenientment el perímetre de l'obra tant en horari diürn com nocturn.
- El contractista haurà de vetllar pel correcte estat dels tancaments, que preferiblement hauran de ser metàl·liques i no de cinta plàstica, i validades pel coordinador de seguretat i salut i/o director de l'obra.
- El tancament tindrà en compte el radi de gir del trànsit, així com l'accessibilitat als contenidors de recollida d'escombraries.
- Només s'admetrà el desplaçament temporal de tanques per fer treballs de càrrega i descàrrega de materials.
- Les casetes i altres instal·lacions d'obra es col·locaran a l'àmbit delimitat pel tancament d'obra. En el cas que calgui disposar alguna instal·lació fora de l'àmbit de les obres, s'haurà d'informar, documentar i aprovar prèviament aquest canvi.
- En el cas que l'obra afecti a tapes de registre localitzades fora del recinte tancat, aquestes tapes estaran envoltades per tanques, i degudament senyalitzades.

6.3 Mesures per minimitzar els riscos de contaminació dels terrenys i de les aigües subterrànies

- Caldrà evitar l'abocament o abandó d'objectes i materials sobrants d'obra fora dels llocs autoritzats per la direcció d'obra, especialment en zones properes a zones inundables.
- Caldrà aplicar mesures per evitar possibles abocaments accidentals de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) que puguin afectar els sòls o les aigües superficials i subterrànies. Els sòls contaminants es gestionaran degudament com a residus especials.
- Els parcs de maquinària hauran d'estar impermeabilitzats, de manera que s'eviti l'abocament de substàncies al sòl i a les aigües subterrànies.
- Les operacions de manteniment de maquinària (canvis d'oli, neteja de cubes i canaletes i similars) s'hauran d'executar sobre espais condicionats a tal efecte (sistema de drenatge, impermeabilització i estanca, etc.). En finalitzar les obres, el residu obtingut es gestionarà degudament.
- Caldrà evitar l'ús d'additius tòxics (p. ex. en formigons de fonamentació) i la impermeabilització en espais de manipulació d'hidrocarburs.

6.4 Mesures per minimitzar i reduir la quantitat de matèries primeres a utilitzar en l'obra

- Es farà previsió de la quantitat de material que es necessitarà per a l'execució de l'obra; un excés de material, comporta un major volum de residus sobrants.
- El projecte executiu definirà clarament els tipus i amidament de materials a emprar en obra.

- Les operacions de desmuntatge (d'instal·lacions existents i enderroc de paviments) estaran orientades a la màxima segregació de residus obtinguts, així com a la seva valorització d'acord amb els criteris establerts per l'ARC.
- Sempre que sigui possible, es preveu reutilitzar en obra aquells materials que siguin reaprofitables.
- Les aigües residuals sanitàries generades en les instal·lacions d'obra (oficines, instal·lacions auxiliars, etc.) està previst que s'aboquin a instal·lacions de fosses sèptiques.

6.5 Mesures específiques sobre la gestió de les terres vegetals

- Prèviament a l'inici de les obres caldrà definir noves zones per a l'aplec provisional de les terres vegetals.
- La terra s'emmagatzemarà en munts, tipificats si cal, per a la seva utilització posterior.
- Caldrà garantir el manteniment de la qualitat de la terra vegetal i evitar la seva contaminació amb altres materials (grava, pedres de mida superior a 5 cm, etc.).
- Es faran les analítiques que es considerin oportunes per a la seva caracterització fisicoquímica i edafològica, i, si fos necessari, s'aplicaran les esmenes de fertilitat, físiques o químiques.
- Caldrà tenir en consideració tots els aspectes relacionats amb la prohibició d'abocaments i mesures contra la contaminació per a la protecció dels sistemes hidrològics.

6.6 Mesures específiques sobre la gestió de terres i de residus d'enderroc

- La gestió de terres i altres residus de la construcció o demolició (en plantes de reciclatge, abocadors, pedreres, incineradores, etc.) s'haurà de dur a terme mitjançant centres autoritzats per l'Agència de Residus de Catalunya.
- Així mateix, el transport fins a aquests centres s'haurà de dur a terme per part de transportistes autoritzats per a la recollida de residus.
- S'haurà de realitzar un estricte control documental per part dels transportistes i gestors, d'acord amb el Decret 93/99, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.
- En el cas que durant els treballs d'excavació s'observessin indicis de presència de terres contaminades, es procedirà d'acord amb la normativa vigent en aquesta matèria, i s'aplicaran els protocols definits per l'Agència de Residus de Catalunya a tal efecte.
- En el cas que les terres siguin reutilitzades en altres obres o projectes, s'haurà d'aportar l'evidència documental que acrediti el volum i la destinació final de les mateixes.
- No es poden acumular terres en l'àmbit de domini públic. Les terres excedents es dipositaran temporalment en contenidors homologats, els quals, un cop plens, es retiraran a l'abocador.

6.7 Mesures per garantir la netedat a l'obra

- Es procurarà que els voltants de l'obra estiguin nets de restes de materials i de fangs (sistemes de neteja de les rodes de vehicles, etc.).
- En finalitzar les obres, es prendran les mesures necessàries per evitar qualsevol risc de contaminació dels sòls, i es retiraran tots els materials no aprofitables i altres residus.
- Igualment, es retiraran les instal·lacions, elements i materials emprats en la mateixa, deixant tots els espais ocupats en la mateixa situació en què es trobaven.

- 6.8 En qualsevol cas, el contractista de l'obra serà el responsable d'aplicar les mesures descrites. El responsable de fer el seguiment de la implantació d'aquestes mesures serà la Direcció facultativa de les mateixes. Es contemplarà la realització d'una formació específica dels operaris en relació a aquesta matèria, a incloure, per exemple, en les reunions de Seguretat i Salut. Aquestes formacions es faran per a cada subcontracta que entri a l'obra, i es durà a terme un seguiment de les mateixes.



MESURES EN RELACIÓ AL PAISATGE

- L'estratègia principal d'integració del llac és la contextualització i naturalització, buscant l'establiment de continuïtats entre tots els elements.
- Es proposen àmbits de bosc mixt per a la transició i connectivitat forestal, amb densitat variable d'espècies arbòries amb vegetació pròpia de sotabosc.
- A l'àmbit perimetral del llac, es determina la generació d'una mota de protecció visual per aconseguir una integració paisatgística del vial que creua els llacs.
- L'ecosistema del bosc de ribera s'establirà com a refugi per a animals i plantes amb valor de corredor biològic, a banda d'altres serveis ecosistèmics com són, per exemple, contribuir a filtrar a els contaminants de l'aigua, establir els marges i talussos, contribuir a regular la temperatura i el nivell d'insolació de l'aigua del llac, etc.
- Les zones de regeneració, perimetrals del llac, es compondrà de planta macròfita, captadora de matèria orgànica i contaminants.
- A les zones més naturalitzades, es proposa un corredor perimetral de protecció de la fauna amb vegetació densa per donar camuflatge i permetre niu a aus establertes en l'entorn.
- Aquest corredor acompanya al llac i regula la temperatura i el nivell d'insolació del llac, de manera que garanteix la salut de l'aigua, fixant i metabolitzant els contaminants. La vegetació prevista tindrà un gran potencial de evapotranspiració per garantir frescor a l'estiu.
- Les espècies emprades en l'espai circumdant del llac seran autòctones i vinculades a espais fluvials propers.
- Es prioritzaran la reutilització d'elements arboris i arbustius procedents de les tasques d'aclarida i adequació de l'entorn; especialment l'arbrat existent ubicat a la vora de la bassa i del rec actual que queda afectat per la intervenció del Pla especial.
- En general els individus arboris que calgui moure per a desenvolupar el projecte constructiu seran trasplantats a d'altres indrets de l'àmbit del pla i integrats paisatgísticament.
- Més específicament, l'arbrat existent a la vora de la bassa i de l torrent de Can Sunyer que quedin afectats per la intervenció del pla especial, essencialment roures (*Quercus humilis*), Suros (*Quercus suber*), i alzines (*Quercus ilex*), seran trasplantats previ anàlisi de la qualitat del sòl i l'estat de les arrels.
- Amb aquestes dades, i l'estat fitosanitari, l'alçada, la grandària i amplària de copa, l'exposició, es procedirà a dimensionar la grandària idònia del cepelló per a garantir una bona qualitat d'arrelament i futura brotada.
- Es tindrà en compte l'orografia del terreny definitiu per a minimitzar els embassaments d'aigua en cada plantació en èpoques de pluja.
- El trasplantament és realitzarà amb empreses especialitzades per a garantir-ne el seu èxit.
- Es preveuran zones de prat de sega controlada com a zones d'estada de forma integrada i sostenible.
- Els àmbits d'aparcament es disposaran alineacions d'arbrat planifoli de fulla caduca amb l'objectiu d'aportar confort, ombra a l'estiu i sol a l'hivern i integrar-les paisatgísticament.
- Es generarà una mota de protecció visual per aconseguir una integració paisatgística del vial que creua els dos llacs.
- Els molls i els miradors s'utilitzaran materials poc intrusius al medi, com les plataformes de fusta, que des del punt de vista paisatgístic tenen una millor integració dins l'àmbit.
- Es recomana un apantallament vegetal esponjat de les àrees amb alta visibilitat a les infraestructures circumdants.
- Es farà la integració visual en el paisatge de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, amb el seu soterrament sempre que resulti possible, especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia elèctrica i similars.

- Es millorarà l'adaptació a la topografia i a l'entorn natural i paisatgístic en el qual s'insereixen de les trames viàries previstes.
- Es prendrà especial cura en la definició de tipologies, volums, formes i colors de les construccions en el SNU, incorporant mesures d'integració paisatgística quan sigui necessari.
- La Valoració dels arbres d'interès paisatgístic es farà d'acord amb el barem establert a la "Norma de Granada" redactada per l'Associació "Espanyola de Parcs i Jardins públics"
- Es recomana fomentar, mitjançant plafons o fulletons informatius, el coneixement i el respecte per part dels usuaris dels valors naturals de la zona.
- Si és el cas, per a determinades actuacions en fase de projecte es podrà requerir el seu Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, d'acord amb els supòsits que la llei contempli.

article 26. Mesures correctores segons estudi d'impacte i integració paisatgística

Els criteris d'implantació de les diferents edificacions, activitats i instal·lacions del present PEU seguiran les recomanacions establertes en l'Estudi d'Impacte i Integració paisatgística del present PEU i seran d'obligat compliment. Els diferents projectes constructius que es desenvolupin a l'empara del present PEU s'hauran d'ajustar a aquestes mesures o bé, per causes justificades, proposar altres solucions que respectin els objectius per als quals han estat fixades.

1. Adaptar-se a la topografia existent i protegir el sòl:

- Adaptar les edificacions als desnivells del terreny i dimensionar-les en alçada en relació a la vegetació pròpia del lloc.
- Fer les intervencions mínimes en la topografia actual i, en tot cas, salvar els desnivells mitjançant talussos vegetats.
- Dissenyar les edificacions a partir de volums articulats en diferents direccions per a què s'adapti a les corbes de nivell i eviti formes finals compactes i amb importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- Aprofitar els camins existents.
- Dissenyar les zones d'aparcament en diferents nivells per evitar el moviment de terres i la generació de terraplens i desmunts.
- Fer coincidir al màxim la cota del centre de la construcció amb la cota natural del terreny per tal d'integrar millor les construccions, compensant desmunts amb terraplens.
- Perfilar els talussos amb pendents màxims de 2H:1V per afavorir l'èxit de la implantació vegetal

2. Integrar els elements construïts al cromatisme del lloc:

- Si calen murs, fer-los de pedra de la zona.
- Utilitzar materials durables, naturals o meteoritzats amb colors semblants als de l'entorn, com la pedra, la fusta, etc.
- Evitar la utilització de materials reflectants (miralls, metalls polits, etc.).
- Unificar els materials que s'utilitzen en façanes i parets i, en general, no utilitzar una gran varietat de materials.

3. Conservar al màxim la vegetació existent i mantenir el caràcter agroforestal de l'àmbit:

- Minimitzar la tala d'arbrat.
- Escollir per a les edificacions i aparcaments espais sense vegetació arbòria.
- Limitar les zones pavimentades als aparcaments i fer-ho amb materials que evitin l'artificialització del terreny, tipus sauló.
- Fomentar, mitjançant plafons o fulletons informatius, el coneixement i el respecte per part dels usuaris dels valors naturals de la zona: principals espècies presents i comportament compatible amb la seva conservació.



- Situar les àrees de millora de la biodiversitat perimetralment respecte l'àmbit.
4. Integrar les noves plantacions en la coberta vegetal existent:
- Plantar arbres, arbusts i herbàcies pròpies dels ecosistemes boscosos presents en la zona "àrea de millora de la biodiversitat".
 - Plantar arbres d'espècies pròpies dels ecosistemes presents en les zones d'aparcament per evitar el canvi sobtat en la continuïtat del tipus de vegetació.
 - Disposar a portell i no de forma lineal les plantacions d'arbres en les zones d'aparcament, per evitar arrencaments no naturals.
5. Minimitzar l'exposició visual de l'actuació:
- Reduir al màxim la longitud de façana a les zones de màxima visibilitat.
 - Evitar els murs de contenció. La topografia del terreny permet una adaptació a les cotes naturals que no requereixen de desnivells importants. Actualment no hi ha murs perquè l'orografia és suau i no hi ha problemes d'escorrentia.
 - Si en algun cas fossin imprescindibles, minimitzar-ne la llargada i els menors de 1,5 m, substituir-los per talussos vegetats.
 - Per a les edificacions, evitar les llargades excessives de les construccions, dividint-les en diferents volums.
 - Per trencar la continuïtat de façana, introduir elements puntuals com portes, obertures verticals o plantar arbrat.
 - No construir tanques perimetrals.
 - En el cas que sigui necessari il·luminar accessos, aquesta serà baixa i evitarà el flux a l'hemisferi superior.
 - Es recomana un apantallament vegetal esponjat d'àrees amb alta visibilitat a les infraestructures circumdants.
 - Definir les àrees d'aparcament a partir de la demanda de mobilitat en cotxe que estableixi l'EAMG, per tal de no destinar més superfície a aquest ús de l'estrictament necessària, tenint en compte que s'han de destinar un màxim de 19 m² per cotxe, sumant aparcament i circulació.

article 27. Mesures correctores segons EAMG

Per al conjunt de nous traçats de camins i la repercussió sobre la xarxa viària existent s'hauran de tenir en compte les determinacions recollides a l'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) de l'annex 3 del present Pla especial. En aquest sentit la "Proposta de millora de les xarxes" del capítol 6 de l'EAMG serà preceptiva i s'haurà de portar a terme durant la segona etapa de les establertes en el capítol 10.6 de la memòria del present Pla especial.

article 28. Servituds aeronàutiques

La totalitat de l'àmbit del present PEU es troba inclòs en les zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona. En el plànol d'informació I.12 (Servituds aeronàutiques) es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Girona que afecten l'àmbit del PEU, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no han de sobrepassar cap de les construccions (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, elements decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors i les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

Qualsevol emissor radioelèctric o de qualsevol altre tipus de dispositiu que pogués ocasionar radiacions electromagnètiques que pertorbin el normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no es vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran de la corresponent autorització segons el que determina l'article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques.

CAPÍTOL 7. GESTIÓ I COMPROMISOS

article 29. Sistema d'actuació

Aquest pla especial no delimita cap polígon d'actuació urbanística on calgui distribuir i equilibrar costos i beneficis sinó que es tracta de la instal·lació d'una activitat d'interès públic promoguda per la propietat sobre finques pròpies, per la qual cosa no cal establir cap sistema de gestió urbanística segons els models que preveu la Llei d'urbanisme.

article 30. Pla d'etapes

Les determinacions contingudes en el present Pla Especial Urbanístic s'executaran en un màxim de 3 fases de dos anys cadascuna d'acord amb el pla d'etapes establert en el capítol 10.6 de la seva Memòria.

article 31. Garantia exigible als promotors

Atès que el projecte no preveu la cessió d'equipaments, espais lliures, ni vialitat pública ja que les intervencions previstes es limiten a la millora de camins rurals, no és preceptiva la necessitat de constituir la garantia econòmica del 12% del cost de les obres d'urbanització prevista en l'article 107.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació a l'article 102 de la mateixa llei.

article 32. Execució i conservació de les obres

Tal com s'ha detallat, el projecte no preveu l'execució d'infraestructures i obres públiques de cessió a l'ajuntament que demanin l'establiment del compromís del seu manteniment ja que les intervencions previstes es limiten a la millora de camins rurals existents.

Malgrat això, i d'acord amb les determinacions de l'article 44.1d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost sí que serà obligació del promotor de mantenir en les condicions adequades els camins públics i accessos als sistemes viaris generals exteriors durant la fase de construcció i d'explotació de la nova instal·lació i de les obres compreses en aquest projecte.

article 33. Cessió de l'aprofitament urbanístic

Aquest Pla especial urbanístic no genera nou aprofitament urbanístic segons el que preveuen els articles 37.1, 43.1, 45.1, 58, 65.3, 63.4 i 99.3, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per la qual cosa no és procedent la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic ni tampoc la cessió del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament.

