CAPITOL III

REGULACIÓ DETALLADA DEL SOL URBÀ

CAPÍTOL III - REGULACIÓ DETALLADA DEL SOL URBÀ

Secció Primera: Disposicions generals

art. 63 Qualificació de sòl urbà

1. Les Normas Subsidiàries delimiten el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes per la Llei del Sòl sobre edificació i urbanització. Quan les cessions de sòls públics o costejament de l'obra urbanitzadora dimanants d'anteriors Plans Parcials i Especials i Estudis de Detall que es mantenen no s'hagin materialitzat en la seva totalitat, es senyala la unitat d'actució als esmentats fins.

2. Aquestes Normes Subsidiàries, revisen l'ordenació anterior,

   a. Reestructurant els sistemes generals per atendre especialment, les majors exigències d'espais lliures, de xarxa viària i equipaments, conseqüència del desenvolupament econòmic i social.

   b. Proposant canvis en les condicions d'edificació de les zones per disminuir lleugerament densitats, evitar noses per cause d'inconcrecions de les anteriors ordenances, i adaptar els límits a les condicions d'edificació existents per voluntat de respecte a l'ordenació física que convé conservar.

art. 64 Zones

1. En el sòl urbà la regulació pormenoritzada dels usos i condicions d'edificació dels sòls no adscrits a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col.lectives, s'ha realitzat per zones, essent normatiu el corresponent plànol confegit a base del resultat de la informació pública de Corporacions, i això sense perjudici del que es disposa a l'article 9 d'aquestes Normes.

2. El senyalament d'aquestes zones en sòl urbà s'ha delimitat a partir de les propostes sotmeses en el tràmit d'audiència per les Corporacions d'entre els tipus de zones regulats per aquestes normes.

3. La delimitació en zones s'ha fet de conformitat amb els Programes Urbanístics fixats per sectors urbans per aquestes Normes i sense ultrapassar els límits de sostre poblacional i edificable.

4. El senyalament no qualifica un sector o sòl urbà amb un tipus de zona que les seves condicions d'edificació i tipus d'ordenació no siguin coincidents amb els de l'edificació existent, i que suposin increments de la intensitat d'edificació del sector per augments d'alçada o menor superfície de parcel.la.

5. Quan el senyalament es faci a escala 1:5.000 s'entendra qualificats amb el règim d'edificació i usos fixats per aquestes normes, els sòls privats destinats en l'ordenació física per a ésser edificats un cop detrets els sòls per sistemes generals i locals (aquests últims definits en la forma que determinen en sòl urbà, aquestes Normes). Quan el senyalament es faci a altre detall, escales 1:500, 1:2.000, es delimitaran i designaran amb el seu ús els sistemes locals, acotant-exclusivament les zones als sòls privats edificables o, quan es trobin en urbanització i execució aquells que resultin privats, un cop executats els sistemes locals i generals.

art. 65 Ajusts en els límits dels sectors i de les unitats d'actuació.

Els Plans Especials o els Plans Parcials podran ajustar els límits sense alterar la superfície i edificabilitat per causa de:

a) Alineaciones i línies d'edificació.
b) Relleu del terreny
c) Els límits de les propietats, i
d) L'existència d'arbrat, vegetació o altres elements naturals o artificials que en justifiquin la correcció.

art. 66 Abast de les condicions d'edificació de les zones.

Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum al fixat, es regulen en les Disposicions Transitòries Primera i Segona.

art. 67 Tipus d'ordenació de l'edificació.

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

   1) Edificació segons alineacions de vial. Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada màxima en funció de l'amplada del carrer o vial, i per la profunditat edificable.

   2) Edificació aïllada. Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel.la i reguladabàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatges màxim d'ocupació de parcel.la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General de Política Territorial i Obres Públiques
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

3) Composició de volums o edificació volumètrica específica. Edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta per a cada unitat de l'edificació en el Pla Parcial, en el Pla Especial o, quan sigui el cas, en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums.

art. 68 Caràcter dels màxims volums.

1. Les condicions d'edificació establertes per cada tipus d'ordenació fixen, complint-les totes elles alhora, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.

2. Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació, llevat d'aquells supòsits en què una norma específica imposi el deure d'edificar fins als límits màxims esmentats.

art. 69 Edificabilitat neta i intensitat d'edificació.

1. L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl destinable per a usos privats, en una illa de sòl urbà o sector de sòl urbanitzable.

2. La intensitat neta d'edificació és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la superfície qualsevulla d'una parcel.la en els supostos d'edificació.

art. 70 Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel.la.

1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel.la és el resultant de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel.la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució entre totes les parcel.les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona. Aquesta distribució efectuada per la composició de volums o de la igualtat d'edificació de les parcel.les.

2. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancants, els celoberts i els patis de ventilació.

3. L'edificabilitat total, no superarà en les parcel.les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

art. 71 Cessions gratuïtes en sòl urbà.

1. Les cessions gratuïtes obligatòries en el sòl urbà, es delimiten en funció de les unitats d'actuació que s'assenyalen, derivades d'anteriors Plans Parcials i Estudis de Detall, i de les actuacions poligonals de millora urbana, que en el seu cas també s'assenyalen. Aquestes cessions, de conformitat amb l'article 83.3 de la Llei, tindran l'extensió següent:

   a. El sòl destinat a l'obertura, ampliació o eixamplement de vials locals.

   b. El sòl destinat a jardins públics locals.

   c. El sòl destinat a centres docents públics per a l'ensenyement general bàsic.

2. La cessió gratuïta i obligatòria s'estén a la totalitat dels terrenys necessaris per als destins anteriorment indicats. Quan els parcs i jardins públics o les dotacions docents excedeixin les necessitats del polígon o de la unitat d'actuació, la part del terreny afectat que excedeixi de les previsions dels mateixos serà objecte d'expropiació forçosa, la qual podrà donar lloc a l'aplicació de contribucions especials sobre l'àmbit exterior al polígon beneficiat per la dotació i millores urbanes, llevat del cas que hagi estat delimitat i aprovat un polígon o unitat d'actuació més gran, capaç d'assumir les cessions del sòl.

GENERALITAT DE CATALUNYA
General d'Ordenació del Territori i Obres Públiques
Direcció General de Política

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció Segona: Ciutat vella (7)

art. 72 Definició.

1. Comprèn el centre històric de la ciutat de Girona als efectes de preservació i protecció especial.

2. Es podrà distingir una subzona de conservació estricte (7a) i una subzona (7b) de conservació i substitució de l'edificació respectant l'ordenació de l'edificació antiga.

3. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, i per tant aquestes normes regulen tan la possible substitució volumètrica d'una edificació antiga, el que procurarà evitar-se, com la preservació dels sectors d'arquitectura d'interés històric, artístic i típic.

art. 73 Edificabilitat.

1. L'edificabilitat de les subzones de la ciutat vella resulta de les condicions d'edificació existents a cada subzona i que en aquestes Normes es pretenen definir com referir-s'hi i de les genèriques al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

2. A la subzona I de conservació estricta del centre històric (7a), l'edificació seguirà les condicions existents tan arquitectòniques com tipològiques a garantir per la composició de façanes i característiques distributives de l'edificació, jardins i patis.

3. A la subzona II, de conservació i substitució de l'edificació antiga (7b), l'edificació es realitzarà per promig d'alçada de les existents, fondària màxima de divuit metres (18) no obligatòria, i manteniment dels elements principals de la composició arquitectònica.

art. 74 Ordenacions d'illes objecte de remodelació total o parcial, en la subzona de conservació i substitució.

Sols en la subzona de conservació i substitució es permetran remodelacions d'una illa o d'una gran part, sempre que es consideri convenient per millora higiènica, formació de places i jardins, travesseres, sense trencament de les condicions arquitectòniques.

Les ordenacions amb els criteris d'edificació màxims esmentats no podran ultrapassar un sostre edificable superior a dos metres quadrats (2 m2) de sòl, amidat entre: a) alineacions del sòl privat de l'illa abans de la remodelació pel Pla Especial, i b) no inclogui sòls públics, encara que per l'ordenació es crei.

art. 75 Condicions d'edificació.

1. Alineacions. Les alineacions seran les definides per les línies de façana i seran invariables encara que posseeixin retranqueixos, excepte quan es rectifiquin o modifiquin per Pla Especial o Estudi de Detall.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-se l'edificació veïna sempre que resolgui les obertures i el tractament de la façana. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis que és obligat conservar. En aquest supost l'edificació que es pretén podrà ajustar-se al volum de l'anteriorment existent.

La separació al límit lateral de la finca vetllarà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació.

Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar en material de façana. Es prohibeixen els acabaments en ambà pluvial vist i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a l'intempèrie.

2. Alçada reguladora. L'alçada reguladora en un tram de vial es determinarà per Pla Especial o Estudi de Detall segons la mitja de les edificacions adjacents, sense que entrin en el còmput les façanes dels solars inedificats, o sòls en planta baixa. El número límit de plantes admeses serà en funció de la seva distribució segons l'alçada fixada a cadascuna, del total calculat i en cap cas mínim de tres coma sei xanta metres (3,60 m.) en planta baixa.

3. Façana mínima. La longitud de façana serà la de la parcel.lació, obligant-se a l'ús unifamiliar o usos no residencials pels solars de façana inferior als quatre coma vuitanta metres (4,80 m.)

4. Profunditat màxima edificable. En el cas de substitució de l'edificació, la profunditat edificable establerta podrà, sempre sense ultrapassar la de l'edificació substituida, modificar-se de forma que el volum per planta sigui equivalent al de la fondària de divuit metres (18 m.)En la disposició de vivendes, o altre departament on es resideixi, qualsevulla sigui el nom que li confereixi, cap podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il.luminació.

5. Espai lliure a l'interior d'illa. Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran d'ésser objecte de preservació o, a ser possible, ajardinar-se o cultivar-se com a horts, excepte els sectors que es delimitin com a comercials pel Pla Especial. En tot cas, s'admetran pavellons auxiliars, en cap cas de més de trenta metres quadrats (30 m2)de superfície.

6. Cossos i elements sobre el carrer. A la subzona II, de conservació i substitució de l'edificació antiga, es prohibeixen els cossos i els elements sortints amb les següents excepcions:

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
amb les modificacions
que es deriven de
l'estimació de
RECURSOS

a) S'admeten els balcons que no sobresurtin més de vint — centímetres (20 cm) en carrers de menys de sis metres - (6 m) i quaranta-cinc centímetres (45 cm) a aquells de- més de sis metres (6 m) i menys de dotze metres (12 m); aquests balcons seran amb els laterals ortogonals a la façana i amb barana de barretes de ferro.

b) Són obligats els sortints de cornises i ràfecs de cober ta amb un vol màxim de quaranta cinc centimetres (45 cm).

S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de quinze centímetres (15 cm.)

7. Característiques estètiques i de composició.

a) Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de - l'ús intern, i mantenint els ritmes justificats pels -- emprats en les edificacions contigües o pròximes.

b) El teulat serà de teula amb pendent màxima trenta graus (30º) de dos vessants del color local, excepte en el -- cas dels cossos d'edificació auxiliars o secundaris que podran tenir-la en diferent direcció o plana.

c) L'edificació s'organitzarà en alçada al voltant de les- escales entre plantes, de forma similar a com s'organit za i es relaciona de l'exterior al carrer, l'edificació antiga.

d) En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden subjectes a informe exprés, els següents materials i mètodes o elements constructius:

- Obra de fàbrica a vista tant el manual com el mecànic.
- Aplacat de marbre i pedra no del lloc.
- Gelosies de vidre i ceràmica.
- Parets de vidre
- Plafó de plàstic.
- La pissarra
- Carpinteria metàl.lica.
- Elements de ceràmica vidriada.
- Àmpit de balcons i terrasses massisses.
- Caixes de persianes marcades en façana i altres a les de llibret.
- Entregues de forjat vistes en façana.
- I tots aquells materials que no es corresponguin amb el caràcter de l'actual ciutat vella.

e) Així mateix, s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais del Casc Antic, la prohibició de fixar cartells sobre banderes lluminoses de plàstic blanc i lletres --- impresses a sobre, quedant prohibides les tanques publi- citàries i cartelleres d'anuncis privades.

Els rètols hauran d'ésser escrits amb lletres soltes de motllo, proporcionats a l'indicador, amb mitjans de caràcter antic o objectes simbólics usuals o en impres- sió sobre bases planes en segon terme o vidres.

f) Les sol.licituds de llicència s'acompanyaran de fotogra fies de l'emplaçament i en els sectors de conservació-- estricte, d'alçats de les cases veïnes.

art. 76 Condicions d'ús.

En aquesta zona es permeten els següents usos:

1er. Habitatge. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar en els sectors -- que amb anterioritat a aquestes Normes Subsidiàries, -- eren subjectes a aquesta categoria.

2on. Residencial. S'admet.

3er. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limita-- ció, i a la planta baixa dels habitatges plurifamiliars fins un màxim de superfície del local de sis-cents me-- tres quadrats (600 m2). A àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals fins a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m2).

4ar. Sanitari. S'admeten els dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxima de 150 llits.

5è. Recreatiu. S'admet.

6è. Esportiu. S'admeten instal.lacions cobertes fins a mil- cinc-cents metres quadrats, (1.500 m2) , i instal.la--- cions a l'aire lliure fins dos mil metres quadrats (--- 2.000 m2).

7è. Religiós i Cultural. S'admet.

8è. Oficines. S'admet.

9è. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2a. 2b i 2c. No s'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehi- cles, amb limitacions segons l'accés i la proximitat a- usos públics.

art. 77 Condicions sobre la gestió i execució específica de la subzona 1, de conservació estricta.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General de Política Territorial
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Per la conservació del casc històric de Girona, es redactarà un Pla Especial de Conservació conforme el que estableix l'article 17-1 de la Llei del Sòl, que àdhuc l'objectiu de conservar l'estructura física del mateix, procurarà mantenir la seva vialitat. El Pla Especial de Conservació i millora, establirà les bases de la conservació a través d'una anàlisi de l'estructura urbana, de les tipologies edificatòries i de la morfologia del Casc Antic.

El Pla Especial de Conservació, desenvoluparà criteris per a la millora dels serveis, i habitabilitat de les vivendes, adequant-les a les necessitats actuals en serveis i higiene, sense alterar les condicions físiques exteriors.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 30 Juliol 1981

EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció Tercera. Casal Rural (8)

art. 78 Definició

Comprèn els sectors de compartició tradicional de la terra en els nuclis rurals, donant lloc a la casa de cos amb eixida per a horts i corral, i coberta amb graner. Aquest tipus urbà al llarg de camins i carrers, configura el típic creixement fins a finals de segle dels ravals i quarters rústecs.

art. 79 Ordenació.

1. L'edificabilitat a les zonas de casal rural definides per aquestes Normes amb l'esperit de conservar-les, admeten la seva transformació i modernització.

2. A la zona de casal rural no s'admeten les reordenacions de volums que suposin un canvi tipològic.

art. 80 Tipus d'ordenació.

Correspon al d'edificació segons l'alineació de vial. Les alineacions seran les existents podent-se introduir rectificacions o precisions per mitjà d'estudis de detall. La urbanització perseguirà mantenir la relació entre cases feta al llarg del carrer, preservant-les de la seva conservació com vies de tràfic de pas, o d'estacionament permanent i voreres molt definides.

art. 81 Condicions d'edificació.

1. Profunditat màxima edificable. La profunditat màxima edificable en un tram de vial serà la mitja de les edificacions adjacents, comptant per les parcel.les inedificables una profunditat màxima de catorze metres (14 m.) - En cap cas la profunditat edificable superarà el màxim de setze metres (16 m.)

   En planta baixa es permet edificar fins a una profunditat edificable de vint metres (20 m.)

2. Alçades. L'alçada serà el promig existent entre edificacions col.lidants, i la coberta seguirà el pendent de les edificacions construïdes. Dins d'aquesta alçada la distribució en pisos resta lliure.

3. Façana mínima. Quan la longitud de façana sigui inferior a sis coma cinquanta metres (6,50 m.), sols s'admetrà una vivenda en les plantes pis.

4. Cossos i elements sortints. Es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les següents excepcions:

   a) S'admeten els balcons que no sobresurtin més de vint centimetres (20 cm.) en carrers de menys de sis metres (6 m.) i quaranta cin centimetres (45 cm) en aquells de més de sis metres (6 m.) i menys de dotze metres (12 m.)

      Aquests balcons seran amb el lateral ortogonals a la façana i amb barana del tipus de barres verticals de ferro.

   b) S'obliguen els sortints de cornises i ràfecs de coberta, seguint els dels canalons de les edificacions ja construïdes.

   c) S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de quinze metres (15 m.).

   d) S'admeten cossos sortints a les edificacions que donen a vies de més de dotze metres (12 m.) d'amplada, sempre que no ultrapassin de la línia de façana 1/20 de l'amplada del carrer.

      En projecció horitzontal, amb el fi de que siguin miradors, no ocuparan en la seva amplada total més de la meitat de la llargària de la façana ni cadascun dels cossos sortints no ultrapassarà l'ample de tres coma seixanta metres (3,60 m.)

5. Les sol.licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de les construccions veïnes.

art. 82 Condicions d'ús.

Per aquesta zona les condicions d'ús seran les mateixes que per a la zona de la ciutat vella, a excepció de la indústria on s'admetran indústries de segona categoria en situació segona, permetent-se en particular tallers de menys de nou treballadors.

Secció quarta. Eixample (9).

art. 83 Definició.

Comprèn els eixamples urbans i suburbans, on prengué lloc l'expansió urbana de finals de segle i primera meitat d'aquest fins la generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. En aquests sectors els hi calen mesures de millora urbana per corregir la desinficació congestiva i preservar, i en certs indrets millorar, els nivells de dotacions i equipaments, espais verds i serveis locals.
Dins d'aquesta zona es distingeixen dos subzones: l'eixample urbà intensiu (9-a) i l'eixample suburbà de menor intensitat d'edificac-ó i ús (9-b).

art. 84 Edificabilitat.

1. L'edificabilitat no es defineix en abstracte per un paràmetre sobre sòl rústec sinó que resulta de les condicions i regles d'arquitectura definides, les quals determinen envoltants màxims de volum.
El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

2. Quan es desentrrotllin operacions de remodelació d'una illa o estudis de detall sobre illes buides, l'edificabilitat màxima sobre rasant o sòl natural serà d'un coma vuitanta metres quadrats (1,80 m2t/m2s.) en l'eixample urbà i un coma quaranta metres quadrats (1,40 m2t/m2s) en l'eixample suburbà. L'edificabilitat vindrà referida a la superfície de terreny de domini privat exclosos els vials, camins o passos oberts existents abans de l'ordenació. Aquestes ordenacions reservaran com a mínim un trenta per cent (30%) del sòl entre alineacions per espais lliures: places, jardins o dotacions públiques complementàries a la residència, segons siguin les exigències urbanístiques del lloc o les necessitats de dotacions pública estimades per la Corporació Municipal. Els vials respondran els estudis de detall d'alineacions o definició d'alineacions vigent.

art. 85 Pla Especial de Reforma Interior.

1. La Corporació podrà acordar el desenvolupament de plans especials de reforma interior per aquells sectors en els que cregui oportú: a) per reserves per espais lliures i afeccions per equipaments, b) per reduccions generals de les condicions d'edificació o simultàniament, actuar sobre ambdós extrems, a fi de garantir el justificat equilibri entre demandes col.lectivesdel poblament i satisfacció deles mateixes, en el marc de la millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal al llarg d'un decenni.

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 13 Juliol 1981

EL SECRETARI GENERAL

2. Aquest Plans Especials es regiràn per l'article 13 de la Llei del Sòl i Reglaments de Planejament i Gestió i l'acord vindrà justificat per l'informe tècnic suficient, explicitació dels objectius i previsions pressupostàries a incloure en diferents exercicis.

art. 86 Condicions d'edificació. Eixample urbà (9a).

Les condicions d'edificació la subzona d'eixample urbà i condició intensiva són les següents:

1. Alineacions seràn les establertes per acord oficial suficient. L'adequació es farà conforme a l'ordenança d'edificació per alineacions de vial.

2. Alçada. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'ample del carrer al que dóna front d'acord amb la taula següent:

AMPLE	ALÇADA SENSE EL COS ÀTIC	Nº MÀXIM DE PLANTES
carrer de menys de 8 metres	9,90 metres	pl.baixa més 2 plantes pis més atic.
de 8 a menys de 12 metres	12,70 metres	pl.baixa 3 plantes pis més atic.
de 12 a menys de 15 metres	15,50 metres	pl.baixa 4 plantes pis més àtic.
de 15 a menys de 20 metres	18,30 metres	pl.baixa 5 plantes pis més àtic.
de 20 a més metres	21,10 metres	pl.baixa 6 plantes pis més àtic.

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments serà de dos coma vuitanta metres (2,80 m.)L'alçada mínima i màxima de la planta baixa es regirà pel que estableixen les disposicions comunes pels tipus d'ordenació segons alineació de vial.

3. Per d'amunt l'alçada reguladora, es permet un cos edificat-retirant-se tres metres de la façana al carrer i tres metres també a la façana posterior al espai lliure de l'interior de l'illa amb una alçada màxima inclós forjat de dos coma vuitanta metres (2,80 m.) que serà tractat com a façana, amb els materials i qualitat constructives.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

4. Façana mínima. La mínima amplada de façana permesa serà de set metres (7 m.) d'amplada.

5. Cossos sortints es prohibeixen els cossos d'edificació ixents, closos o semiclosos en els edificis carrers de menys de vuit metres (8 m.) d'amplada.

6. Espai lliure interior d'illa. L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa per l'ordenança d'edificació tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no ultrapassant mai el màxim de quatre coma cinquanta metres (4,50 m.) amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb terrat pla a "la catalana".

7. Profunditat edificable, la profunditat edificable resultarà de traçar una figura semblant a la de l'illa: els costats de la qual siguin equidistants a les façanes a la via pública, tal que la seva superfície equivalgui al 30% de la superfície total, endemés complirà les determinacions generals fixades a l'ordenança d'edificació que estableix la normativa de les situacions no regulars, amb un mínim de setze metres en tot cas.

art. 87 Condicions d'edificació: Eixample suburbà (9b).

Les condicions d'edificació en la subzona d'eixample suburbà són les següents:

1. Alineacions. Seran les establertes per acord oficial suficient. L'alineació es farà conforme a l'ordenança d'edificació segons alineacions de vial. En plantes-pis es permet recular de l'alineació d'acord amb les condicions establertes a l'ordenança pel tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2. Alçades. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxims de plantes es determina en funció de l'amplada del carrer al qual doni front l'edificació amidat en la forma disposada en l'ordenança segons la següent regulació:

AMPLE	ALÇADA MÀXIMA	Nº MÀXIM DE PLANTES
carrer de menys de 8 metres	9,90 metres	pl.baixa més 2 plantes pis.
de 8 a menys de 12 metres	12,70 metres	pl. baixa més 3 plantes pis.
de 12 a menys de 15 metres	15,50 metres	pl. baixa més 4 plantes pis.
de 15 metres endavant	18,30 metres	pl.baixa més 5 plantes pis.

L'alçada mínima de la planta baixa serà establerta de manera general a l'ordenança d'edificació pel tipus d'ordenació segons alineació de vial.
L'alçada total mínima d'una entre planta, inclòs forjat, serà de dos coma vuitanta matres (2,80 m.)
En l'eixample suburbà no s'admet el cos àtic ni cossos - auxiliars o glofes sota coberta tant sols les instal.lacions pels serveis tècnics.

3. Façana mínima. La mínima amplada de façana permesa serà de sis coma cinquanta metres (6,50 m.) tret de les situacions existents al moment d'aprovació de les presents -- Normes Subsidiàries amb construccions laterals que impedeixin aquesta amplada, per les quals el mínim edificable serà de quatre coma cinquanta metres (4,50 m.) però que serà exigit que per sobre de la planta baixa sols es faci la previsió d'una sola vivenda.

4. Cossos sortints. Es prohibeix els cossos sortints tancats o semitancats en els edificis que donen carrers de menys de vuit metres (8 m.) d'amplada.

5. Espai lliure a l'interior de l'illa. L'edificació a l'interior d'illa, quan fos permesa per l'ordenança d'edificació segons alineacions de vial, tindrà una alçada igual a la màxima permesa a la de la planta baixa de l'edifici no -- ultrapassant mai l'alçada lliure de tres coma trenta metres (3,30 m.) amidats des de la cota de referència de -- l'alçada reguladora. Aquest cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat pla a la "catalana".

6. Profunditat edificable. La profunditat edificable resultarà de traçar una figura semblant a la de l'illa, els costats de la qual siguin equidistants a les façanes a la via pública, tal que la seva superfície equivalgui al 40% de - superfície total, endemés complirà les determinacions generals fixades a l'ordenança d'edificació que estableix la - normativa de les situacions no regulars, amb un mínim de - setze metre en tot cas.

art. 88 Condicions d'ús.

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1er. Habitatge plurifamiliar i apartaments. S'admet --- l'habitatge unifamiliar quan per la disposició de- la superfície del solar no es pugui aprofitar a--- quest per un habitatge plurifamiliar, en particular en els supostos d'incompliment, de la façana - mínima de profunditat edificable inferior a vuit - metres (8 m.) i imposibilitar d'inscriure's els -- cels oberts i patis de ventilació exigibles.

2on. Residencial. S'admet

3er. Comercial. S'admet.

4at. Sanitari. S'admet

5è. Recreatiu. S'admet.

6è. Esportiu. S'admet.

7è. Religiós i cultural. S'admet.

8è. Oficines. S'admet.

9è. Industrial. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions, 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció Cinquena. Sectors de Pla Especial de Millora Urbana (10)

art. 89 Definició.

1. Comprèn els sectors de sòl urbà no urbanitzats, o en curs d'urbanització que han de modificar l'ordenació física anterior per ésser inadequada a causa de les densitats, manca de qualitat física o continuïtat amb els sectors adjacents, o que l'han de determinar al no disposarne. Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla Especial de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat en el seu contingut i efectes, de conformitat amb els Plans Especials regulats en l'article 22 de la Llei del Sòl.

2. Aquests Plans:

   a. Fixaran les alineacions i rasants dels carrers, perseguint completar i seguir teixits urbans adjunts;

   b. Reservaran espais lliures per a places i jardins o per a dotacions públiques en proporció a les seves previsions; i

   c. Reordenaran el volum edificable i la parcel.lació de manera a garantir: adaptació al lloc; integració d'arbres, boscos i riberes existents; clara disposició física i places i carrers congruents amb l'activitat admesa i amb el seu emplaçament general, condicions d'uniformitat dels volums i composició dels espais públics, claredat de configuració, control de les panoràmiques i dels recorreguts, escala, sentit dels espais lliures i elements d'aquests, principalment disposició de l'arbrat.

3. Les reserves mínimes a delimitar per a jardins i dotacions es faran en funció de les característiques del lloc o dels dèficits del sector més ampli en que s'insereix l'àmbit del Pla, bé a proposta dels redactors del Pla, bé a sol.licitud de la Corporació, sense que per la petita dimensió dels sectors es faci una previsió tancada i rígida per espais lliures i dotacions, cas de fer-se seria impossible assolir àmbits idonis quant a l'adequada dimensió per si mateixos. Per aquesta raó la reserva que es determina és genèrica per ambdós conceptes.

4. Per a determinats sectors les Normes indiquen l'emplaçament i extensió de les reserves de sòl públic a delimitar pels Plans Especials que cas d'ésser inferiors a les exigides com a mínimes no excusaran de l'obligat acompliment de la resta. En altres situacions la reserva de sòls de cessió obligatòria indicada pel Pla Especial ultrapassa les quanties mínimes fixades, atès precisament el seu caràcter de mínim. En aquesta situació l'edificabilitat permesa sobre totes les figures del sector, s'ordenarà amb el volum de tal manera, que concentrant-la, deixarà lliure d'edificació privada, com a mínim, el sòl assignat per a equipaments i espai lliure.

5. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els particulars del sector, obrarà per manament de la Llei per mitjà de l'obligada reparcel.lació, excepte en els supòsits en que la Corporació de forma explícita declari i justifiqui la seva innecessarietat.

art. 90 Enumeració dels sectors objecte de Pla Especial de Millora Urbana

Les Normes Subsidiàries han delimitat com a sectors de previ Pla Especial de Millora Urbana, els sectors que per a cada terme i grau d'intensitat a continuació es relacionen:

TIPUS I

Terme	Nom del sector	Extensió
Girona	Pont Minor	1,46 Ha.
	Passeig d'Olot	1,55 "
	Campsa	1,49 "
	Renfe-1	1,85 "
	Renfe-2	3,76 "
	Mas Noguer	2,37 "
	Els Rajolers	2,15 "
	Pla de Girona	8,00 "
	Montilivi 2	2,56 "

TIPUS II

Terme	Nom dels sectors	Extensió
Girona	La Rasa (*)	0,57 Ha. (*)
	Pla de les Vinyes	2,05 "
	Destil.leries	2,35 "
	Germans Sabat 2	1,75 "
	Església de Domeny	3,70 "
	Font-Ajau	31,64 "
	La Quintana de Baix	5,05 "
St. Julià de Ramis	Pla de Baix	2,07 "
	La Rasa (*)	5,08 " (*)
Quart d'Onyar	Església de Quart	3,10 "
	Cartellà	3,84 "
Vilablareix	Mas Verneda	3,84 "
Fornells de la Selva	Eixample de Fornells	7,84 "

(*) Es un sol sector entre dos municipis.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
General d'Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 1981
EL SECRETARI GENERAL
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

art. 91 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta o sectorial es defineix per a cada sector d'acord amb els límits fixats al Tipus I i II.

1. L'edificabilitat sectorial en l'àmbit del Pla Especial de tipus I (codi 10-I), serà d'u coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m^2/m^2), dels que sols un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1,00 m^2/m^2) podran adscriure's a usos directament de vivenda.

2. L'índex d'edificabilitat sectorial en l'àmbit del Pla Especial de tipus II (codi 10-II), serà de zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m^2/m^2), sense fixació de part per altres usos no residencials o de vivenda.

art. 92 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica o composició prèvia de volums sense que això obligui necessàriament al seu desenvolupament per unitats d'edificació completes, ni permeti preveure i fixar parcel.les iguals on es pugui edificar aïlladament i independentment d'altri.

art. 93 Nombre màxim d'habitatges referit a la superfície total de la unitat d'actuació

En el tipus I (10-I), la densitat màxima d'habitatges serà referit al sector, de cent vivendes per hectàrea (100 viv/Ha.). Al tipus II (10-II), la densitat màxima serà de cinquanta vivendes per hectàrea (50 viv/Ha.).

art. 94 Quanties mínimes de les reserves de sòl d'ús públic de cessió obligatòria

1. Els Plans Especials dels sectors de Millora Urbana fixaran obligatòriament una reserva de sòl del 20% del sector per carrer, places, cruïlles i passejos i estacionament a l'aire lliure, i un 30% del sector per a jardins o dotacions i equipaments comunitaris, a decidir en quant a la proporció respectiva per la Corporació, segons el que s'ha establert anteriorment, i a la vista de les previsions d'avantprojecte formulades.

2. Complimentades les reserves indicades per les Normes en el Pla Especial, la resta de sòl lliure a preveure, o el que es preveiés de més per raó de l'interès col.lectiu o de les exigències de l'ordenació, es farà pel seu destí comú, responent a criteris de preferència ans de localització residual.

3. Quan per la dimensió del Pla Especial i per l'execució de la urbanització aquesta ja existeixi exteriorment a l'àmbit del Pla Especial i no s'inclou dins d'ell, no caldrà fer majors previsions per a vials, sempre que a) es garanteixi l'accés públic a totes les edificacions i b) la reserva d'espais lliures i dotacions de cessió pública, en compensació a la no necessitat de la reserva del vint per cent (20%) fixat per a carrers, sigui del quaranta per cent (40%).

art. 95 Condicions d'ús

Les condicions d'ús seran les següents:

1a Habitatge. Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquesta darrera serà obligatòria quan no s'assoleixin els mínims de parcel.la en la subzona II.

2a Residencial. S'admet l'ús residencial però en la subzona II limitat a una superfície de sostre d'edificació que serà com a màxim equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel.les mínimes.

3a Comercial. S'admet en planta baixa d'habitatges plurifamiliars amb un màxim de sis cents metres quadrats (600 m^2) per establiment.
En la subzona II podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes fins a una superfície per local de dos cents cinquanta metres quadrats (250 m^2).

4a Oficines. S'admeten amb subjecció a les regles següents:

a. En edifici independent en els sectors ordenats en la subzona I.

b. En la subzona II en locals que no ultrapassin un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel.la S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

5a Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta (50) llits en edificacions en parcel.les de més de dotze mil metres quadrats (12.000 m^2) de superfície. A parcel.les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altre limitació que la d'una capacitat màxima de cinquanta (50) llits.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
EL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES
EL SECRETARI GENERAL
3 JUNY 1981
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

6a Recreatiu. En la subzona I s'admet en parcel.les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m^2) de superfície per establiment. En la subzona II s'admet a parcel.les fins a mil sis-cents metres quadrats (1600 m^2) per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel.les al servei d'un sol establiment. --- S'admeten sales fins un aforament màxim de cent (100) places.

7a Esportiu. S'admet sense restriccions.

8a Industrial. S'admet ùnicament les indústries de categoria primera en situació segona, en situació 2-a, -- 2-b, 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb una superfície -- que no superi els tres cents metres quadrats (300 m^2) i separats almenys vint-i-cinc metres (25 m.) de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció sisena. Sectors de renovació urbana (i1)

art. 96 Definició

Correspon a les àrees de baix nivell d'urbanització i -- edificació necessitades de rehabilitació i remodelació - puntual, que per mitjà d'un còmput d'actuacions públi--- ques i privades d'urbanització, dotacions i millora de - l'edificació, assoleixin la seva integració urbana.

art. 97 Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

1. En desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries en els sectors de renovació urbana, es redactaran i actuaran -- Plans Especials de Reforma Interior.

2. Els Plans Especials hauran de contenir els següents documents mínims:

   a. Plànols d'informació.

   b. Estudis sobre la situació del sector i les solucions propugnades per la renovació.

   c. Plànols d'ordenació.

   d. Estudi econòmic sobre els costos de la urbanització; les dotacions i serveis públics, i la incidència de - la rehabilitació sobre l'edificació privada.

   e. Ordenances sobre els nivells mínims, a cada etapa, -- exigibles per a la urbanització, i l'edificació.

   f. Pla d'etapes, on es justifiqui particularment, la remodelació residencial i la reinserció dels residents en el propi sector cas de sol.licitar-ho.

3. Quan els costos de millors de l'edificació per a assolir els nivells desitjables superin racionalment el benefici comunitari de la rehabilitació, o la conservació de l'edificació dificulti substancialment l'actuació urbanística per a dotar al sector de vials, aparcaments, espais - lliures, centres docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic, social o cívic necessari, es - procedirà a la remodelació del sector mitjançant un Pla Especial de Reforma que assoleixi els mínims desitjables.

art. 98 Tipus d'ordenació

1. Per a l'actuació en aquesta zona d'elaboraran Plans Especials de Millores en els quals s'escollirà el tipus d'ordenació de l'edificació que s'ha d'aplicar a cadascun --

dels sectors, tenint en compte l'adequació de cadascuna d'aquestes.

2. El tipus d'ordenació aplicable, segons aquestes característiques, serà un dels següents:

   a. Edificació segons alineació de vial.

   b. Edificació aïllada.

   c. Edificació segons volumetria específica.

3. En el Pla Especial de Millores es podrà adoptar també -- subtipus precisos i locals adequats a aquells sectors -- que responguin actualment a una modalitat d'edificació - segons ordenacions espontànies o lliures, no predeterminats en subjecció a un model definit. Per aquests sec--- tors el tipus d'ordenació es podrà regular de manera singularitzada, a través d'envoltants màxims de volums, en ampliació de l'edificació existent i de la determinació precisa dels espais lliures privats o paràmetres del tipus d'edificació segons alineacions de vial o edificació aïllada.

art. 99 Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat brut màxim en aquesta zona serà de zero seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,60 m^2/m^2).

art. 100 Densitat d'habitatges.

Els Plans Especials per a la renovació d'aquesta zona a través d'un procés de restauració, rehabilitació i millora de la mateixa, per a la reconversió a àrees amb els - elements d'urbanització adequats a la qualificació de -- sòl urbà, fixaran la densitat d'habitatges per Ha., sense ultrapassar la de seixanta habitatges per hectàrea -- (60 habit./Ha.).

art. 101 Exigències mínimes a les quals s'hauran de subjectar els -- Plans Especials

Els Plans Especials per a l'actuació en aquestes zones - hauran de preveure les reserves suficients de sòl per -- atendre els mínims següents:

a. divuit metres quadrats de sostre per habitatge (18 m^2/ habit.) per espais verds públics locals.

b. deu metres quadrats de sostre per habitatge (10 m^2/ habit.) per a centres docents locals.

art. 102 Condicions de l'edificació

Les condicions general d'edificació, estètiques, sanitàries i les d'ús, es precisaran quan sigui necessari a -- les ordenandes del Pla Especial.

Les condicions per tots els tipus d'ordenació seran les següents:

a. Les edificacions no superaran una alçada màxima de -- planta baixa més una planta corresponent a set coma - cinquanta cinc metres (7,55 m.) d'alçada.

b. Totes les parcel.les tindran façana a la via pública amb un mínim de sis coma cinquanta metres (6,50 m.).

c. La parcel.la mínima es fixa en cent cinquanta metres quadrats (150 m^2).

d. El sostre màxim edificable per parcel.la es fixa en - dos cents metres quadrats (200 m^2), incloses les edificacions auxiliars.

e. L'ocupació màxima de parcel.la serà la meitat del sostre total edificable de la parcel.la.

f. La separació mínima al fons de la parcel.la serà de - quatre metres (4 m.).

g. Es prohibeixen els soterranis.

art. 103 Conservació i millora de l'edificació

1. Els propietaris d'edificacions en zones de renovació urbana, hauran de procedir en subjecció a les previsions - temporals contingudes al corresponent Pla Especial, a la realització de les obres necessàries per a la conservació i reforma, a fi de complir les determinacions establertes a l'ordenança.

2. Per a l'efectivitat d'aquestes previsions, els Ajuntaments, ordenaran d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres esmentades, quan ja s'hagi publicat el Pla Especial del qual formi part integrant l'ordenança que les estableixi.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 JUL 1987
EL SECRETARI GENERAL
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
amb les modificacions
que es deriven de
l'estimació de
RECURSOS

art. 104 Condicions d'ús

A la zona de renovació urbana i rehabilitació s'admeten els usos següents:

1er. Habitatge. S'admet. Permet l'habitatge unifamiliar en sectors desenvolupats actualment amb aquest tipus d'habitatge i és obligat pels terrenys amb pendents superiors al 20%.

2on. Residencial. S'admet.

3er. Comercial. S'admet a les plantes baixes dels edificis d'habitatge plurifamiliar. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals independents fins a dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m^2) destinats a comerços i queviures.
Es podran preveure en els Plans Especials centres comercials en edificis independents a les àrees d'habitatge plurifamiliar.

4rt. Oficines. S'admet. Així i tot a les àrres d'habitatge unifamiliar no es podrà destinar a aquest ús més del 25% de la superfície de sostre edificable a la parcel.la.

5è. Religiós i Cultural. S'admet.

6è. Sanitari. S'admeten els de dispensari, consultoris i ambulatoris i el de clíniques, sanatoris i similars fins a una capacitat màxima de cinquanta (50) llits, a parcel.les de fins dos mil metres quadrats (2000 m^2).

7è. Recreatius. A àrees de vivendes plurifamiliars s'admeten instal.lacions de fins dos mil cinc- cents metres quadrats (2500 m^2) de superfície per a establiments i sales amb aforament màxim de dos-centes cinquanta (250) places. A àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal.lacions a parcel.les de fins mil sis-cents metres quadrats (1600 m^2) i sales d'aforament que no passin de cent (100) places.

8è. Esportius. S'admet.

9è. Industrial. A les àrees d'habitatge unifamiliar només s'admeten les indústries de categoria primera en situació primera. A les àrees de vivenda plurifamiliar només s'admeten les indústries de categoria primera en qualsevol situació, i les de categoria segona en situacions primera i segona.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 1981
EL SECRETARI GENERAL
GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció setena. Residencial urbana (12)

art. 105 Definició

Comprèn el sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel.lació i tipus d'ordenació segons edificació aïllada de destí preferentment plurifamiliar i envoltades de jardins privats.

art. 106 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, bé en habitatges plurifamiliars en filera o imbricats amb espai lliure adscrit a cada habitatge, bé d'habitatges plurifamiliars amb jardí en condomini.

art. 107 Edificabilitat

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel.la, un cop detrets els sòls de cessió obligatòria distribuïda homogèniament l'edificabilitat segons el tamany de la parcel.la, d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m^2/m^2).

art. 108 Condicions d'edificació

1. Parcel.la mínima. La parcel.la tindrà una superfície mínima per habitatge plurifamiliar de vuit-cents metres quadrats (800 m^2) i màxima per acotar el tamany desmesurat de l'edificació de mil sis-cents metres quadrats (1.600 m^2). Les parcel.les superiors a l'esmentada seran edificables en unitats d'edificació diferents, que en cap cas cadascuna ultrapassi l'edificabilitat d'una parcel.la màxima.

2. Densitat d'habitatge per parcel.la. El nombre màxim d'habitatges per parcel.la serà, per excés, el resultant d'assignar com a mínim, un sostre edificat promig per vivenda de cent vint-i-vuit metres quadrats (128 m^2).

3. Façana mínima. La parcel.la tindrà una façana mínima a la via pública de vint metres (20 m.).

4. Ocupació. L'ocupació de l'edificació en planta baixa inclòs l'edificació auxiliar, serà per a les edificacions en filera com a màxim d'un quaranta per cent (40%), i en

la d'habitatge plurifamiliar del trenta per cent (30%). Les Corporacions podran fixar subtipus en funció de l'ocupació, d'obligat acompliment per garantir condicions d'edificació homogènia.

5. Alçada reguladora. L'alçada reguladora per a aquesta zona es fixa en planta baixa més dues plantes pis (PB+2), corresponents a una alçada reguladora de nou coma quinze metres (9,15 m) per a les edificacions unifamiliars en filera i fins planta baixa més tres plantes pis (PB+3) onze coma cinquanta metres (11,50 m) per a les edificacions plurifamiliars en condomini i planta baixa lliure palafítica.

6. Separacions als límits. La separació de l'edificació a les partions de la parcel.la i la separació entre edificacions a parcel.la, respectaran les distàncies mínimes següents:

   . A façana quatre metres (4m.).

   . Als laterals mínim tres metres (3 m).

   . Al fons vuit metres (8 m.).

   La separació entre edificacions d'una mateixa parcel.la en relació a les alçades serà igual a l'alçada de la més alta.

7. Edificació auxiliar.

   1) S'admeten les construccions auxiliars, dins el màxim d'intensitat d'edificació establert, respectant els límits d'alçada i ocupació màxima en edificacions auxiliars, que s'estableixen a continuació:

      . L'alçada màxima serà de tres metres trenta (3,30 m.).

      . L'ocupació màxima en superfície serà del 4%.

   2) Aquestes construccions podran ocupar la franja de separació de façana sense ultrapassar una longitud de façana superior als sis metres (6 m.) i separant-se tres metres (3 m.), com a mínim, de les partions.

art. 109 Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són les següents:

1. Habitatge. S'admet.

2. Residencial. S'admet.

3. Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de sis-cents metres quadrats (600 m^2). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritat o perills a plantes-pisos, fins a una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m^2).

4. Oficines. S'admeten a locals que no excedeixin de quatre-cents metres quadrats (400 m^2).

5. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta (50) llits, en edificacions amb parcel.les de més de dotze mil metres quadrats (12.000 m^2) de superfície.

6. Esbarjo. S'admet en parcel.les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m^2) per establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les dues-centes cinquanta (250) places.

7. Esportiu. S'admet.

8. Religiós i cultural. S'admet.

9. Industrial. S'admet l'ús industrial en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció setena bis. Residencial urbana (13)

art. 109 bis **Definició**

Comprèn el sòl urbà que es pot considerar genèricament de creixement dels nuclis urbans de petita dimensió, que s'ha desenvolupat segons una tipologia mixta entre la d'alineació de vial i la d'edificació aïllada, sempre, però, sobre la base d'una clara referència a la parcel.la.

Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació bàsic aplicable és el d'edificació aïllada pel que fa a la parcel.la, ocupació i edificabilitat, però amb una normativa més flexible pel que fa a les separacions respecte al carrer i als laterals, de manera que hi són possibles les edificacions aparellades o en filera, amb espai lliure adscrit a cada habitatge o bé amb jardí en condomini.

Edificabilitat.

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel.la, un cop detrets els sòls de cessió obligatòria, és d'un metre quadrat per metre quadrat de sòl (1 m2/m2).

Condicions d'edificació.

1. Parcel.la mínima. La parcel.la tindrà una superfície mínima de cent cinquanta metres quadrats (150 m2) quan es tracti d'edificacions en filera i de dos-cents metres quadrats (200 m2) quan siguin aïllades.

2. Densitat d'habitatges per parcel.la. El nombre màxim d'habitatges per parcel.la serà, per excés, el resultat d'assignar com a mínim un sostre edificat mitjà per vivenda de cent metres quadrats (100 m2).

3. Façana mínima. La parcel.la tindrà una façana mínima a la via pública de dotze metres (12 m.) quan es tracti d'edificació aïllada i de set metres (7 m.) en filera.

4. Ocupació. L'ocupació de l'edificació en planta baixa i en planta pis serà com a màxim d'un cinquanta per cent (50%). En planta baixa es podrà permetre una ocupació auxiliar complementària del vint per cent (20%) sempre que es compleixin la resta de condicions d'edificació especialment l'edificabilitat màxima.

5. Alçada reguladora. L'alçada reguladora per a aquesta zona es fixa en sis coma quinze metres (6,15 m.) corresponents a planta baixa i una planta pis (PB+1). Es podrà permetre una alçada de nou coma quinze metres (9,15 m.) corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2) quan, tot respectant la intensitat neta d'edificació, la separació als límits laterals de parcel.la sigui de tres metres (3 m.) o més.

6. Separacions als límits. La separació de l'edificació a les partions de la parcel.la i la separació entre edificacions a parcel.la, respectaran les distàncies mínimes següents:

   . a la façana la separació és opcional, però en cas que l'edificació es faci reculada s'haurà de separar un mínim de tres metres (3 m.).

   . als laterals, les edificacions aïllades de planta i pis, un coma cinquanta metres (1,50 m.) i les de planta i dos pisos tres metres (3 m.), excepte en els supòsits d'edificació aparellada o en filera que compartiran mitgera (llevat de la darrera casa de cada filera que haurà de mantenir la distància indicada). La condició de mitjaneria s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunació degudament escripturada i convinguda amb el veí.

   . al fons quatre metres (4 m.).

   La separació mínima entre edificacions d'una mateixa parcel.la en relació a les façanes, serà igual a l'alçada de la més alta.

7. Les Corporacions podran fixar subtipus d'aquesta zona d'obligat compliment en funció de les característiques pròpies de cada sector urbà homogeni, respectant en qualsevol cas l'edificabilitat i l'ocupació màximes permeses.

Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són les següents:

1. Habitatge. S'admet.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de dos-cents metres quadrats (200 m2). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritat o perills a plantes-pis, fins a una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m2).
4. Oficines. S'admeten a locals que no excedeixin de quatre-cents metres quadrats (400 m2).
5. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a vint (20) llits, en edificacions en parcel.les de més de sis mil metres quadrats (6.000 m2) de superfície.
6. Esbarjo. S'admet en parcel.les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m2) per establiments i sales amb un aforament que no excedeixi de les cent-cinquanta (150) places.
7. Esportiu. S'admet.
8. Religiós i cultural. S'admet.

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES
8 JUNY 1981
EL SECRETARI GENERAL
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

9. Industrial. S'admet l'ús industrial en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.

Condicions d'edificació específiques per a les Unitats d'Actuació de Mas Abric i Gornau de Quart d'Onyar.

En aquestes Unitats d'Actuació les condicions d'edificació seran les especificades als paràgrafs precedents amb les següents excepcions:

a. La parcel.la mínima serà en tot cas de cent-cinquanta metres quadrats (150 m2).

b. L'espai lliure lateral de la parcel.la pot ser ocupat pel garatge amb una alçada màxima de tres metres (3 m.) i separant-se un mínim de tres metres (3 m.) de l'alineació del vial.

c. A la zona de boscs de la U.A. Mas Abric (P. Parcial de Quart Nou), la separació mínima als límits del solar serà de tres metres (3 m.) si el bloc té planta baixa i pis (PB+1) i augmentarà u coma cinquanta metres (1,50 m.) per cada planta més. L'alçada màxima en aquest sector de blocs serà de planta baixa i tres plantes pis (PB+3).

GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció vuitena. Ciutat jardí (14).

art. 110. Definició.

1. Comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

2. A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responent a les diferències d'origen i predominants, responent a diferents parcel.lació i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

. subzona I, ciutat jardí, intensiva (14a)

. subzona II, ciutat jardí semiintensiva (14b)

. subzona III, ciutat jardí extensiva (14c).

art. 111 Tipus d'ordenació.

A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

art. 112 Edificabilitat.

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cadascuna de les subzones són els establerts a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel.la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

subzona	m^2/m^2
subzona I (14a)	0,6
subzona II (14b)	0,6
subzona III (14c)	0,4

art. 113 Condicions d'edificació.

1. La superfície mínima de parcel.la, la llagada mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel.la en aquestes subzones és la que s'estableix en la taula següent:

subzona	Superfície mínima m^2	façana mínima	ocupació
subzona I (14a)	250 m^2	12 m	40%
subzona II (14b)	400 m^2	14 m	30%
subzona III (14c)	800 m^2	18 m	20%

Com a excepció al que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel.les de superfícies i llargàries de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a. Quan procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12.05.56, sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i que no hagin patit segregació posterior.

b. Parcel.les existents entre altres construïdes.

En aquests dos supostos l'índex net d'edificació es reduirà en la mateixa proporció en què la parcel.la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida en la taula anterior.

2. L'alçada màxima per a les subzones I i II és de set (7) metres corresponent a planta baixa més una planta pis, i en la subzona III és de nou coma cin (9,5) metres corresponent a planta baixa i dos plantes pis.

3. La separació de l'edificació a les partions de la parcel.la i la separació entre edificacions en parcel.la respectaran les distàncies mínimes següents:

subzona	separació mínima a partions (m) façana	lateral	fons	separació entre edificacions d'una mateixa parcel.la en relació alçades
subzona I (14a)	3	2	4	½ alçada major
subzona II (14b)	4	3	6	½ alçada major
subzona III (14c)	5	4	8	1 alçada

4. Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del quatre per cent (4%) de la superfície de la parcel.la, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta (3,30) metres. L'edificació auxiliar obligatòriament es construirà adossada a l'edificació principal, excepte en el cas de què el pendent natural del terreny en la direcció normal a façana en lloc d'emplaçament presenti a sis (6) metres de la façana un desnivell d'un metre coma vuitanta (1,80) metres en el qual cas s'admetrà ocupant la franja de separació, al carrer de l'edificació principal. En aquest supost, l'edificació auxiliar tindrà una llargària a façana de menys de quatre coma cinquanta (4,50) metres.

art. 114 Condicions d'ús.

En la zona de ciutat jardí s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.

2. Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis (6) parcel.les mínimes.

3. Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes , fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta (250) metres quadrats.

4. Oficines. S'admeten fins a un màxim del vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel.la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

5. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment.

6. Religiós i cultural. S'admet.

7. Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de quatre-cents (400) metres quadrats per establiment o instal.lació.

8. Esportiu. S'admet.

9. Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles amb una superfície que no superi els tres-cents (300) metres quadrats, i separats per carrers o franges de quinze (15) metres de la primera residència.

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

GENERALITAT DE CATALUNYA

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 de juliol 1981

EL SECRETARI GENERAL

Secció novena. Sector en anterior desenvolupament unitari i composició de volums (15).

art. 115 Definició.

Comprèn els sectors urbanitzats o en procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en la que l'edificació correspon necessariament a tipus d'ordenació per volumetria específica, que fou definida pel Pla Parcial, Estudi de Detall o projecte d'organisme públic aprovat al que cal referir les condicions d'edificació i del que dimanen les exigències urbanitzadores i sobre cessions de sòl públic. En aquests darrers supòsits, únicament serà admisible la substitució de les actuals edificacions per altres que respectin totalment els paràmetres actualment executats.

art. 116 Edificabilitat.

1. Als sectors amb anterior desenvolupament unitari i composició de volums subjecte a l'edificació es regirà en quant a composició de volums, i en el document de planejament suficient aprovat.

2. La superfície de sostre edificable serà la que resulti de l'ordenació volumètrica classificada per les Corporacions per mitjà de la seva refundició en plànol a escala 1:500 i anex on es detallin aquest sostre i número de vivendes per cada actuació i tipus de parcel.la.

3. Quan les alineacions de la xarxa bàsica o les reserves per equipaments i jardins siguin diferents de les fixades en l'anterior ordenació reguladora s'hauràn de seguir les que resultin un cop incorporades les modificacions introduïdes per aquestes Normes.

art. 117 Tipus d'ordenació.

Correspon al de composició de volums o edificacions volumètrica específica.

art. 118 Condicions d'ús.

Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
2. Residencial. S'admet.
3. Comercial. S'admet.
4. Sanitari. S'admet
5. Recreatiu. S'admet.
6. Esportiu. S'admet.
7. Religiós i cultural . S'admet.
8. Oficines. S'admet.
9. Industrial. Sols s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.

art. 118 bis

Els sectors urbans relacionats a continuació, donada llur especificitat normativa i la no correspondència a ordenacions per volumetria específica, s'inclouen en aquestes Normes Subsidiàries en la zona d'anterior desenvolupament unitari en composició de volums (15) en les següents condicions d'edificació i d'ús:

a. Polígon 3 de Salt, "Ciutat Jardí La Farga", sector delimitat pels carrers Generalíssim, Manuel de Falla, Enric Granados i Sant Dionís.
Parcel.la mínima: dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m2).
Façana mínima: vuit metres (8 m.).
Alçada màxima: planta baixa i dos plantes pis (PB+2), amb excepció del carrer Sant Dionís que podrà ser de planta baixa i tres plantes pis (PB+3). En cap cas s'autoritzaran els àtics.
Separació a l'alineació oficial del carrer: quatre metres (4 m.) en el carrer del Generalíssim; tres metres (3 m.) en els carrers de la Hispanitat i d'Enric Granados. En els altres carrers, sense retranqueix.
Separació als llindars de parcel.la: dos metres (2 m.) amb excepció de les finques agrupades que únicament es permetran per parcel.les fins a vuit metres (8 m.) de façana i a totes les que tenen façana a la plaça de la Hispanitat i als carrers Manuel de Falla i Sant Dionís.
Ocupació màxima de parcel.la: cinquanta per cent (50%) a l'edificació principal i vint per cent (20%) en l'edificació secundària. Aquest percentatge podrà acumular-se en concepte d'edificació principal en les parcel.les dels sectors de les quatre illes definides per la plaça de la Hispanitat, carrer de la Cierva i Generalíssim, donat que la seva forma irregular de les mateixes fa que les parcel.les no tinguin la superfície mínima assenyalada.

b. Pla Parcial Fina a Taialà, carrers Sant Jordi i Llúcia.
Parcel.la mínima: dos-cents metres quadrats (200 m2).
Façana mínima: deu metres (10 m.).
Ocupació: quaranta per cent (40%).
Alçada màxima: planta baixa més una planta pis (PB+1).
Separacions: al carrer: a l'alineació oficial.
laterals: tres metres (3 m.).
fons: quatre metres (4 m.).
S'admet aparellar garantint la mitgeria en escriptura pública.

Direcció General d'Urbanisme i Política Territorial i Obres Públiques
GENERALITAT DE CATALUNYA
APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLITICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL
amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

Secció desena. Sectors industrials (16)

art. 119 Definició.

1. Es qualifica de zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat i seguretat públiques i siguin suceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

2. Les diferents situacions urbanístiques fan que es distingeixin dos subzones unes ja urbanes per l'estadi de l'edificació i estat de la urbanització subzona I i unes altres, pendents de concreció que s'esmenten com urbans per la seva ubicació envoltades o anexes a sòls urbanes, en què cal definir per mitjà de Pla Especial de Millora Urbana, l'ordenació detallada dels seus carrers locals i aportar reserves de sòl i cedirles per jardins i dotacions, i determinar en detall les condicions d'edificació amb subjecció a aquestes Normes.

3. Dins de la subzona I, la Corporació podrà distinguir dos classes, A petita i B, mitjana a fí de garantir la seva previsió i protegir la seva permanència.

art. 120 Subzona I Desenvolupament.

1. Els sectors objecte de Pla Especial per sistematitzar activitats industrials tindran al caràcter de naturalesa dels Plans de Millora Urbana de la Llei i el seu objecte és sistematitzar i classificar l'ordenació física detallada i fixar condicions precises a l'edificació, de conformitat amb els criteris i valors generals fixats per aquestes Normes.

Edificabilitat.

2. El Pla Especial disposarà d'un índex d'edificabilitat sectorial o brut de 0,90 m2t/m2 (metres quadrats de sostre per metre quadrat del sector) que un cop fetes les reserves per carrers i jardins o dotacions, distribuirà segons illes de modus homogeni o per subtipus en funció del tamany dels establiments o de la intensitat.

Reserves de sòl públic.

3. La reserva de sòls de cessió gratuïta i obligatòria abastarà als carrers sense fixació de percentatge, atès les dificultats de determinar-ho a l'ésser molt variable segons el tamany i l'estat d'obertura, però que vindrà obligat a que siguin de més de quinze metres (15 m.) d'amplea fí de garantir la maniobrabilitat dels camions i l'estacionament.

Així mateix, abastarà a un percentatge del quinze per cent (15%) del sector, la reserva i cessió, per compensació per edificabilitat sectorial, dels terrenys per places i jardins i dotacions. L'adscripció permenoritzada d' entre els usos públics esmentats es farà per la Corporació, al sotmetre-hi l'avantprojecte quan el pla el redactin els particulars o per la pròpia Corporació quan la promogui a la seva iniciativa, de forma que en el conjunt dels àmbits territorial en els que s'enquadren es garanteixin les reserves de jardins i zones verdes i d'equipaments d'interés públic fixades per la Llei i els seus Reglaments.

La raó de no adscriure's un percentatge fixe per a cada fí, com determinen els Reglaments pels sectors industrials urbanitzables, es fa atès la petita dimensió del sector, per garantir la idoneïtat urbanística i tamany de les reserves que vénen exigides.

En especial, les raons singulars de posició urbana de determinats llocs i encontres de vies tindran l'adequada traducció en la previsió de les places, jardins o dotacions així com la protecció ambiental dels sectors residencials col.lindants.

Tipus d'ordenació.

4. Complimentats els límits d'edificabilitat sectorial els determinarà el Pla Especial, sense que en cap cas les parcel.les de menys de vuit-cents metres quadrats (800 m2) i més de quatre-cents (400) representin més del cinquanta per cent dels solars resultants privadament edificables.

Condicions d'ús.

5. Qualsevol tipus d'indústria excepte les de categoria cinquena, i les de quarta amb els seus efectes al exterior compatibles amb la proximitat residencial segons les previsions d'aquest pla.

art. 121 Ennumeració dels sectors industrials objecte de pla especial.

Les Normes Subsidiàries han delimitat com a sectors de previ Pla Especial, els sectors que per a cada terme i grau d'intensitat a continuació es relacionen:

TERME	NOM DEL SECTOR	SUP. HA.
GIRONA	Ind.Paperera	4,80
	Ind.Pla d'en Xunclà	10,37
	Ind. Pont Minor	1,61
	Ind. Germans Sabat 1	2,60
	Ind. L'Avellaneda	4,18
S.JULIA DE RAMIS	Ind. S.A.F.A.	28,05
	Ind. Camí del Congost	1,84
FORNELLS DE LA SELVA	Ind. Pla de la Ceba	7,57
	Ind. El Canyet	4,67
	Ind. Mas Pla	5,32
	Ind. Mas Recó	7,87

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 JUL 1981
EL SECRETARI GENERAL
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Secretaria General
GENERALITAT DE CATALUNYA

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

art. 122 Subzona II. Tipus d'ordenació.

1. El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o d'edificació aïllada segons els sub-tipus que es determinin per les Corporacions locals atenent a l'estat d'edificació.

Intensitat neta d'edificació per parcel.la.

2. No ultrapassarà 1,60 m2t/m2s (metres quadrats de sostre per cada metres quadrat de solar un cop descomptats els terrenys de cessió gratuïta i obligatòria). La Corporació per raons de protecció de les condicions d'edificació anteriors podrà determinar restriccions arquitectòniques que limitin parcialment l'anterior intensitat.

3. Les construccions en filera vindran obligades a reservar a l'interior de la parcel.la i on convingui per raons del procés de producció, en quinze per cent (15%) de sòl lliure per patis i espais de separació per raons de protecció.

4. Les construccions aïllades vindran obligades a ocupar com a màxim el setanta per cent (70%) de la parcel.la procurant l'espai lliure concentrar-lo en la façana principal i limitant-se les separacions de l'edificació als llindars a dos metres (2 m.)

5. El volum màxim, complimentat el sostre edificable esmentat, no podrà ultrapassar els 9 m3/m2 (metres cúbics per metre quadrat de solar.)

Condicions d'ús.

6. Els usos permesos a la subzona industrial són els següents:

   1. Industrial. S'admet els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admet també la categoria quinta en situació 5-b. S'admeten els comerços a l'engrós i els parcs de vehicles i maquinària. En edificis per començar de queviures a l'engrós vindran obligats a separar-se l'edificació, dins de la parcel.la o amb el concurs dels espais públics en ús, 25 metres de qualsevol edificació industrial existent admisible colindant amb la parcel.la.

   2. Habitatge. Es permet només l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

   3. Comercial. Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.

   4. Oficines. S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

   5. Sanitari. S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com a hospitals, sanatoris i clíniques.

   6. Religiós i cultural. S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

   7. Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.

   8. Esportiu. S'admeten només les instal.lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

2. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

art. 123 Garanties d'urbanització.

1. Per autoritzar les edificacions per a usos industrials serà necessari que el sòl tingui els elements i serveis interns de la urbanització i, a més, que compti amb accessos adequats, amb calçada pavimentada i enllumenat públic des de les vies generals.

2. Es podrà utilitzar l'edificació industrial condicionada a la simultània execució de la urbanització, en els termes que resultin del Planejament i si de cas, compressos en el contingut de la llicència d'edificació. Aquesta llicència d'edificació no autoritzarà la iniciació de les obres fins que no s'hagi construït garantia suficient de l'execució de la urbanitzadora. La garantia podrà construir-se en metàl.lic al fons públic o mitjançant aval bancari o hipoteca mobiliària o immobiliària fins i tot sobre la mateixa finca objecte de l'edificació art. 83 de la Llei del Sòl i art. 40 del Reglament de Gestió.

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS

GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

Secció onzena. Verd privat (17a).

art. 124 Definició.

Es qualifica de verd privat els sòls urbans amb edifica cions aïllades voltants de jardins d'interès catalogades que cal conservar àdhuc el seu propi valor patrimonial per manteniment del caràcter i peculiar identitat que confereixen a la fesonomia de Girona.

art. 125 Condicions d'edificació.

En aquesta zona es mantindran l'edificació actual, permetent-se, només i per una sola vegada, augments de volum del vint per cent (20%) situats sense alterar qualitat arquitectònica de l'edificació històrica o típica i sense alterar el traçat del jardí protegit.

art. 126 Tipus d'ordenació.

L'ordenació en aquesta zona respon el tipus d'edificació aïllada, admetent-se les peculiaritats derivades de l'estat de fet, modificatòries de les esmentades característiques.

art. 127 Obres de millora i usos.

1. En els edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora Les obres de millora no alteraran l'aparença exterior de l'edifici i preservaran els ambients interiors i decoració de valors històrics.

2. S'admet qualsevol ús compatible amb les condicions d'ús dels sectors urbans colindants.

3. Les Corporacions en les ordenances fiscals desenvoluparan les mesures d'exacció fiscal que corresponguin per compesar les despeses extraordinàries de conservació dels jardins i edificis singulars a fí de garantir i premiar el bon ús i conservació.

4. Qualsevol alteració de l'estat d'edificació i ús sense subjectar-se a llicències, àdhuc les sancions normals previstes per la Llei en situacions d'actes sense llicència, donarà lloc a les sancions i ordres d'execució de caràcter estètic previstes en la Llei corresponents que obliguin a restablir l'obra originària.

GENERALITAT DE CATALUNYA
Direcció General d'Urbanisme
Departament de Política Territorial i Obres Públiques

APROVAT DEFINITIVAMENT PEL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PUBLIQUES EN DATA 3 Juliol 1981
EL SECRETARI GENERAL

amb les modificacions que es deriven de l'estimació de RECURSOS