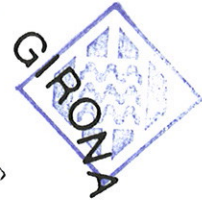
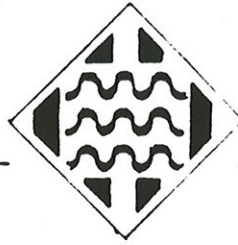


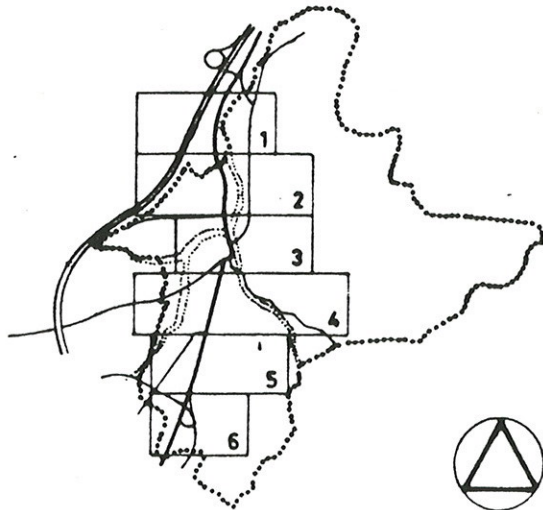
AJUNTAMENT DE GIRONA



Ajuntament de Girona
Planificació i Ordenació de la Ciutat

PLA GENERAL MUNICIPAL
D'ORDENACIO URBANA
1986

NORMATIVA URBANISTICA



TEXT REFOS
Els Serveis Tècnics

TAI

ANTONIO FONT — JON MONTERO — arquitectes

I N D E X

SISTEMES GENERALS

- 1 XARXA VIARIA BASICA I PROTECCIONS
- 2 SISTEMA FERROVIARI
- 3 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
 - 3a jardins, places, aparcaments.
 - 3b parcs i boscos urbans.
 - 3c cursos fluvials
 - 3d marges
- 4 DEVESES
- 5 GRANS MASES FORESTALS
- 6 EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITARIES

SOL URBA

- 7 CIUTAT ANTIGA
 - RH Rehabilitació de l'edificació
 - RT Restauració tipologia
- 8 CASAL RURAL
- 9a EIXAMPLE URBA
- 9b EIXAMPLE SUBURBA
- 10 UNITATS D'ACTUACIÓ I AREES DE MILLORA URBANA
- 11 AREES DE REFORMA INTERIOR
- 12 RESIDENCIAL URBANA
- 13 RESIDENCIAL SUBURBANA
 - 13a existent
 - 13b de nova ordenació
- 14 CIUTAT JARDI
 - 14a parcela petita
 - 14b parcela mitjana
 - 14c parcela gran
- 15 VOLUMETRIA ESPECÍFICA
 - 15a existent
 - 15b de nova ordenació
- 16 INDUSTRIAL
- 16/x TRANSFORMACIÓ D'ÚS
- 17 ESPAIS PRIVATS A PROTEGIR

SOL URBANITZABLE PROGRAMAT

SECTORS D'ACTUACIÓ AMB ORDENACIÓ VINCULANT

SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

SECTORS DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

- 18 Tipus I
- 19 Tipus II
- 20 Tipus III

21 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS

SOL NO URBANITZABLE

- 17b FINQUES RÚSTIQUES DE ESPECIAL PROTECCIÓ
- 22 HORTS
- 23 ESPECIAL INTERÉS AGRÍCOLA
- 24 RÚSTIQUES
- 25 FORESTALS

NORMATIVA URBANISTICA

TITOL I.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPITOL I.- DE LA NATURA, AMBIT D'APLICACIO I DE VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIO.

Art. 1.- Àmbit territorial.

1.- L'objecte d'aquest Pla General Municipal, és l'ordenació urbana i territorial del terme municipal de Girona.

2.- Aquesta Normativa, junt amb els altres documents exigits per l'article 12.2 de la Llei del Sòl, constitueixen el Pla General Municipal d'Ordenació de Girona.

3.- La referència a la Llei del Sòl feta en aquest article i successius, remet a la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana text refós, aprovada pel Reial Decret 1300-1346/1976, de 9 d'abril.

Així mateix, la referència a la Llei d'Adequació que es farà en articles successius remet a la Llei 3/1984, de 9 de gener de 1984 (D.O.G. 18-1-84) de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, i al seu Reglament.

Art. 2.- Vigència del Pla General.

El Pla General entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà com a mínim fins esgotar el seu Programa d'Actuació.

Art. 3.- Caràcter vinculant de les determinacions del Pla General.

Les determinacions i disposicions del Pla General, inclòs les seves disposicions finals, transitòries i addicionals, obliguen als particulars i a l'Administració, en el mateix grau, qualsevol que sigui la seva personalitat. No obstant, no limiten les competències pròpies dels departament de la Generalitat i de l'Administració Central per l'exercici de les seves competències d'acord amb les seves facultats institucionals.

Art. 4.- Obligatorietat de l'observança del Pla General.

1.- L'obligatorietat de l'observança del Pla, es realitzarà de conformitat amb el que estableix l'article 58 de la Llei del Sòl.

2.- Amb caràcter excepcional i amb la concurrència de les

condicions del paràgraf següent, l'Ajuntament podrà, prèvia autorització de la Comissió d'Urbanisme de Girona, permetre els usos o obres no previstes per aquest Pla General, subjectes a les següents condicions:

1er.- Tenir els usos i les obres un caràcter provisional i no permanent o definitiu.

2on.- No dificultar l'execució de les vies, espais lliures, dotacions i equipaments previstos per el Pla General o els Plans que s'aprovin en el seu desplegament.

3er.- Els usos i les obres s'hauran de cessar o enderrocar sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense formalitzar, prèviament, un document públic, que s'hagi fet constar en el registre de la propietat, l'atorgament de l'autorització, la seva naturalesa i el caràcter de no indemnitzable de la renovació de la llicència, i de cessament i enderrocament dels usos i obres. Les despeses de formalització en document públic i la seva inscripció al registre aniran a càrrec del sol.licitant.

Art. 5.- Interpretació del Pla General.

El Pla General s'interpretarà atenint-se al seu contingut i objectius segons s'expressen en la Memòria i en aquestes Normes. En cas de dubte o indeterminació prevaldrà la menor edificabilitat, la major dotació per equipaments comunitaris, i la major extensió pels espais lliures.

CAPITOL II.- DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.

Art. 6è.- Competències.

1.- El desenvolupament d'aquest Pla General correspon a la Corporació Municipal en primer terme, sense perjudici de les competències que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i demés organismes urbanístics competents.

2.- Els particulars podran promoure Plans Parcial, Especials i Estudis de Detall pel desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General.

Art. 7è.- Respecte del Pla General

L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, facilitarà la major col.laboració i participació dels ciutadans, i de les institucions cíviques, en el desenvolupament de l'actuació urbanística conforme al present Pla General. Art. 7è.- Respecte del Pla General.

Els programes, Plans, Estudis de Detall i Projectes que es redactin i aprovin en desenvolupament d'aquest Pla General, hauran de respectar les seves previsions i determinacions, tant aquelles de la documentació tècnica incorporada al Pla com la que en previsió d'aquest, a escala 1:500 o 1:1000, s'aprovin per Estudi de Detall.

Art. 8è.- Programa d'actuació.

El present Pla General formula un programa d'actuació per dos quadriennis, d'acord a lo disposat per la legislació urbanística vigent.

La revisió del Programa d'Actuació podrà realitzar-se als quatre anys d'aprovació del Pla, d'acord amb les disposicions vigents.

Art. 9è.- Delimitació detallada de les zones en sòl urbà.

En el termini màxim d'un any, la Corporació de Girona representarà les determinacions en sòl urbà, així com les dels Plans Parcial que s'aprovin, a escala 1:500. La precisió d'aquestes determinacions es farà per tràmit d'Estudi de Detall d'alineacions de la totalitat de la ciutat o del sector, a mesura que els diferents fulls es vagin completant dins el termini fixat.

Art. 10.- Plans Parcial d'Ordenació.

1.- El desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, es realitzarà per mitjà de Plans

Parcials d'Ordenació redactats amb subjecció a les determinacions del Pla i a les previsions d'aquests articles.

2.- Els Plans parcials d'Ordenació, es subjectaran a les disposicions establertes per la Llei del Sòl i reglaments d'aplicació.

3.- En qualsevol cas:

a. El tipus d'ordenació que es triï, es regularà per les condicions específiques d'aquestes Normes. Quan fixin el tipus d'ordenació a aplicar, el Pla General respectarà aquesta previsió.

b. Destí detallat del sòl en l'ordenació senyalat els sòls privats i els públics, i concretant els lliures dels edificables i, pels públics, aquells vials i estacionament dels edificables per edificis d'interés públic i dels per places, jardins i parcs.

c. Condicions d'edificació que completin les previstes amb caràcter general per aquestes Normes.

4.- Els Plans Parcials contindran els documents especificats en els articles 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 i, si és cas, el 64 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

5.- El pla d'etapes i la divisió en polígons o unitats d'actuació és el document dels Plans Parcials, Plans Especials de Reforma Interior i Pla Especial de Millores Urbanes que estableix el desenvolupament esglaonat de la urbanització, en subjecció a unes prioritats i a un calendari.

6.- El pla d'etapes i la divisió en polígons, fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons, sistema d'actuació i moment per la cessió dels terrenys de cessió gratuïta i obligatòria.

Art. 11.- Plans Especials de Millora Urbana.

1.- Els terrenys delimitats com urbans, pendents de la total urbanització i parcial edificació que es delimiten com àrees de millora urbana, fixaran l'ordenació física corresponent, així com les alineacions de vial i les reserves, per mitjà del Pla Especial de Millora Urbana.

2.- L'ordenació tindrà en compte, al regular la seva disposició, la facilitat per a la seva execució i materialització de les cessions sense greus dificultats de reparcel·lació.

Art. 12.- Plans Especials de Reforma Interior.

1.- L'Ajuntament podrà promoure actuacions de Reforma Interior, segons autoritza l'article 17 de la Llei del Sòl, quan la

dinàmica del procés urbà ho requereixi. Quan el Pla de Reforma Interior exigeixi la modificació de l'estructura fonamental proposada pel Pla General, haurà de realitzar-se la revisió del Pla, quan sigui el cas, prèviament o simultàniament.

2.- Les determinacions dels Plans de Reforma Interior seran les que se preveuran en els articles 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84 i 85 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Art. 13.- Millora dels espais públics i de la reserva del sòl per dotacions i equipaments.

La previsió, permetjà de Plans de Reforma Interior o Plans Especials de Millora Urbana, de majors superfícies de sòls destinats a carrers i plaçes públiques, parcs i jardins, zones esportives públiques i d'esbarjo i altres serveis d'interès públic i social, no constituiran modificació del Pla General pel fet de no ésser exactament determinades, respondre als mateixos objectius de descongestió d'equipaments comunitaris que les inspiren, sempre que no doni lloc a augments d'edificabilitat.

Art. 14.- Protecció dels valors artístics històrics, arqueològics, típics i tradicionals.

1.- El Pla General inclou el Precatàleg d'edificis i construccions de Girona a protegir pel seu valor patrimonial d'acord amb el que disposa l'article 25 de la Llei del Sòl i 86 del Reglament de Planejament. La Corporació Municipal en exercici de la seva competència, promourà la redacció del Catàleg dels edificis, construccions i conjunts urbans a protegir per raó del seu interès artístic, històric, típic o tradicionals, en el termini màxim d'un any..

2.- També promourà, i, quan correspongui, aprovarà, Plans Especials per a la protecció de valors que s'esmenten en l'apartat anterior i la protecció dels paisatges, jardins, indrets, racons i altres elements d'interès artístic, arqueològic, històric, tradicional ó típic malgrat no ésser en aquest Pla General expressament assenyalats en els plànols.

Art. 15.- Promoció privada de Plans Parcial i Plans Especials de Millora Urbana.

1.- Els particulars podran redactar Plan Parcial d'Ordenació per al desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programar i Plans Especials de Millora Urbana en sòl urbà pels àmbits delimitats sempre que s'incloguin en els programes d'actuació municipal de cada quadrienni.

2.- Per tal de facilitar la formació d'aquests Plans, els promotors:

a) Prèvia sol·licitud d'autorització de l'Ajuntament, obtindrà les dades i informacions necessàries per a la formació del Pla.

b) Podrà formular avanços de Pla que serveixin d'orientació per la redacció definitiva del Pla Parcial i consideració dels objectius d'ordenació que, pel sector, manifesti la Corporació.

Art. 16.- Documentació específica dels Plans de promoció privada.

1.- Els Plans de promoció privada, a més dels documents que estableixen amb caràcter general la Llei del Sòl i Reglament de Planejament, hauran de contenir.

a) Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.

b) Terminis i forma de realitzar les obres d'urbanització.

c) Providència a adoptar per a la conservació, en el seu cas, de la urbanització.

d) Pla d'etapes i divisió en polígons.

2.- Prèviament a l'aprovació d'aquests Plans s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el Pla, així com les garanties reals o obligacionals que assegurin el seu compliment.

3.- L'incompliment per part del promotor, de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció del Pla d'etapes, facultarà a l'administració, segons l'entitat i la transcendència d'aquest incompliment, perquè adopti alguna o algunes de les següents mesures:

a) Imposició de sancions pecuniàries.

b) Realització de les garanties.

c) Suspensió dels efectes del Pla.

d) Subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la quantificació immediata anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.

4.- L'Administració podrà també expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla no complert, en subjecció a allò que disposa l'article 124-2 de la Llei del Sòl.

5.- Per a la tramitació de plans parcials d'iniciativa particular i plans especials s'estarà a lo disposat en la Llei d'Adequació (arts. 6 i 7) i el seu Reglament (18 i 31).

CAPITOL III.- DE L'EXECUCIO DEL PLANEJAMENT.

ART. 17.- Administració actuant.

1.- L'execució de les determinacions d'aquest Pla General, i d'aquelles que s'aprovin en el seu desenvolupament, serà realitzada per l'Ajuntament.

2.- Les actuacions, obres i serveis que l'Estat, la Generalitat i la Diputació duguin a terme en desenvolupament del Pla, són operacions de la seva execució, o d'aquelles que en desenvolupament de les seves previsions general s'aprovin.

3.- L'Ajuntament podrà exercitar, respecte dels béns afectats, la potestat expropiatòria que ostenten quan cooperin en l'execució d'obres i serveis que realitzin la Generalitat, l'Estat, la província o altres entitats públiques per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquest Pla General.

4.- Els subjectes de gestió que es constitueixin entre l'Ajuntament, les entitats públiques i les persones privades, podran executar aquest Pla General o bé els Plans parcials o especials que en el seu desenvolupament s'aprovin.

Art. 18.- Execució de sistemes generals i locals en sòl urbà i urbanitzable.

1.- Els terrenys qualificats per a sistemes generals: carrers, espais lliures, equipaments públics i serveis tècnics així com els locals, previstos en els Plans parcials podran ésser obtinguts per l'Administració actuant a compte de les cessions obligatòries fixades per la Llei. Quan l'obtenció hagi d'ésser realitzada a l'avanç del desenvolupament del sector o no es trobi dins de cap sector urbanitzable, s'executarà la conformitat amb l'art. 135 de la Llei del Sòl, per expropiació puntual.

2.- Quan l'Administració actuant, d'acord amb el que disposa el precedent apartat, actui per expropiació, podrà imposar contribucions especials per obtenir el repartiment de la càrrega entre els propietaris del corresponent sector que en resultin, en definitiva, especialment beneficiats.

3.- L'ordenació física d'aquest aprofitament en el Pla Parcial respectarà el destí pels carrers bàsics espais lliures públics i dotacions i equipaments generals previstos en els plànols normatius d'aquest Pla General, així com preveurà aquells altres espais públics per carrers d'accés a l'edificació, completant la xarxa viària, estacionaments i altres espais lliures i de dotació local complementària de la residència que vinguin exigits per les quanties de sòl públic a reservar fixades per la Llei del Sòl i aquest Pla General.

4.- L'aprofitament mitjà de cada sector expressat en m2. sostre/m2. superfície es garanteix a totes les finques d'un sector objecte de Pla Parcial d'Ordenació sigui quin sigui el seu destí en l'ordenació física del Pla i en les previsions dels plànols normatius d'aquest Pla General.

5.- En el sòl urbanitzable, de conformitat amb les disposicions de la Llei, és obligat cedir gratuïtament el deu per cent d'aquest aprofitament al Municipi o organisme públic actuant, materialitzant aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida.

Art. 19.- Transmissió dels sòls per carrers, places, jardins i dotacions i equipaments en el sistema de compensació.

1.- La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquesta Normativa, tindrà lloc una vegada aprovat definitivament el projecte de compensació i registrat aquest en el de la Propietat. Les obres se cediran per ministeri de la Llei quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva i les obres recepcionades per la Corporació, la quan recepció tindrà lloc dins d'un termini no superior en els tres mesos comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació.

2.- La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament, en què intervindran la representació de la Junta de Compensació i la representació municipal.

Art. 20.- Transmissió dels sòls per carrers, places, jardins i dotacions i equipaments en el sistema de cooperació.

1.- La tramitació dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta, en les quanties establertes en aquesta Normativa, es produirà per ministeri de la Llei a l'aprovació del Projecte de reparcel.lació de cada polígon i previ a l'atorgament de llicències d'edificació, exepete que s'hagi declarat la innecessarietat d'aquest projecte.

2.- Si la reparcel.lació fos innecessària, per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat.

3.- L'Administració actuant extindrà acta administrativa o notarial indistintament, en què delimitara el sòl cedit i previ acord per la Corporació, la inscriurà a nom seu.

4.- Quan s'obre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal.lacions o ocupants, hom aplicarà allò que s'estableix en la Llei del Sòl i en les disposicions que la desenvolupen.

CAPITOL IV.- DE LES LLICÈNCIES URBANISTIQUES.

Art. 21.- Actes subjectes a llicència.

1.- Estan subjectes a prèvia llicència municipal de conformitat amb l'article 178 de la Llei del Sòl: les obres d'urbanització; els moviments de terres (excavacions i rebaixos, terraplenats i desmunts) les obres d'edificació, així com les de conservació, reparació o millorament, excepció feta pel que fa a aquestes darreres, d'aquelles obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o forjats ocupació dels edificis i la modificació de llur ú o destí, els enderrocaments i demolicions, totals o parcials: l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles; la tala d'arbres i jardins, la modificació de les característiques físiques del sòl; la col·locació de cartells de publicitat o de propaganda visibles de la via pública; la instal·lació de xarxes de serveis o llur modificació, i l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials i industrials.

2.- La subjecció a prèvia llicència municipal i en certs supostos d'autorització per la Comissió d'Urbanisme de Girona abraça a totes les operacions indicades en el paràgraf anterior, àdhuc que per raó de competències; boscos, llits dels torrents, rius i rieres, servitud de carreteres i camins veïnals, línies fèrries, línies d'alta tensió, centres turístics o altres estiguin subjectes a informe o autorització de l'organisme corresponent.

Art. 22.- Actes de l'Estat, de la Generalitat o d'Entitats de Dret Públic.

1.- També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per organisme de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o per Entitats de Dret Públic; sense perjudici d'allò que disposa l'article 180-2 de la Llei del Sòl.

2.- L'òrgan de l'Administració haurà de sol·licitar la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments establerts en aquesta matèria.

Art. 23.- Contingut normal de la sol·licitud de llicència.

1.- La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

a) Nom, cognom i domicili dels interessats i, endemés, els de la persona que representa, quan n'hi hagi.

b) situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència.

c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents:

d) Lloc, data i signatura, i

e) Corporació o Autoritat a què es dirigeix.

2.- Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:

a) Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, i integrat per:

a.1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents la procedència de la llicència.

a.2. Plànols de situació i emplaçament fets a escala 1:200 i 1:500, o, excepcionalment, més reduïdes si les mesures del dibuix ho exigeixen.

a.3. Plànol d'informació a escala 1:500, o, excepcionalment, més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.

a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior de 1:100, o, excepcionalment a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressarà en la Memòria les raons del canvi documental i el contingut que hom dona al Projecte.

Si l'edifici, construcció, o conjunt està enumerat en el catàleg previst en l'article 14 d'aquesta Normativa, o ha estat afectat per un Pla Especial de protecció o per Normes de naturalesa superior emanades des de la Generalitat, a més de la documentació anterior, s'haurà d'aportar o justificar el següent:

1) Destí de la finca i aquell que hom li pretén donar.

2) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

3) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Art. 24.- Procediment per a l'atorgament de llicències.

1.- El Procediment per atorgar les llicències d'edificació s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim Local il'art. 173 del Reglament de la Llei d'Adequació.

2.- Els actes d'atorgament de llicències, a més d'ésser notificats al sol.licitant i a les persones que compareguin en el tràmit, es publicaran en el taulell d'anuncis amb les següents dades:

a) Nom i domicili del peticionari de la llicència.

b) Situació de la finca.

c) Indole de l'operació, obra o instal.lació autoritzada, amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació, de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i altres que hom cregui convenientes) i

d) Recurs procedent, amb expressió de l 'òrgan davant el qual s'haurà de presentar i termini per interposar-lo.

Art. 25.- Contingut de les llicències.

1.- Tot allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a condicions de edificación i ús, quan correspongui, a condicions d'estètica, higièniques o d'altra mena estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acta d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut explícitament, expressant en les clàusules d'aquestes i, a més, el contingut implícit, resultant de les disposicions establertes en aquestes Normes, per raó de tipus de zona, de classe i destí del sòl, condicions d'edificació i ús i edificabilitat.

2.- A l'objecte de facilitar l'obtenció de l'atorgament de llicències d'edificació es poden demanar a l'Ajuntament certificats urbanístics a efectes d'edificació o cèdules urbanístiques que determinin la qualificació, l'edificabilitat, les condicions d'ús i d'edificació, així com faci constar la situació de la gestió urbanística: definició del sistema d'actuació i exigència de la reparcel.lació, cas d'ésser necessari. Aquest certificat serà expedit pel servei corresponent de l'Ajuntament, i estarà d'acord amb allò que disposa l'art. 44 de la Llei d'Adequació i 176 a 180 del seu Reglament.

3.- Aquestes disposicions no són d'aplicació a les obres menors, que es regularan per allò que estableix l'article 9 del Reglament de Servei de les Corporacions Locals.

4.- La vulneració del Pla i de la seva Normativa no es podrà justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que ha de concedir la

llicència en sol·licitud d'informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el terme de tres dies.

Art. 26.- Llicències de parcel·lació.

1.- A més del que preveu l'article 23 en la sol·licitud de llicències de parcel·lació hom expressarà:

a) referència a les Normes que segons la zona o Pla Parcial estableixen les condicions de parcel·lació, i

b) plànol de delimitació de les parcel·les amb expressió de la superfície de cadascuna i localització.

2.- El projecte estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

a) Memòria on es descrigui la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació.

b) Informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació.

c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000.

d) Plànol d'informació a la mateixa escala, i

e) Plànol de parcel·lació a escala 1:500.

Art. 27.- Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional i típic.

Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció catalogat d'artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter haurà d'expressar, àdhuc els requeriments generals fixats en l'article 25 corresponent a les sol·licituds de llicència, autorització quan correspongui, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Art. 28.- Condicions de l'atorgament.

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposa aquesta Normativa i els Reglaments d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que es preveuen.

TITOL II.- REGIM URBANISTIC DEL SOL.

CAPITOL I.- DISPOSICIONS COMUNES.

Art. 29.- Classificació del sòl.

1.- Aquest Pla General d'Ordenació classifica el sòl del terme municipal en el seu àmbit en sòl urbà, urbanitzable, programat i no programat i no urbanitzable. La delimitació d'aquest tipus de sòl es fa en la sèrie de plànols normatius.

A: a escala 1:2000

B: a escala 1:5000, i

C: a escala 1:10.000

2.- La conversió del sòl urbanitzable programat en sòl urbà s'operarà mitjançant l'execució del Pla Parcial corresponent, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixin vagin essent realitzats i recepcionats per l'acta administrativa corresponent, per la Corporació Municipal i complimentada la cessió dels terrenys públics.

3.- La Corporació Municipal cada quatre anys, amb la revisió del Programa d'Actuació Urbanística, dimanant d'aquest Pla General, reflectirà els canvis succeïts en el règim urbanístic del sòl.

De cap manera s'entendran com urbans els sòls parcel·lats o urbanitzats il·legalment per actuacions de factor, que estaran sotmeses al procés sancionador previst a la legislació vigent.

Art. 30.- Sistemes generals.

1.- L'estructura general del territori ve garantida en el Pla General per la determinació que, en cada classe de sòl, fa dels sòls adscrits a:

a) Xarxa viària bàsica i carrers principals o estructurants.

b) Espais lliures destinats a jardins i places, parcs urbans i deveses, boscos urbans i protecció dels sistemes de transport i dels marges inundables de rius, rieres i torrents.

c) Equipaments i dotacions comunitaris.

d) Serveis tècnics per a l'abastament d'aigua i energia elèctrica i per la depuració dels elements residuals i l'eliminació de les escombraries i els desperdiciis.

2.- L'alteració dels sistemes generals o d'alguns dels seus elements exigirà la modificació d'aquest Pla General, exigint-se l'adequada substitució d'aquells, en el seu cas.

CAPITOL II.- REGULACIO DETALLADA DELS SISTEMES.

Secció primera. Disposicions generals.

Art. 31. Contingut d'aquest capítol.

1.- Els sistemes generals regulats en aquest títol són el conjunt d'elements d'àmbit urbà, que, ordenadament interrelacionats contribueixin a assolir els objectius de planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris, a nivell d'ordenació territorial.

2.- Són denominats sistemes locals o complementaris (vials, aparcaments, dotacions) aquells que complementen, a nivell sectorial o d'àmbit d'actuació, l'estructura integrada pels sistemes generals.

Art. 32.- Actuació dels sistemes generals.

1.- Els sòls que el Pla General destina a sistemes generals: sistemes de comunicació (sistema viari bàsic, sistema general ferroviari) equipaments comunitaris, per a instal·lacions de serveis tècnics i parcs urbans, hom els obtindrà, sempre que o estiguin compresos dintre de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a equipaments que siguin en l'actualitat de domini i de gestió privada, i aquells dels que hi abasti en el futur aquest règim de titularitat de l'equipament.

2.- Els sòls que s'indiquen a l'interior dels sectors de planejament parcial per sistemes generals de domini públic els hi abasta l'obligació de la seva cessió gratuïta, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i de càrregues entre tots els propietaris compresos. L'edificabilitat d'aquest sòl es compensa, mitjançant l'aprofitament sectorial, amb sòls edificables previstos dintre del propi sector en el Pla Parcial.

Art. 33.- Valor urbanístic.

El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals emplaçats fora del sector de planejament parcial serà el que correspongui, segons la seva situació, conforme al rendiment que els hi sigui atribuït a efectes fiscals a l'iniciar-se l'expedient de valoració. Aquest valor serà concordant, a efectes exclusius d'indemnització, al que correspongui a l'aprofitament mitjà de zero coma dotze metres quadrats de sostre residencial per metre quadrat de sòl (0,12 m²/m²); el qual valor és atribuït, en virtut del comput de l'aprofitament mitjà degudament ponderat segons posició urbana, a sòls urbanitzables del Pla General.

Art. 34.- Titularitat i afectació del sòl.

1.- El sòl que aquest Pla General afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta finalitat i destí, o aplicació del règim propi del domini públic, és operativa només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot en l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per la Llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2.- La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió de domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius d'aquest Pla General.

Art. 35.- Sistemes Locals.

1.- L'estructura general del territori es complementa a nivell local en el sòl urbà, per les alineacions o previsions d'alineació, que es mantenen llevat dels casos en què aquest Pla les modifiqui explícitament; les previsions per jardins, dotacions i espais lliures entre edificacions, aprovades per anterior ordenacions físiques que no es modifiqui o per previsió en aquest Pla de Plans Especials de Millora Urbana o Plans Parcials de Desenvolupament Urbà.

2.- L'estructura general del territori es complementarà en el sòl urbanitzable per les previsions que en els Plans Parcials es facin per:

a. carrers locals i vies d'accés.

b. espais lliures entre edificació i jardins públics.

c. estacionaments.

d. Dotacions comunitàries, de conformitat amb la proporció assenyalada a cada sector per aquestes Normes del Pla.

En alguns sectors es fixen indicativament part d'elles per a la seva contemplació en el Pla Parcial, i garantir, per compensació edificable dintre del sector, la seva cessió gratuïta.

3.- La modificació dels sistemes locals no assenyalats en aquest Pla no exigirà la seva revisió. Quant en les fixades per a boscos, jardins, dotacions i equipaments, sense pèrdua del seu tamany i objectiu, podrà ésser objecte de precisió i senyalament per mitjà de l'oportú Pla Especial i projecte.

4. En sòl urbà, els sistemes generals o locals s'obtidran per expropiació o qualsevol altre títol quan sigui impossible

delimitar una unitat d'actuació o un àmbit de desenvolupament en Pla Parcial que permeti, prèvia reparcel·lació física o subsidiàriament econòmica, la seva cessió gratuïta.

Art. 36.- Gestió del sòl per sistemes locals.

Les cessions de sòl en aquest Pla General es qualifiquen com a sistemes locals públics es regularan en el seu règim de gestió segons el que disposa la Llei del Sòl i el Reglament de Gestió, segons el sistema d'actuació i tot el que disposen aquestes Normes en les diverses zones i sectors segons règim urbanístic, així com lo disposat en els articles 16 i 17 de la Llei d'Adequació i 66, 67, 75 a 83 del seu Reglament.

Secció segona. Sistemes generals de comunicació i franja de protecció.

Art. 37.- Sistemes generals de comunicacions.

1. El Pla General estableix les previsions del sistema general de comunicacions i de les franges de protecció que necessiten d'una especial regulació.

2. Els sistemes generals de comunicació comprenen:

a) La xarxa viària bàsica (1).

b) El sistema ferroviari (2).

Art. 38.- Franges de protecció dels sistemes generals de comunicació.

1.- El Pla General d'Ordenació delimita les franges lliures adjacents als sistemes de comunicació dedicades a la protecció dels sistemes generals. El sòl en aquestes franges no pot ser edificat i el seu accés en el cas de la xarxaviària, lateralment restringit, havent-se de preveure en les travessies urbanes les restriccions fixades per la Llei de Carreteres, en sòl urbanitzable espais lliures privats sense accés des de la via objecte de protecció (o vies laterals de servei) i en sòl no urbanitzable, manteniment exclusiu de la xarxa de camins rurals.

2.- En els plànols a escala 1:2000 de detall de zones en sòl urbà, no s'han representat en general les franges de protecció dels sistemes en virtut de servitud administrativa fixada per la legislació específica vigent. Aquestes franges són espais no edificables i es regiran quant el domini i règim de tenència per la legislació corresponent.

Art. 39.- La xarxa viària bàsica (1).

1.- La xarxa viària bàsica comprèn els carrers i els espais reservats per a ser carrers que tenen caràcter fonamental per

l'ordenació del territori, bé quant al manteniment dels adequats nivells de mobiliari i accessibilitat, bé quant a localitzar i estructurar l'activitat i els sectors de la ciutat.

2.- El règim de protecció i traçat de la xarxa viària serà el que correspongui segons la legislació vigent pel que fa a les vies de l'Estat, la Generalitat i les Diputacions, en respecte no obstant de lo previst en aquest Pla General.

3.- Ultra la xarxa viària bàsica, aquesta es complementarà per una xarxa de carrers, secundària o local que dona accés a les edificacions i enllaça les vies bàsiques. Les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local vénen senyalades per anteriors Plans i Projectes d'Urbanització i; per els plànols d'Ordenació d'aquest Pla General en desenvolupament dels sectors de Pla Parcial, Especial i Estudi de Detall vindran traçades o fixades per aquests.

Art. 40.- Tipus de vies.

1.- Sense perjudici d'allò que disposa l'article següent, s'estableixen els següents tipus de vies:

a. Autopistes, que se regiran per la Llei 51/1974 de 19 dedesembre.

b. Distribuïdors generals: vies de trànsit intern de traça especialitzada per raó dels seus fluxes i els nivells de serveis exigibles. Comprèn les autovies, les carreteres de la Generalitat i Esttals, així com els camins veïnals i les grans artèries d'interrelació urbana o rondes entre sectors de la ciutat, quarters i barris.

c. Artèries urbanes i cíviques: carrers fonamentals per a l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitza i els sectors urbans que relaciona.

d. Xarxa local: les vies no incloses en els anteriors paràgrafs.

2.- Les vies de tipus a, b i c constitueixen la xarxa viària bàsica.

Art. 41.- El sistema ferroviari (2).

1.- Sense perjudici de la competència estatal en matèria de ferrocarrils, aquest Pla General conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte el sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitació edificatòria en raó de la seva protecció.

2.- La construcció, l'edificació i l'establiment d'instal·lacions en sòl immediat a les línies fèrries, estaran subjectes a les

limitacions que, per raons de seguretat o conservació de les vies, estableix la legislació específica de ferrocarrils.

3.- Adhuc, les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos s'estableixen, per raó de les característiques del lloci de l'ordenació urbana, la no edificabilitat de tota la faixa que confronta per una banda i l'altra amb el ferrocarril, en una amplària de vint metres computats des de l'eix de la via fèrria més pròxima. En són excepció aquells edificis o instal·lacions de servei directe a la xarxa ferroviària, inclòs vies mortes de servei industrial particulars que requereixin, per exigències del servei ferroviari, un emplaçament més proper a la via.

En sòl urbà seran d'aplicació les alineacions definides en els plans.

4.- La no edificabilitat establerta en l'article anterior s'aplicarà sigui quina sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, àdhuc en aquelles àrees en què hom hagués fet edificacions dins la faixa de protecció definida en l'article precedent.

Art. 42.- Plans Parcialis en sectors adjacents al tren.

1.- Els Plans Parcialis d'Ordenació Urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzable, travessats per vies fèrries o de les franges adjacents, regularan l'ús, i n'ordenaran el sòl, respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes Normes.

2.- La faixa no edificable de vint metres sols serà destinable a espais lliures públics o privats i estacionaments de superfície quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limití o obstaculitzi aquest destí.

Art. 43.- Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivells.

1.- La transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà requerirà el tancat de les línies i l'establiment dels mitjans de seguretat adequats. El cost del tancat, dels accessos a diferent nivell així com dels mitjans de seguretat tindrà la consideració de despesa d'urbanització a compte dels promotors del Pla o dels qui correspongui el costejament de l'obra urbanitzadora.

2.- La supressió dels passos a nivell, i la seva substitució per altres a diferent nivell, seran regulades per la legislació específica.

Secció tercera. El sistema general d'espais lliures.

Art. 44.- Disposicions generals.

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

a. Els jardins urbans les places.

b. Els parcs i boscos urbans.

c. Les deveses a la riba del Ter i del Onyar.

d. Els boscos del sistema general: Palau d'Onyar, la Vall de Sant Daniel i Les Pedreres. 2.-

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

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

Art. 45.- Condicions que han d'acomplir els jardins públics.

Els jardins, parcs i boscos urbans assenyalats en els Plans Parcials o Plans Especials, hauran d'acomplir amb caràcter preceptiu per garantir la seva qualitat i bondat per l'ús, els percentatges de concentració en una peça i dimensió mínima, amidada pel radi de la circumferència inscribible en ell, següents:

Sectors	%Concentració del sòl s/total destinat a jardí.	%s/l'àmbit del sector	Grandària del radi en metres
(18) Desenvolupament urbà Intensitat I.....	60%	10%	15 m.
(19) Desenvolupament urbà Intensitat II.....	70%	8%	15 m.
Intensitat III	40%	6%	15 m.

(20)
 Desenvolupament
 industrial 80% 7% 15 m.

(10)
 Sòl urbà objecte de
 Pla Especial
 Millora Urbana 70% - -

1.- No podran disgregar-se en trossos sense identitat. Complimenten els graus de concentració fixats i ordenant-los amb les construccions.

2.- No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 25% de pendent.

3.- No podran situar-se en torrents, rieres i franges de protecció de línies d'alta tensió.

4.- I en qualsevol cas, compliran el que disposa l'article 4 de l'annex del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Art. 46.- Jardins urbans i places (3a).

1.- Són jardins urbans i places, els sòls de domini públic destinats a espais lliures a sistematitzar amb arbrat i jardineria que la seva superfície és inferior als quatre mil vuit-cents metres quadrats d'extensió.

2.- El Pla General destina a jardins urbans i places els que ho són actualment de fet i en compliment d'obligacions dimanants d'acords de planejament en curs d'execució i aquells que per exigències de la millora urbana es preveuen, de nou, en els diferents sectors. Els sòls que per la seva dimensió no s'hi presenten delimitats per anteriors Plans Parcial es conserven exepete quan clarament per canvi del règim urbanístic del sòl, previsió com urbanitzable o no urbanitzable, es modifiquen les anteriors previsions d'ordenació detallada o destí.

Art. 47.- Usos permesos.

En les àrees per a jardí urbà i plaça, sense pèrdua del domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que en tot cas pugui definir un Pla Especial aprovat a l'efecte, que respectin en tot cas les condicions següents:

1er.- No s'admet cap tipus d'edificació exepete instal·lacions de joc i esbarjo no ultrapassant el cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment en què hom les projecti.

2ón.- L'estacionament de superfície i carrers per cotxes no representarà més del deu per cent (10%) de la seva extensió i en cas de fer-se soterranis per mitjà de concessió administrativa o per empresa pública caldrà garantir l'ajardinament i arborització d'aquests espais en un gruix d'un metre de terra i adequats drenatges.

3er.- La composició de l'espai haurà d'esser unitària, no permetent-se el trossejament de l'espai, fent-li perdre el seu caràcter unitari representatiu.

Art. 48.- Parcs i boscos urbans (3b).

Definició. Són parcs i boscos urbans els espais lliures a sistematitzar amb arbres que tenen una superfície superior als quatre mil vuit-cents metres quadrats.

Art. 49.- Usos permesos.

1.- En els parcs i boscos urbans, sense pèrdua del domini públic, només s'admeten els usos públics i les edificacions admeses respectant les següents condicions:

a. Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment en què hom les projecti.

b. L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de set (7) metres.

c. La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no exedirà el cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

Art. 50.- Cursos fluvials (3c).

Definició. Son cursos fluvials els terrenys situats a la vora dels rius, rieres i torrents, que com espais lliures de domini públic, interessa protegir i en el seu cas sistematitzar.

Art. 51.- Marges (3d).

Definició. Són elements geogràfics rellevants, que indiquen un canvi topogràfic pronunciat, que pel seu valor morfològic interessa protegir i en el seu cas sistematitzar.

Art. 52.- Les deveses a la riba del Ter i Onyar (4).

1.- En les àrees de devesa, sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, s'admeten en petita proporció els usos esportius i culturals a l'aire lliure, respectant en tot cas les següents condicions:

a. Per protecció del llit del riu i les ribes es garantirà prèviament la no inundabilitat d'aquestes terres en règim d'avingudes normal i en els supostos d'existir extraccions d'àrids, l'anivellació de terres i recuperació del mantell vegetatiu es farà d'acord amb aquestes previsions.

b. Les instal·lacions esportives o culturals a l'aire lliure no ocuparan un percentatge de sòl superior al deu per cent (10%) de la superfície de la devesa i les edificacions annexes a aquestes edificacions no ultrapassaran en cap cas l'ocupació màxima del dos per cent (2%) de la superfície de la devesa en servei en el moment en què hom les projecti.

c. L'alçada màxima de les instal·lacions i edificacions serà de set (7) metres.

Art. 53.- Altres usos.

1.- Mitjançant la redacció d'un Pla Especial, s'admet l'ús d'acampada temporal, sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic en les condicions següents:

a. No ocupará en cap cas una superfície total superior a tres (3) hectàrees, incloses les instal·lacions annexes.

b. Les edificacions annexes no tindran una alçada superior a cinc (5) metres, construint-se únicament planta baixa.

c. Es preveurà una distribució de l'espai no especialitzat, i no separada físicament de la resta de la devesa, de tal manera que en les temporades de l'any que no es realitzi activitat, l'espai d'acampada formi un conjunt amb la resta del parc de la devesa, no perdent així la seva unitat d'ús i d'ordenació.

d. Aquest ús s'admet únicament amb domini municipal.

2.- En tant es conservi la titularitat privada, s'admet la tala i repoblació de les espècies forestals existents.

Art. 54.- Condicions d'ordenació.

Per a l'ordenació de les deveses, se redactarà un Pla Especial que garantirà l'ordenació així com a la unitat estructural i formal de les tres deveses, tot mantenint l'ordenació geomètrica de l'arbrat en grans seccions de la mateixa.

Art. 55.- Bosc de sistema general: Palau d'Onyar, Vall de Sant Daniel i les Pedreres (5).

S'entén en aquest Pla General per boscos, les àrees boscoses pròximes a l'àrea urbana situades en relleus topogràfics morfològicament importants, que garanteixen la protecció ambiental en l'àrea urbana, la incorporació d'uns espais de

naturalesa a la ciutat, i una definició clara dels límits urbans, impedit el creixement en taca d'oli i disseminat.

Art. 56.- Règim aplicable.

Els boscos previstos són espais lliures de bosc sotmesos a la legislació específica sobre defensa de les masses forestals i allò que s'estableix en la legislació urbanística respecte a les zones verdes, i de boscos es subjectaran també al que disposen les presents Normes del Pla General d'Ordenació.

Art. 57.- Protecció dels boscos i sistema general.

1.- Els terrenys integrants dels boscos urbans no podran ser dedicats a usos aprofitaments o utilització que impliquin transformació del seu destí.

2.- A més de les facultats d'intervenció atribuïdes a l'Administració forestal, l'Ajuntament vetllarà per impedir que, amb el pretext d'obertura de camins forestals, de tala d'arbres o d'altres operacions, es facin aprofitaments que atemptin a la seva pervivència, erosionin els sòls, i dificultin, per descomptrol dels accessos, la seva protecció contra el perill d'incendi.

Art. 58.- Plans Especials.

En desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General, hom el.laborarà Plans Especials per cadascun dels boscos urbans, on seran regulats en subjecció al Pla General els diversos aspectes del règim dels boscos urbans com a espais verds. Aquests Plans Especials no seran necessaris quan es tracti d'edificacions al servei directe de la conservació dels boscos urbans o quan aquest sigui de titularitat pública.

Art. 59.- Condicions d'utilització.

No s'atorgaran llicències d'edificació o d'ús en sòl o torrents qualificats de boscos en el Pla fins que sigui aprovat el corresponent Pla Especial.

2.- La utilització prevista en el Pla Especial haurà de respectar, en tot cas, les condicions següents:

1er.- Seràn prohibides les activitats que directament o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies forestals existents.

2ón.- Hom durà a terme l'aprofitament forestal de manera compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.

3er.- En llocs que el Pla Especial delimiti a tal efecte, podrà ser utilitzada l'edificació per a usos recreatius o culturals en finques que tinguin una superfície al menys de cent mil metres quadrats sense, però, que l'edificació incloses les construccions auxiliars i les instal·lacions ultrapassin el zero coma cinc per cent (0,5%) d'aquell àmbit ni el volum edificable, referit també aquell àmbit ultrapassi els dos mil set-cents (2.700) metres cúbics edificats incloses les cobertes i porxos.

3.- El Pla Especial contindrà mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment per part de la població de l'àmbit dels terrenys qualificats de bosc.

4.- El Pla Especial contemplarà també les condicions de repoblació forestal de tal manera que no es malmenin les espècies forestals existents, i millori les actuals condicions de les àrees desaforestades.

Secció quarta. Equipaments, dotacions comunitàries i Serveis Tècnics.

Art. 60.- Disposicions generals.

Com a elements de l'estructura general i orgànica del territori, aquests Pla General destina a equipaments i dotacions comunitàries els sòls identificats amb clau (6).

Art. 61.- Equipaments i dotacions comunitàries (6): Destí sòl per equipaments i dotacions comunitàries.

1.- Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries segons el seu destí es classifiquen en:

a. Equipaments docents: centres docents, públics o privats i annexos esportius.

b. Equipaments sanitaris assistencials. Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interés públic, social o comunitari; i cementiris.

c. Equipaments culturals i religiosos. Temples, centres religiosos, museus, centres o instal·lacions per a congressos, cases de cultura, exposicions biblioteques i sales de reunions, d'interés públic, social o comunitari; i annexos esportius i recreatius.

d. Edificacions i instal·lacions esportives; centres d'esbarjo i recreatius i altres de caràcter turístic no residencials, d'interés públic, social o comunitari; i annexos de serveis.

e. Equipaments d'abastament i subministres. Escorxadors, mercats i altres centres d'abast sempre de titularitat pública, bé que de

possible gestió privada i àrees de servei. Al Al sector d'abastaments mancomunitat entre els municipis de Girona i Vilablareix en la carretera de Santa Coloma de Farners, s'admet la titularitat privada.

f. Equipaments administratius i de seguretat. Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i altres centres d'interés públic.

g. Equipaments privats. També s'admet l'ús comercial.

Art. 62.- Destí dels equipaments actuals.

1.- Els equipaments quedaran afectats al destí i tipus existent al moment de l'aprovació del Pla General segons la classificació de l'article anterior.

2.- Per a la mutació del tipus d'equipament s'haurà de sol·licitar, prèviament a la presentació del Pla Especial d'Ordenació de cada emplaçament, autorització pel canvi per quant la Corporació Municipal podria denegar l'aprovació del Pla motivat en la permanència del servei que s'exercia en la voluntat d'evitar l'acreixement dels dèficits urbanístics.

En aquest cas, la Corporació haurà d'iniciar per aquest fi o altres concordant d'equipament el tràmit d'expropiació fins el termini de dos anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvoluparà.

3.- En sòl urbà es puntualitzen com a titularitat pública les zones esportives, d'esbarjo i lleure de domini públic i d'ús públic en el moment de l'aprovació inicial del Pla General.

Art. 63.- Determinació de l'emplaçament de nous equipaments.

1.- Els sols adscrits a equipaments en sòl urbanitzable podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl exigint per mitjà del Pla Especial, quan no s'ordenen en el Pla Parcial, que determini destí, titularitat i ordenació física; emplaçament dels volums, ocupació, alçaries i separació a les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

2.- L'Ajuntament podrà redactar un o diversos Plans Especials, en els que es determina, bé sectorialment per tipus d'equipaments, bé espacialment per quarts i barris, l'ordenació escolar, esportiva o altre en l'àmbit de la Corporació o globalment per dotar completament un sector de la ciutat.

3.- Els susdits Plans Especials tindran en compte els programes d'actuació en obres i serveis dels diversos departaments de l'Administració Central, de la Generalitat, així com la col·laboració dels particulars.

4.- La determinació del tipus d'equipament que queda afectat un immoble (terreny i/o edifici) per el Pla Especial legitima l'expropiació per part de l'Administració Pública actuant, d'acord amb l'article 65.3 de la Llei del Sòl.

Art. 64.- Condicions d'edificació.

1.- L'edificació a les àrees d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, el paisatge i a les condicions ambientals que caldrà respectar i, a la integració en el sector on s'emplantin. Caldrà doncs, determinar les diferents condicions urbanístiques en el Pla Especial.

2.- Aquestes vindran obligades a observar:

a. En sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de les zones edificatòriament menys desfavorables, en què és emplaçat l'equipament, o quan sigui el cas, de la cona contigua. En el sector d'Abastaments és regirà pel Pla Especial aprovat, amb una edificabilitat màxima d'un metre quadrat/metre quadrat (m²/m²).

b. En sòl urbanitzable, regiràn les regles següents:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

- Alçada màxima: dotze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament.

- Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

- Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1m²/1m²).

- Forma i distribució de l'edificació: la forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis.

3.- Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similars no es podran establir afrontant amb edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, sino és que hi ha una separació mínima de catorze metres (14 m.).

Art. 64 bis.- Plans Especials de Infraestructura dels Serveis Urbans.

L'Ajuntament de Girona, en compliment a lo establert pel present Pla General, i en ús de les seves atribucions, redactarà durant el període de vigència del Pla un conjunt de Plans Especials de Serveis Tècnics, amb la finalitat d'una millora en la organització i prestació dels serveis urbans, cadascun en funció de la naturalesa del seu contingut, tot i respectant el conjunt d'objectius i determinacions.

CAPITOL III.- REGULACIO DETALLADA DEL SOL URBA.

Secció Primera: Disposicions generals.

Art. 65.- Qualificació del sòl urbà.

1.- El Pla General d'Ordenació delimita 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 Parcial i Especials i Estudis de Detall que es mantenen no s'hagin materialitzat en la seva totalitat, s'assenyala la unitat d'actuació als esmentats fins.

2.- Aquest Pla General revisa 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 nossees per causa 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.

c. Ajustant la ordenació física de les peces autònomes a les característiques de l'emplaçament i a les condicions de l'ordenació global.

Art. 66.- Zones.

1.- En el sòl urbà la regulació detallada 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.

2.- 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.

3.- Quan el senyalament es fa a escala 1:2000 s'entendran qualificats amb règim d'edificació i usos fixats per aquestes normes, els sòls privats destinats en l'ordenació física per ésser edificats un cop detrets els sòls per a sistemes generals i locals (aquesta última definits en la forma que determina en sòl urbà, aquest Pla). Quan el senyalament es faci a altre detall, escales 1:500 o 1:1000 es delimitaran i designaran amb el seu ús específic 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. 67.- Ajusts en els límits dels sectors i de les unitats d'actuació.

1.- Els Plans Especials o els Plans Parcial podran ajustar els límits sense alterar la superfície i edificabilitat per causa de:

a) Alineacions 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. 68.- 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. 69.- 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 generalment 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 regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatges màxims d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

3) Composició de volums o edificació volumètrica específica. Edificació determinada a partir d'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, que es grafia en els plànols normatius a E. 1/2000.

Art. 70.- Caràcter dels màxims volums.

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

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 determinats.

Art. 71.- 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 qualsevolga d'una parcel·la en els supòsits d'edificació.

Art. 72.- Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la.

1.- L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat 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 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 semitancats, 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. 73.- 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 eixamplament de vials locals.

b. El sòl destinat a jardins públics locals.

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

2.- La cessió gratuïta i obligatòria s'extén 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.

Les cessions en sòl urbà estaran a lo disposat ademés en l'art.16 de la Llei d'Adequació i els art. 66 i 67 del seu Reglament.

Secció segona: Ciutat vella (7).

Art. 74.- 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 estricta (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, tant 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. 75.- Pla Especial Barri Vell.

Aquest Pla General incorpora el vigent Pla Especial del Barri Vell que regularà tots els aspectes urbanístics de la zona 7 Ciutat Vella. Sólament en aqueolls aspectes no regulats per el Pla Especial seran d'aplicació les disposicions d'aquesta secció.

Art. 76.- Modificacions del P.E. del Barri Vell.

Es modifiquen els continguts d'alguns articles de la Normativa del Pla Especial en el següent sentit:

Art. 39 del Pla Especial

1.- En les diferents obres de remodelació dels carrers del Barri Vell que es vagin realitzant, es preveuran, de conformitat amb les diferents Companyies elèctriques, telefòniques, etc., l'instal·lació dels conductes i pous de registre suficients en previsió de l'enterrament dels diferents serveis.

2.- Només en els casos en que no s'hagi efectuat lo especificat en el punt anterior, s'admetrà que les diferents conduccions es situïn provisionalment grapades per façana, prèvia presentació del projecte i alçats corresponents.

3.- En tot cas s'exclouràn de l'excepció prevista en el punt 2ón. els edificis catalogats, en els que no s'admeten les conduccions grapades per façana.

4.- En cap supòsit, ni en els creuaments de carrers, s'admetran les instal·lacions aèries.

5.- Tota obra nova, de reforma o de rehabilitació preveurà les seves instal·lacions de comptadors, empalmes, caixes, etc., en el interior de l'edifici, procurant-se la seva correcta integració en els espais comuns de l'edifici, sense deteriorar-los.

6.- Les diferents Companyies no podran instal·lar en cap cas pals, cadiretes o cartells pels seus serveis, ni clavar cap mena de suports excepte els casos d'instal·lació grapada admesa, per lligar-hi o posar-hi les conduccions.

Art. 56.- Del Pla Especial. Balcons.

a) En el tipus edificatori "casa medieval" podran projectar-se balcons amb un vol màxim de 15 cms. i amb cantomotllurat de 10 a 15 cms. La composició de la façana evidenciarà però, un predomini de la finestra sobre el balcó regint-se en quant al nombre d'obertures i situació de les mateixes pel que assenyala l'art. 58.2.

b) S'admetrà pel tipus edificatori "casa de renda" en l'última planta projectar totes les obertures amb finestres, quan l'alçada entre la línia d'alçada reguladora i el sostre de la planta immediatament inferior sigui menor de 2,25 metres. Aquestes finestres tindran l'amplada de les obertures de la planta inferior i es projectarà una motllura que separi formalment aquesta darrera planta de la resta de l'edifici.

Art. 60.- Del Pla Especial. Brancals i dintells.

En qualsevol de les dues sol·lucions que il·lustren els dibuixos d'aquest article, l'utilització de la pedra de Girona serà amb forma de carreus o amb pedra de gruix fins on es col·loqui el

tancament que oscil.larà entre 15 i 20 cms. de la línia de la façana.

Art. 63.- Del Pla Especial. Colors de façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant com per les veladures del mateix amb la resta de l'edifici.

Art. 78.- Del Pla Especial.

Per l'obertura de bars i restaurants l'Ajuntament exigirà del sol.licitant una memòria justificativa del tipus i característiques de l'establiment a l'efecte de garantir un nivell mínim de qualitat i de correcta implantació en l'entorn. El projecte haurà d'exposar-se al públic pel període d'un mes i haurà de comptar amb l'informe preceptiu de l'Oficina de Rehabilitació. Igualment es notificarà la sol.licitud d'obertura als veïns del propi immoble i dels immobles adjacents i s'atendrà a les disposicions municipals vigents i al Reial Decret 2414/1961 de 30 de novembre del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres i Perilloses.

Art. 79.3 Del Pla Especial.

Quedarà prohibida l'adaptació de les plantes pis dels edificis de la Ciutat Vella a garatges en els edificis catalogats com:

- R (restauració).
- RT (restauració tipològica).
- REP (reestructuració parcial).

Altres determinacions.

1. Quan al desenvolupar Projectes d'Urbanització es consideri addient introduir canvis al tipus de perfil del carrer o del paviment; si bé els documents que conté el Pla Especial son vinculants, l'especificitat i singularitat de cada carrer pot aportar raons objectives per introduir modificacions sense que aixó comporti en cada cas un expedient de modificació puntual del Pla Especial. Caldria però, justificar la variant en la Memòria del Projecte, l'informe favorable del responsable de l'oficina de Rehabilitació del Pla Especial i l'aprovació per part de la Comissió Tècnica del Patrimoni de la Generalitat.

2. Es modifica el contingut normatiu dels plànols d'ordenació del Pla Especial en els següents indrets:

- carrer de Santa Clara n° 40-42.- S'afegeix una planta, situant-se la línia d'alçada reguladora per sota de la cornisa de la casa n° 38.

- carrer de Santa Llúcia.- Es trasllada la línia d'alçada reguladora a la cornisa existent en l'última planta.

- carrer Nou, n° 22.- Es corretgeix l'error relatiu a la divisió parcel.laria de les cases números 18 i 20 il'alçada existent a les tres cases, quedant l'alçada reguladora d'acord amb el dibuix del nou alçat.

Art. 77. Edificabilitat.

1.- L'edificabilitat de les subzones de la ciutat vella resulta de les condicions d'edificació existents a cada subzona i que en aquesta Normativa es pretenen definit com refer-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 tant 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 del'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. 78.- 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 màxima 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 del Pla Especial, i b) no inclogui sòls públics, encara que per l'ordenació es creï.

Art. 79.- Condicions d'edificació.

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

No es 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 supòsit l'edificació que es pretén podrà ajustar-se al volum de l'anteriorment existent.

La separació allímit 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 embà pluvial vist i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament al'intempèrie.

2.- Alçada reguladora.

L'alçada reguladora en un tram de vial es determinarà pel 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 seixanta metres (3,60 m.) en planta baixa.

3.- Façana mínima.

La longitud de façana serà 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 del'edificació, la profunditat edificable establerta podrà, sempre sense ultrapassar la de l'edificació substituïda modificar-se de manera 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, 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 delimiten 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:

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

b) Són obligats els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de quaranta-cinc centímetres (45 cms.).

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

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 de trenta graus (30°) de dos vessants, del color local excepte en el cas dels cossos d'edificació auxiliar o secundaris que podran tenir-lo eb diferent direcció o pla.

c) L'edificació s'organitzarà en alçada al voltant de les escales entre plantes, de forma similar a com s'organitza 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.
- La pissarra.
- Carpinteria metàl·lica.
- Elements de ceràmica vidriada.
- Ampit de balons 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 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 bandes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses o sobre quedant prohibides les tanques publicitàries i cartelleres d'anuncis privades.

Els rètols hauràn d'ésser escrits amb lletres soltes de motllo, proporcionats a l'indicador, amb mitjans de caràcter antic, o objectes simbòlics usuals o en impressió sobre bases planes en segón terme o vidres.

f) Les sol.licituds de llicència s'acompanyaràn de fotografies de l'emplaçament i en els sectors de conservació estricta, d'alçats de les cases veïnes.

Art. 80.- 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 aquest Pla General eren subjectes a aquesta categoria.

2ón.- Residencial. S'admet.

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

En el marge esquerra de l'Onyar la superfície màxima podrà ser mil metres quadrats (1.000 m2.).

4art.- Sanitari.

S'admeten els dispensaris, consultoris i centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxima de cent-cinquanta llits.

5è.- Recreatiu.

S'admet.

6è.- Esportiu.

S'admeten instal·lacions cobertes fins a mil cin-cents metres quadrats (1.500m².), i instal·lacions al aire lliure fins dos mil metres quadrats (2.000 m².)

7è.- Religions 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 noves estacions de servei i tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitat a usos públics.

Secció tercera. Casa Rural (8).

Art. 81.- Definició.

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

Art. 82.- Ordenació.

1.- L'edificabilitat a les zones del 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. 83.- Tipus d'Ordenació.

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

Art. 84.- 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.), en aquells carrers pertanyents a la xarxa bàsica de la ciutat.

2.- Alçades.

L'alçada serà el promig existent entre edificacions contigües, 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 la façana sigui inferior a sis coma cinquanta metres (6,50 m.), sols s'admetrà un habitatge 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 sobresortin més de vint centímetres (20 cms.) en carrers de menys de sis metres (6 m.) i quaranta cinc centímetres (45 cms.) en aquells de més de sis metres (6 m.) i menys de dotze metres (12 m.)..

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

b) S'obliguen als 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 centímetres (15 cms.).

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

En projecció horitzontal, amb el fi de que siguin miradors, no ocuparan en la seva amplada total mes de la meitat de la llargaria 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. 85.- 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 l'indústria on s'admetran indústries de segona categoria en situació segona, permetent-se en particular instal·lacions de menys de nou treballadors.

Secció Quarta. Eixample (9).

Art. 86.- Definició.

Comprenen els eixamples urbans i suburbans, on prengué lloc l'extensió 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 desdensificació 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 dues subzones: l'eixample urbà intensiu (9-a) i l'eixample suburbà de menor intensitat d'edificació i ús (9b).

Les illes linials sense possibilitat de pati d'illa, per la seva configuració, es denominen (9c) als plànols normatius i es regiran per els paràmetres corresponents a la zona (9a) o (9b) on estiguin enclavades.

Art. 87.- 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 es d'alineació de vial.

2.- Quan es desenrotllin operacions de remodelació d'una illa, o estudis de detall sobre illes buides, l'edificabilitat màxima sobre rasant o sòl natural serà ú coma vuitanta metres quadrats (1,80 m². t/m²s.) a l'eixample urbà i ú coma quaranta metres quadrats (1,40 m². t/m²s) a l'eixample suburbà. L'edificabilitat vindrà referida a la superfície del 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 públiques estimades per la Corporació Municipal. Els vials respondran als Estudis de Detall d'alineacions o definició d'al·lineacions vigents.

Art. 88.- Plans Especials de Reforma Interior.

1.- La Corporació podrà acordar el desenvolupament de Plan 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 justificar equilibri entre demandes col·lectives del poblament i satisfacció de les mateixes, en el marc de la millora de la qualitat de vida i de les possibilitats d'inversió municipal al llarg d'un decenni.

2.- Aquest Plan 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. 89.- Condicions d'edificació.

Eixample urbà (9a). Les condicions d'edificació a la subzona d'eixample urbà i condició intensiva són les següents:

1.- Alineacions seran 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 dona front d'acord amb la taula següent:

Ample	Alçada sense el cos àtic.	Nºmàxim de plantes
carrer de menys de 8 metres	9,90 m.	P. baixa+2 plantes pis + àtic.
de 8 a menys de 12 m..	12,70 m.	P.baixa+3 plantes pis + àtic.
de 12 a menys de 15 m.	15,50 m.	P.baixa+4 plantes pis + àtic.
de 15 a menys de 20 m.	18,30 m.	P.baixa+5 plantes pis + àtic.
de 20 a més metres ...	21,35 m.	P.baixa+6 plantes pis + àtic.

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviments sera 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 damunt 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 a l'espai lliure de l'interior de l'illa amb una alçada màxima inclòs forjat de dos coma vuitanta metres (2,80 m.) que serà tractat com a façana, amb els materials i qualitats constructives.

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, inclosos 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 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 un 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, en demés 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.

8.- Altura mínima. L'alçària mínima obligatòria és de baixos més dues plantes de pis, equivalents a 9,90 mts.

Art. 90.- 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 màxim 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:

Ampla	Alçada màxima	N'màxim de plantes
carrer de menys de 8 m..	9,90 m.	P.baixa+2 plantes pis.
de 8 a menys de 12 m....	12,70 m.	P.baixa+3 plantes pis.
de 12 m. endavant	15,50 m.	P.baixa+4 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 metres (2,80 m.).

En l'eixample suburbà no s'admet el cos àtic ni cossos auxiliars o golfes sota coberta, tan sols les instal·lacions pels serveis tècnics.

3.- Façana mínima. La mínima amplada de façana permesa serà de sis metres (6 m.) tret de les situacions existents al moment d'aprovació del present Pla General amb construccions laterals que impedeixen 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'un sol habitatge.

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 i en els que no hi hagin cossos sortints en les façanes veïnes.

5.- Espai lliure a l'interior de l'illa. L'edificació a l'interior d'illa, quan fos permesa per l'ordenança d'edificació a l'interior d'illa, quan fos permès per l'ordenança d'edificació segons alineacions de vial, tindrà una alçada igual a lamàxima 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. Aquests cos s'haurà de cobrir mitjançant terrat pla a "la catalana".

No podrà ocupar-se l'interior d'illa per l'edificació quan no hi sigui edificat el pati d'illa, inclòs en el cas de la seva ocupació solament per edificació auxiliar, excepte en les vies bàsiques de la ciutat.

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 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.

7.- Altura mínima. L'alçària obligatòria és de baixos més una planta de pis, equivalents a 7 m.

Art. 91.- 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 aquest 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 impossibilitat d'inscriure's els celoberts i patis de ventilació exigibles.

2ón.- Residencial. S'admet.

3er.- Comercial. S'admet.

4art.- Sanitari. S'admet.

5è.- Recreatiu. S'admet.

6è.- Esportiu. S'admet.

7è.- Religios 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.

Secció cinquena.- Unitats d'Actuació i Arees de Millora Urbana (10).

Art. 92.- El Pla General delimita quaranta unitats d'Actuació per la resolució Urbanística de diferents indrets del sòl urbà. El llistat de les mateixes és el següent, i la seva regulació específica es conté en els següents articles:

SOL URBA. UNITATS D'ACTUACIO.

- Art. 93 Destil.leries.
- Art. 94 Residencial Pont Minor.
- Art. 95 Mas Catofa.
- Art. 96 Residencial Germans Sàbat.
- Art. 97 Industrial Germans Sàbat.
- Art. 98 Residencial Domeny.
- Art. 99 Residencial Fontajau.
- Art. 100 Residencial Quintana de Baix.
- Art. 101 Equipaments Riba de Ter
- Art. 102 Montjuic
- Art. 103 Industrial Torroella - Nestlé.
- Art. 104 Residencial Güell.
- Art. 105 Carrer Illa.
- Art. 106 Passeig d'Olot.
- Art. 107 GE i EG Parc Central.
- Art. 108 Farinera Montserrat.
- Art. 109 Químics.
- Art. 110 Ruiria i Oms.
- Art. 111 Montilivi 3.
- Art. 112 Montilivi 2.
- Art. 113 Residencial Copiba.
- Art. 114 Prolongació carrer Bilbao.
- Art. 115 Sta. Coloma/Barcelona
- Art. 116 Riu Sec
- Art. 117 Els Rajolers.
- Art. 118 Mas Ramada.

- Art. 119 Caldes de Montbui 1
- Art. 120 Caldes de Montbui 2
- Art. 121 Puig de Montilivi
- Art. 122 Mas Abella.
- Art. 123 Puigvistós 2 (2a. Fase).
- Art. 124 Mas Grau.
- Art. 125 Creu de Palau Nord.
- Art. 126 Creu de Palau Sud.
- Art. 127 Torres de Palau 2.
- Art. 128 Industrial Avellaneda 1.
- Art. 129 Industrial i Servicios Avellaneda 2.
- Art. 130 Industrial Avellaneda 3.
- Art. 131 Cornellà.
- Art. 132 Camp de la Coma.

Art. 93 UNITAT D'ACTUACIO Nº 1. DESTILERIES/

Definició: Situada en el Barri de Pont Major, entre c/ Illa de Gomera c/ Illa de Gran Canaria, Passeig S.Joan Bosco i Vial de nova apertura, llindant amb el col.legi Carne Auguet.

Superfície: 24.160 m2.

Objectius de la seva delimitació: Execució de cessions segons conveni i ordenació de l'edificació.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 16, 3a, 6. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,80 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 19.440 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 6
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 120
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 14.360 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 16, 3a, 6.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

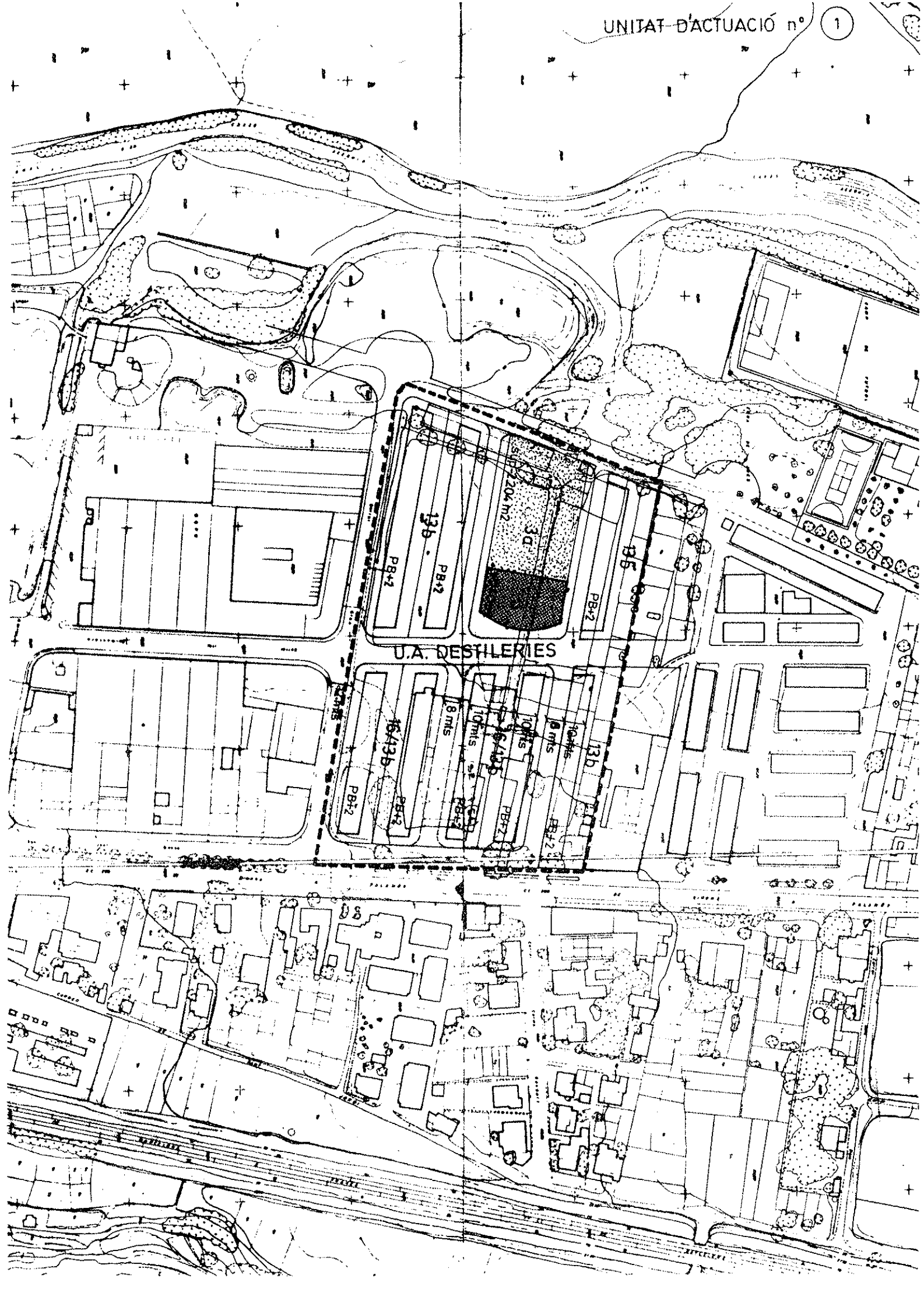
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	6.456 m2.
- Espai lliure per a ús públic	2.204 m2.
- Equipament públic	1.140 m2.

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,15 m. equivalents a PB+2.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 94 UNITAT D'ACTUACIO Nº2. RESIDENCIAL PONT MINOR.

Definició: Situat en el Barri de Pont Major, entre Institut Formació Professional, nou traçat de via procedent de la Residencia Sanitària Alvarez de Castro, c/ Pedre i Canal d'En Cases.

Superfície: 15.786 m2.

Objectius de la seva delimitació: Execució de sistemes locals, segons Pla Especial vigents i reordenació de zona verda.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15a, 3a.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 1,03 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 16.260 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 11 %.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 158.
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 7.106 m2.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, 3a.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

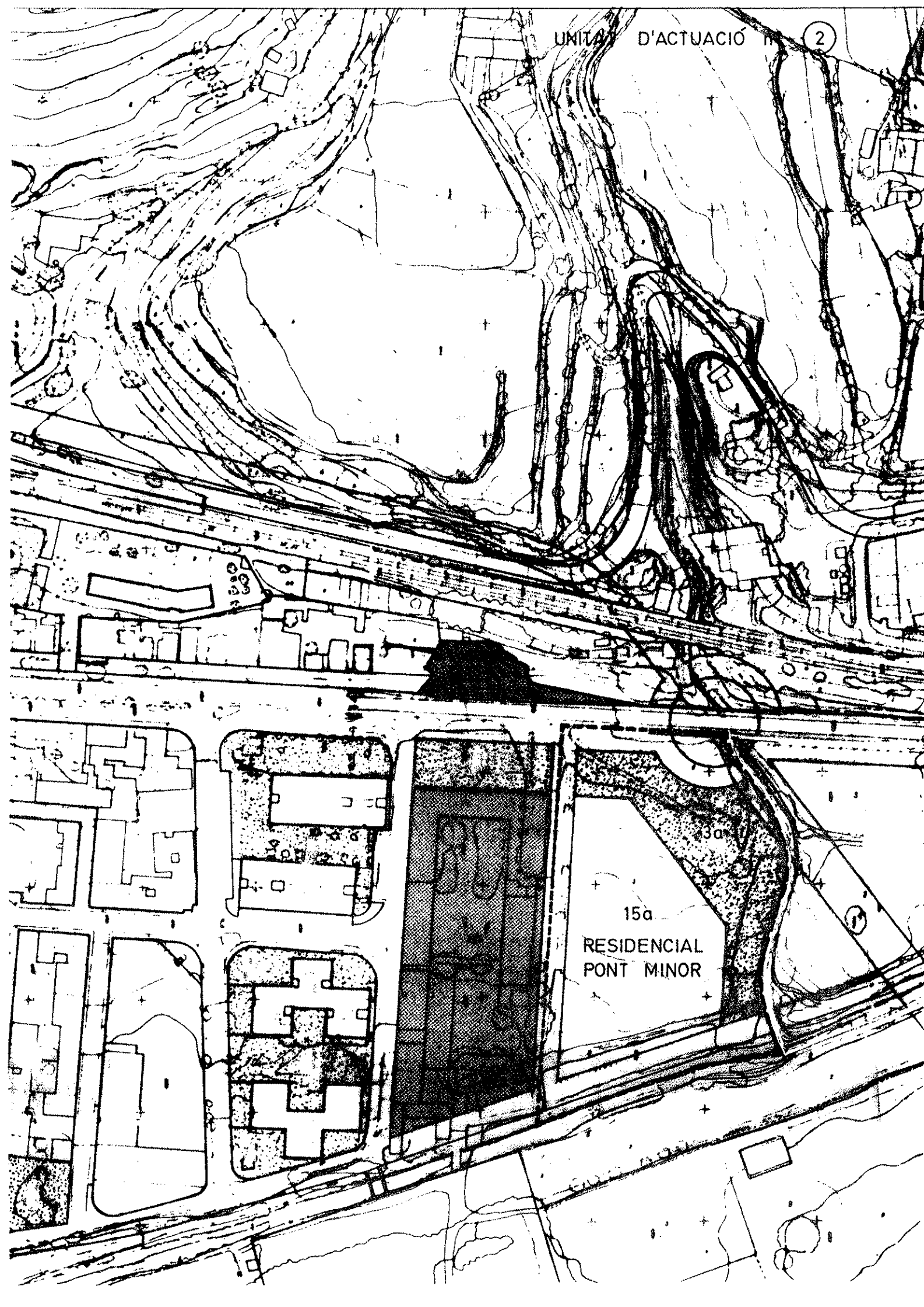
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	4.440 m2.
- Espai lliure per a ús públic	4.240 m2.
- Equipament públic	--

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons vol./especificat.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 21,35m. equivalents a B+6.
- c) Altres determinacions específiques



15a
RESIDENCIAL
PONT MINOR

30m

Art. 95 UNITAT D'ACTUACIO Nº 3. RESIDENCIAL MAS CATOFA.

Definició: Situada al Nord de la Riera Fontajau entre Germans Sàbat i la Torre de Taialà, recull l'àmbit del Pla Parcial Mas Catofa.

Superfície: 50.680 m2.

Objectius de la seva delimitació: Execució dels sistemes locals del Pla Parcial Mas Catofa, i reordenació dels Equipaments.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15 a. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,30 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 15.147 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 125
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 27.758

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

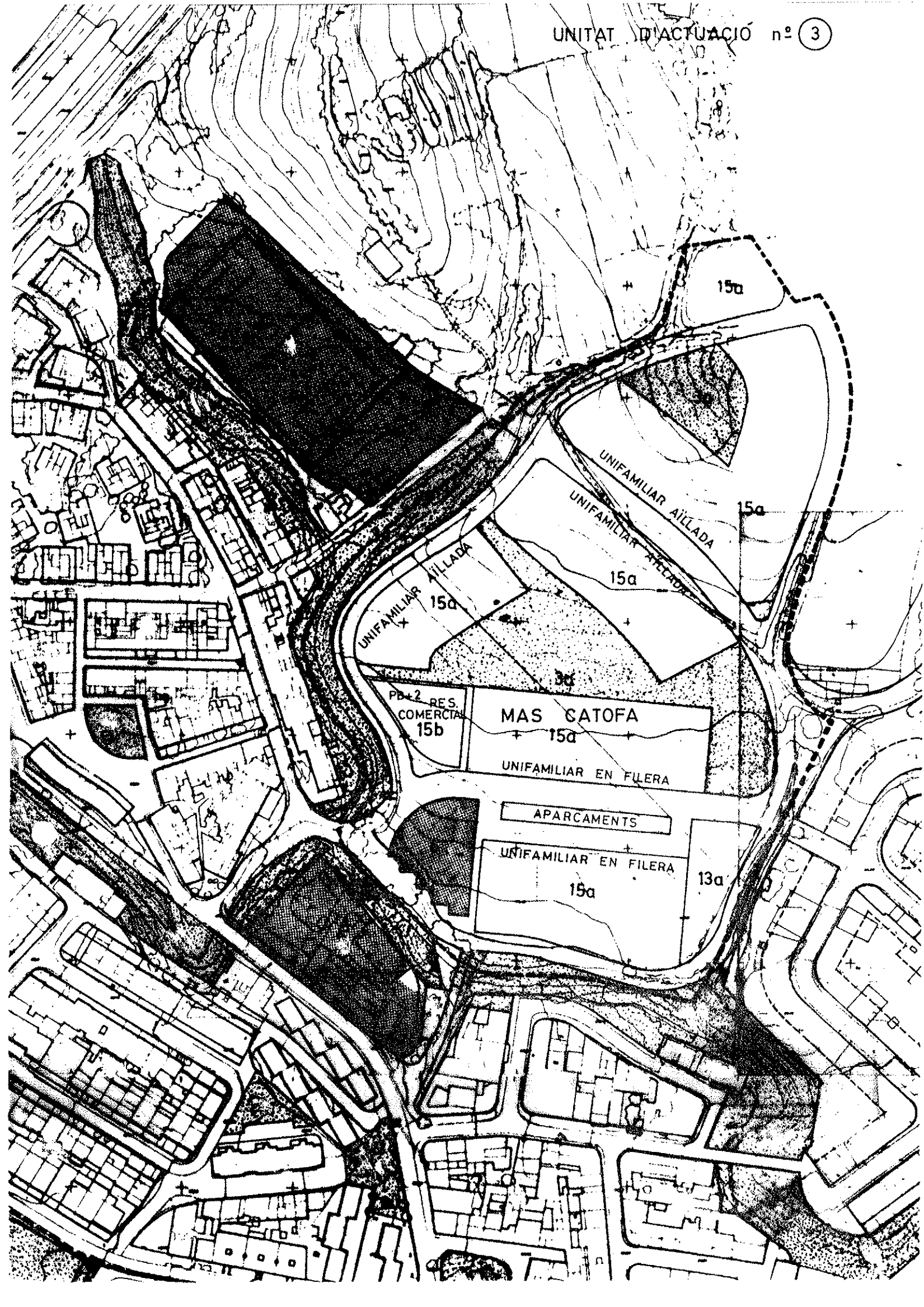
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	12.785 m2.
- Espai lliure per a ús públic	9.017 m2.
- Equipament públic	1.120 m2.

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Pla Parcial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m. (segons Pla Parcial).
- c) Altres determinacions específiques



Art. 96 UNITAT D'ACTUACIO Nº4. RESIDENCIAL GERMANS SABAT 2.

Definició: Llundant al Grup Germans Sàbat, amb la Carretera de Taialà, Polígon Fina i l'Autopista.

Superfície: 28.220,-

Objectius de la seva delimitació: Urbanització de la Rambla sobre la Riera de Fontajau, ordenació de l'edifici i completar el teixit del sector.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 3a, 6, 17. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,50 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 13.770 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 12%.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 88 vivendes.
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 10.640.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a, 6, 17.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	10.440
- Espai lliure per a ús públic	5.140
- Equipament públic	2.000

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,15 m. equivalent a B+2.
- c) Altres determinacions específiques

Art. 97 UNITAT D'ACTUACIÓ Nº5. INDUSTRIAL GERMANS SABAT.

Definició: Situat al Sud de la Carretera de Tialà, davant del Polígon Benet.

Superfície: 17.120 m².

Objectius de la seva delimitació: Reordenació del sector de forma que els espais lliures separin el teixit residencial de l'Industrial.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 15.408 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de --
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 8.480 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

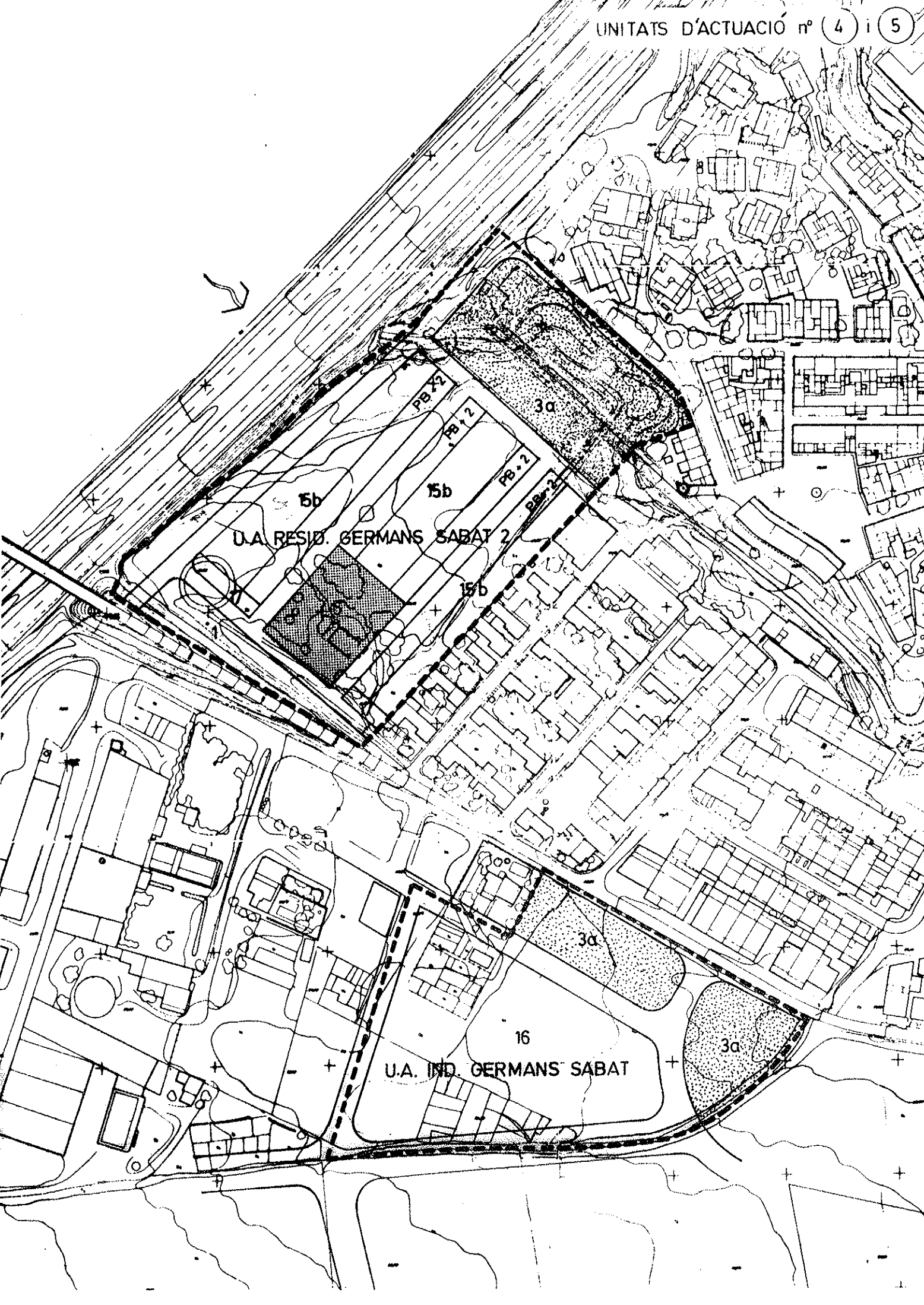
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	4.280 m ² .
- Espai lliure per a ús públic	4.360 m ² .
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de -- m.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 98 UNITAT D'ACTUACIO Nº 6. RESIDENCIAL DOMENY.

Definició: Al Sud de la Carretera de Taialà, amb la confluència de la carretera de Sant Gregori.

Superfície: 10.440 m2.

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de l'edificació deducció de viari, concentració d'espais lliures i connexio amb teixits veïns.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 17, 31.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,50 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 5.292 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 10%
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 29
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 5.560

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 17, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

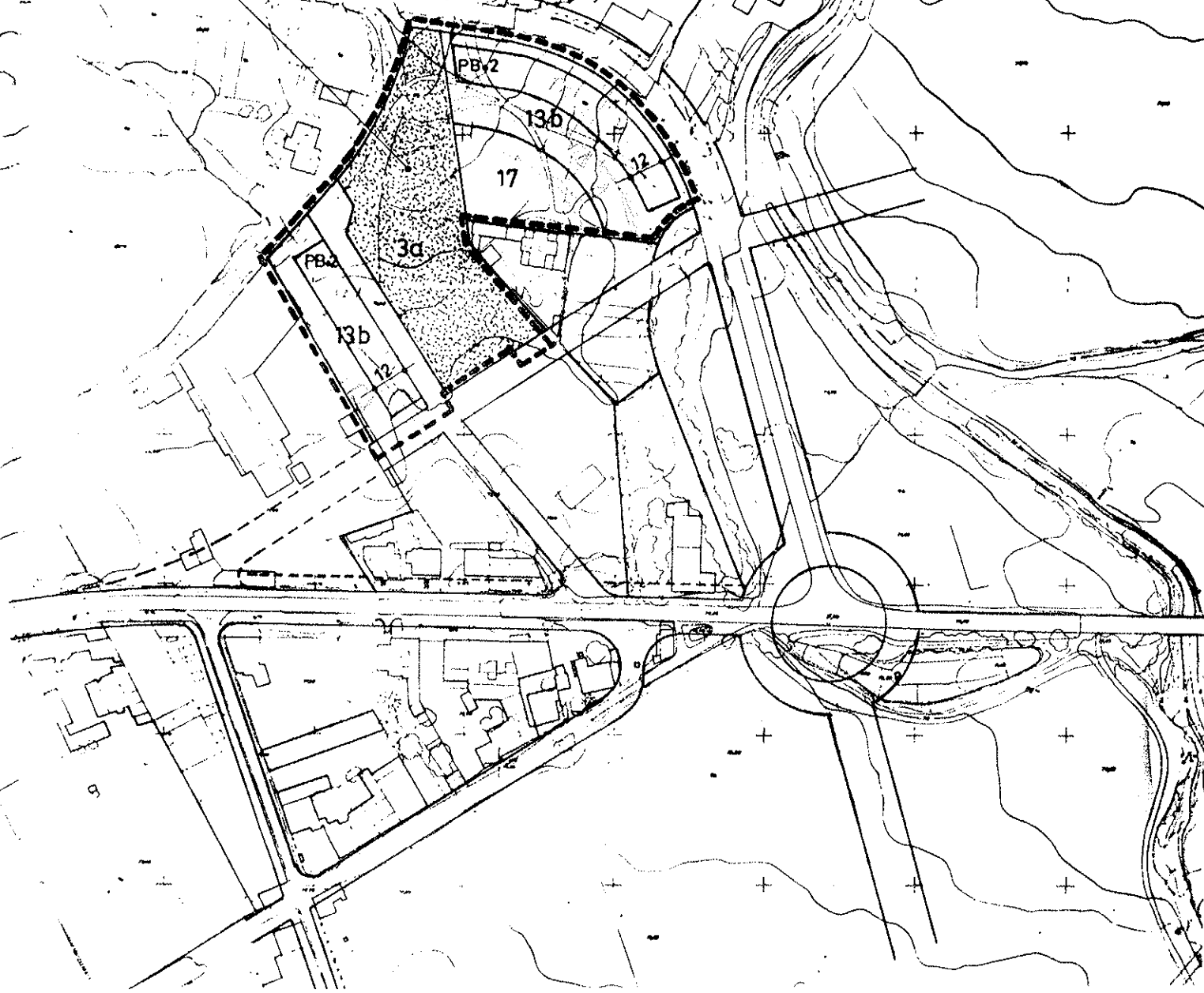
- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	1.040 m2.
- Espai lliure per a ús públic	3.840 m2.
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,15 m. equivalents a B+2.
- c) Altres determinacions específiques

RESIDENCIAL DOMENY



Art. 99 UNITAT D'ACTUACIO Nº 7. FONTAJAU.

Definició: Situada al Paratge de Fontajau, entre el carrer Font de l'Abad i Carretera de Sant Gregori.

Superfície: 218.480 m2.

Objectius de la seva delimitació: Execució de sistemes.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15a, 17, 3a, 6. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,40 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 86.445 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 12
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 552
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 78.482

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, 17, 3a, 6.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB ó soterrani.

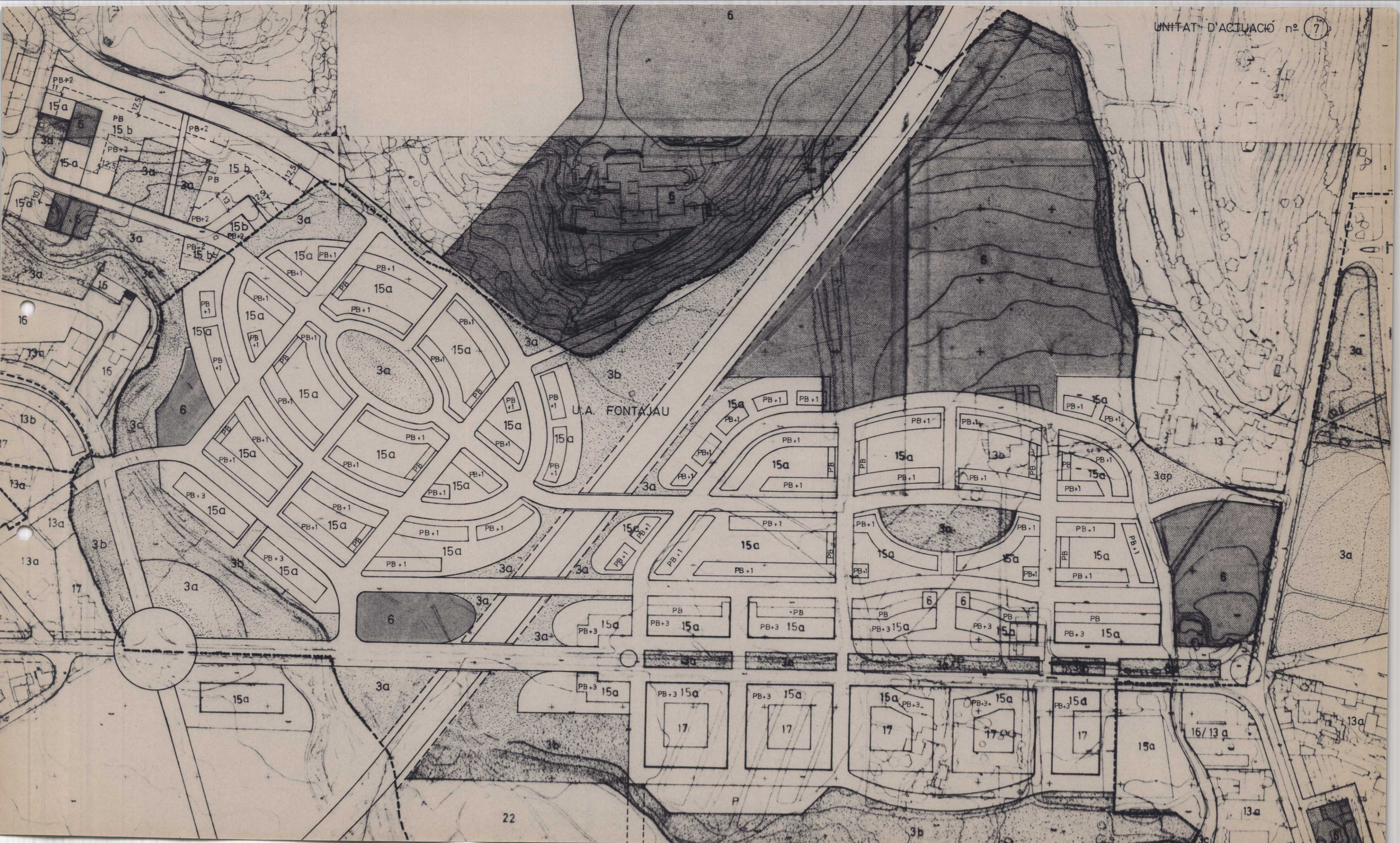
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	55.328 m2.
- Espai lliure per a ús públic	45.880 m2.
- Equipament públic	38.790 m2.

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Pla Especial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m. (segons Pla Especial).
- c) Altres determinacions específiques



U.A. FONTAJAU

Art. 100 UNITAT D'ACTUACIO Nº 8. RESIDENCIAL QUINTANA DE BAIX.

Definició: Recull l'àmbit del Pla Especial Sant Ponç.

Superfície: 55.876 m².

Objectius de la seva delimitació: Execució sistemes locals.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15, 17, 3a, 6.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,50 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 27.911 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 283
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 15.239

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, 17, 3a, 6.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB ó soterrani.

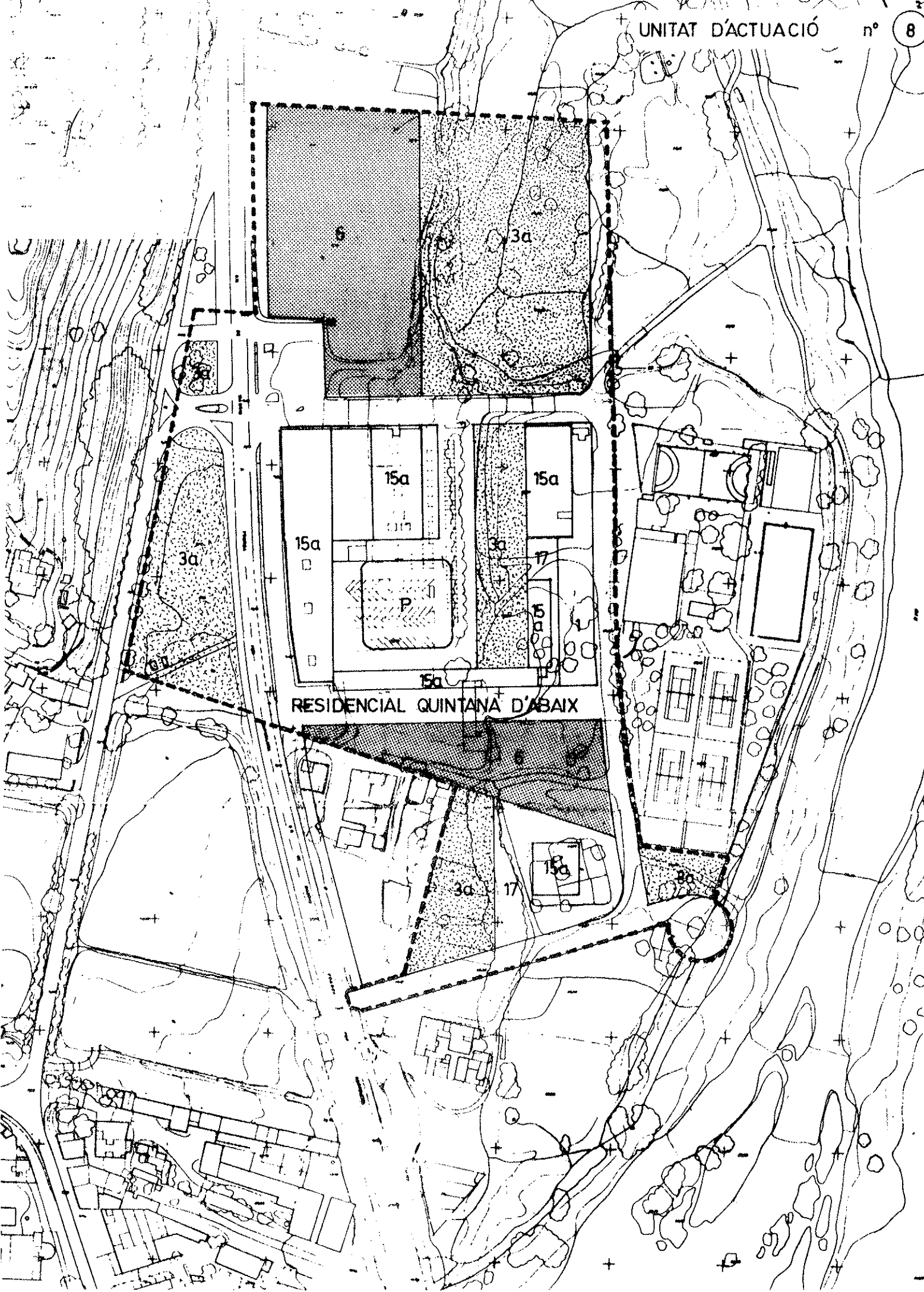
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	12.058 m ² .
- Espai lliure per a ús públic	7.702 m ² .
- Equipament públic	20.877 m ² .

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Vol/específic
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m. (segons Pla Especial.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 101 UNITAT D'ACTUACIO Nº 9. EQUIPAMENT RIBA DE TER.

Definició: Situat entre Riu Ter, al Sud de la Residència, al Paratge Risec i Residencial Quintana de Baix.

Superfície: 34.000 m.

Objectius de la seva delimitació: Completar l'ordenació dels equipaments del GE i EG i la Urbanització del límit amb el Riu Ter, límit que podria variar a resultes del partionament i ordenació del Ter.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 6. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 27.930 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de -- m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 27.930
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

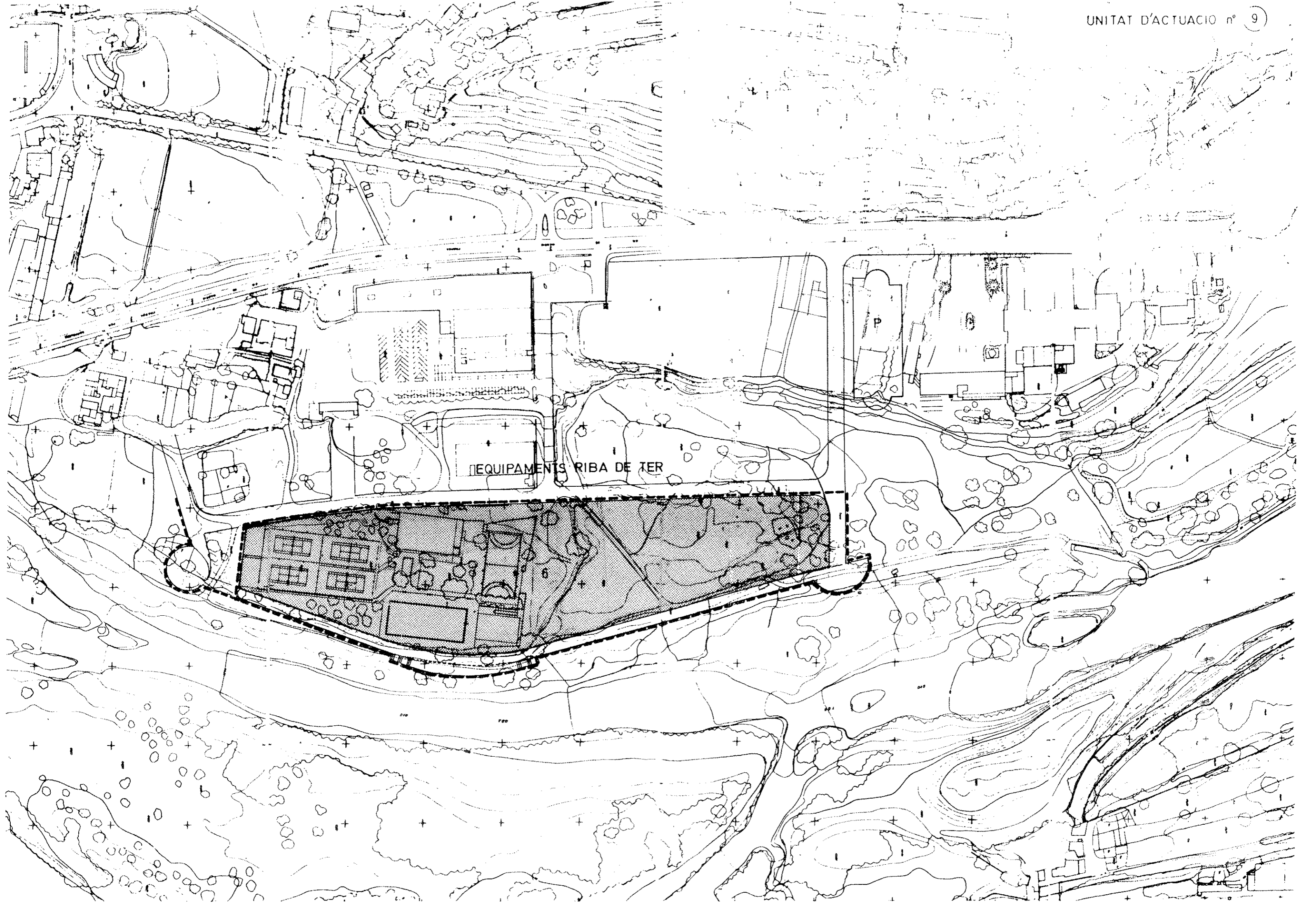
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	6.070
- Espai lliure per a ús públic	----
- Equipament públic	----

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 12 m.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 102 UNITAT D'ACTUACIO Nº 10. MONTJUICH.

Definició: Inclou l'àmbit segons conveni de la Muntanya de Montjuic.

Superfície: 915.300 m2.

Objectius de la seva delimitació: Execució segons conveni.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic

Condicions d'us. Segons conveni.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió. Segons conveni.

- a) El sistema d'actuació previst es el de
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:
 - Vialitat i aparcaments exteriors
 - Espai lliure per a ús públic
 - Equipament públic

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons document adjunt.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m. (segons document adjunt.
- c) Altres determinacions específiques

SECTOR MONTJUICH

Normativa urbanística.

CIUTAT JARDÍ EXTENSIVA (A)

Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació -
aïllada.

Edificabilitat: El màxim de volúm edificable és en aquesta zona de 1.50
m³/m²., inclòs el de l'edificació secundària.

Parcel·la mínima: La superfície mínima de parcel·la, es de 800 m².

Ocupació: L'ocupació Màxima per edificació principal , es de 20% de la
superfície de la parcel·la. L'ocupació secundària pot assolir un coefi -
cient d'ocupació del 5%.

Alçada: L'alçada de l'edificació d'aquesta zona, correspon a la planta -
baixa i dues plantes de pis, equivalents a 9.5 mts. Per l'edificació -
auxiliar l'alçada màxima admesa es de 3.30 mts.

Separacions: Les separacions a l' alineació oficial del carrer i límits,
són de 5 mts. mínim.

Aquestes edificacions auxiliars poden disposar-se adossades al edifi -
ci principal, mantenint-se en aquets cas les separacions fixades anterior -
ment, o bé adossades a mitjaneres, sempre que es construeixin aparellades
o adossades amb el veí, o es decorin les dites parets com façanes.

Aquestes construccions , hauran de quedar separades respecte a l'alineació del carrer, en la mateixa forma que l'edifici principal , a no ser que es construeixin empotrades en el terreny, quan la diferència d'alçada en el nivell del solar i la rasant del carrer, siguin com a mínim de 1.80 a 6 mts. de la façana.

Condicionaments topogràfics.

- En solars en que la pendent natural del terreny superi un 50%, les edificacions es podran adossar a l'alineació oficial del carrer , per tal d'evitar desnivells de terreny que desfigurin la seva configuració orogràfica inicial.

- Aquestes construccions hauran d'adaptar-se al perfil del terreny - de forma escalonada, l'alçada reguladora es mesurarà en cada punt natural del terreny.

- S'admet l'agrupació d'edificació, sense ultrapassar els paràmetres normatius establerts, imposant-se l'obligació de l'ajardinament i urbanització conjunta de tota l'agrupació.

Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació - aïllada en habitatges plurifamiliars amb espais lliures en condomini.

Edificabilitat: L'edificabilitat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel.la és de 0,4 m²/m².

Parcel.la mínima: La superfície mínima de parcel.la és de 800 m².

Ocupació: L'ocupació màxima de parcel.la és del 20% per l'edificació principal i del 4% per l'edificació auxiliar.

Alçada: L'alçada màxima de l'edificació principal és de set metres (7mts) corresponent a la planta baixa més una planta de pis. L'alçada màxima de l'edificació auxiliar és de tres metres trenta centímetres (3.30mts.)

Separacions als límits: La separació de l'edificació en les partions de la parcel.la són: a façana cinc metres (5 mts.), als laterals quatre metres - (4 mts) i al fons vuit metres (8 mts).

Condicionaments topogràfics: Tota l'edificació resultant d'aplicar la Normativa serà concentrada a cada parcel.la. Per acotar el tamany desmesurat - de l'edificació a cada parcel.la, la projecció ortogonal de la unitat d'edificació a l'alineació de vial i als límits de la parcel.la no superarà els trenta cinc metres (35 mts).

L'edificació auxiliar no podrà ocupar les franjes de separació a les partions i a la façana excepte en el cas en què el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana en tots els punts situats dins la franja de projecció ortogonal de l'edificació respecte l'alineació del vial presentin a cinc metres (5 mts) de la façana un desnivell ascendent superior a dos metres cinquanta centímetres (2.5 mts). En aquests casos s'admet que el garatge ocupi la franja de separació de l'edificació principal al carrer si, dins aquesta franja, es compleixen les següents condicions:

- a) L'edificació es separi un mínim de tres metres (3 mtrs) de l'alineació de vial.
- b) La llargària a façana sigui de menys de quatre metres, cinquanta centímetres (4.5 mts.)
- c) Tota l'edificació sigui subterrània quedant per sota del relleu natural del terreny.
- d) Un cop executada l'edificació, es restitueix el relleu natural del terreny i la vegetació autòctona de la zona ocupada per l'edificació.

Acabats de façana: L'obra vista es permet, sempre i quan el seu color natural coincideixi amb algun dels de la carta de colors determinada per la zona o es realitzi amb maò de ceràmica vermella o marró.

Es prohibeix tot tipus d'aplatat de façana excepte a les façanes existents per sota la planta baixa. En aquets casos l'aplatat serà de pedra de Montjuic.

Condicions d'ús: S'admet la vivenda unifamiliar aparellada en zona grafiada en el plànol adjunt, i plurifamiliar en la resta.

- Ús comercial prohibit
- En la zona A-1 es prohibeixen les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles.

RESIDENCIAL EXTENSIVA (B)

Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació aplicable es el d'edificació - aïllada.

Edificabilitat: El coeficient màxim d'edificabilitat, es de 3 m³/m². de parcel.la.

Parcel.la mínima: No existeix parcel.la mínima.

Ocupació: L'ocupació principal i secundaria juntes, es la de un 50% de - la superfície de la parcel.la.

Alçada: L'alçada màxima permesa, es de planta baixa i tres plantes pisos equivalents a 12.70 mts.

Retranquitxos: La separació a límits com mínim ha de ser de 5 metres. Els blocs poden disposar-se a l'alineació oficial del carrer o deslligats d'ell. En el primer cas l'alçada de l'edificació, serà com a màxim de - planta baixa i pis, havent-se d'augmentar la separació en 1.50 m. per ca da planta que excedeixi de planta baixa i pis.

Condicions d' ús

Ús de vivendes: Correspon al ús de vivendes col.lectives.

Ús comercial: Nomès s'admet l'ús comercial en planta baixa i en totes - les seves plantes, en la zona comercial grafiada en el plànol adjunt, ad metent-se a més, l'ús de vivendes en les plantes pisos i aparcaments en la planta baixa.

E Q U I P A M E N T S (6)

Condicions d'edificació.

Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació aplicable és el d' edificació - aïllada.

Edificabilitat: L'edificabilitat Màxima admesa es de 1 m²/m².

Ocupació: L'ocupació màxima per aquests tipus de sòl es del 50%.

Alçada: Es fixa en 12 mts., que podr ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitat de l'equipament.

Separacions: Es mantindrà les separacions mínimes de 5 mts. fixades per - la resta de terrenys de l'urbanització.

Z O N A E S P O R T I V A (E)

Compren aquesta zona a la pràctica exclusivament del esport al aire lliure o en locals tancats . Si podran construir edificis dedicats al esport i annexes tals com Bar- Restaurant, Sala d'Actes i dues vivendes destinades al personal que cuidar de la zona.

Condicions de volm.

Regeixen les mateixes condicions de volm que en la ciutat Jardí Extensiva i en quan a les condicions d's, tindran caràcter esportiu amb tots els - seus complements (dutxes, Bar- Restaurant, Sala d'Actes...).



UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 10 - MONTJUÏC

Llegenda:

- 6 equipament
- 3b parcs i jardins
- E zona esportiva
- A ciutat jardi de P.P.
- A-1 ciutat jardi de P.E.
- B residencial extensiva
- 13b residencial suburbana
- R no urbanitzable
(P.E. VALL DE S. DANIEL)

- LÍMIT P.P. MONTJUÏC
- LÍMIT P.E. PROTECCIÓ VALL DE S. DANIEL
- DELIMITACIÓ VIVENDES BIFAMILIARS /
VIVENDES PLURIFAMILIARS

Art. 103 UNITAT D'ACTUACIO Nº11. INDUSTRIAL TORROELLA/NESTLE.

Definició: Situada al Sud de la Carretera de Sant Gregori entre nou vial que comunica al Pla de Domeny i el Riu Ter, al Riu Ter, l'autopista i camí públic.

Superfície: 304.840 m2.

Objectius de la seva delimitació: Ordenació i equipament del paquet Industrial, Urbanització del límit del Riu i millora de la Ribera.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a, 6. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 274.356 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --
- e) El nombre màxim de vivendes serà de --
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 221.680 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a, 6.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

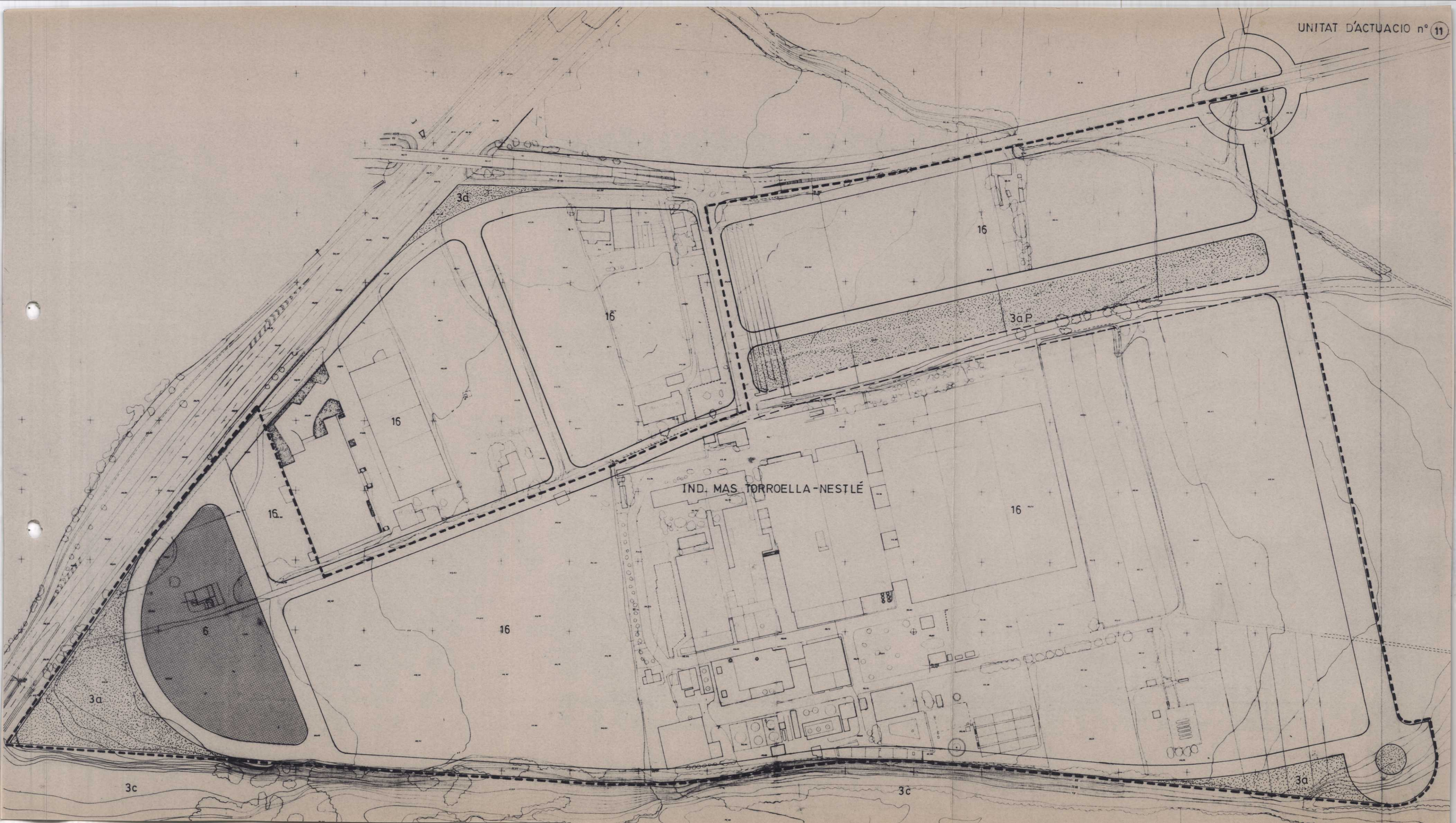
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	48.400 m2.
- Espai lliure per a ús públic	21.640 m2.
- Equipament públic	13.120 m2.

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de - m.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 104 UNITAT D'ACTUACIO Nº 12. RESIDENCIAL GUELL.

Definició: Comprén l'àmbit del Pla Parcial del Sector Güell.

Superfície: 129.100 m².

Objectius de la seva delimitació: Execució de conveni i reordenació d'Equipaments.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 17, 6, 3a. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,85 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 109.735 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 967
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 57.701.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 17, 6, 3a.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de cooperació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors 29.939 m².
- Espai lliure per a ús públic 25.820 m².
- Equipament públic 20.640 m².

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons document adjunt.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m.(segons document adjunt)
- c) Altres determinacions específiques

Art. 105 UNITAT D'ACTUACIO Nº 13. CARRER ILLA.

Definició: Situada entre el carrer Riu Güell, carrer Illa i la Residencial Güell.

Superfície: 4.460 m2.

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de l'edificació

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15 b. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 0,95 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 4.235 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) EL nombre màxim de vivendes serà de 22
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 2.480 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15 b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

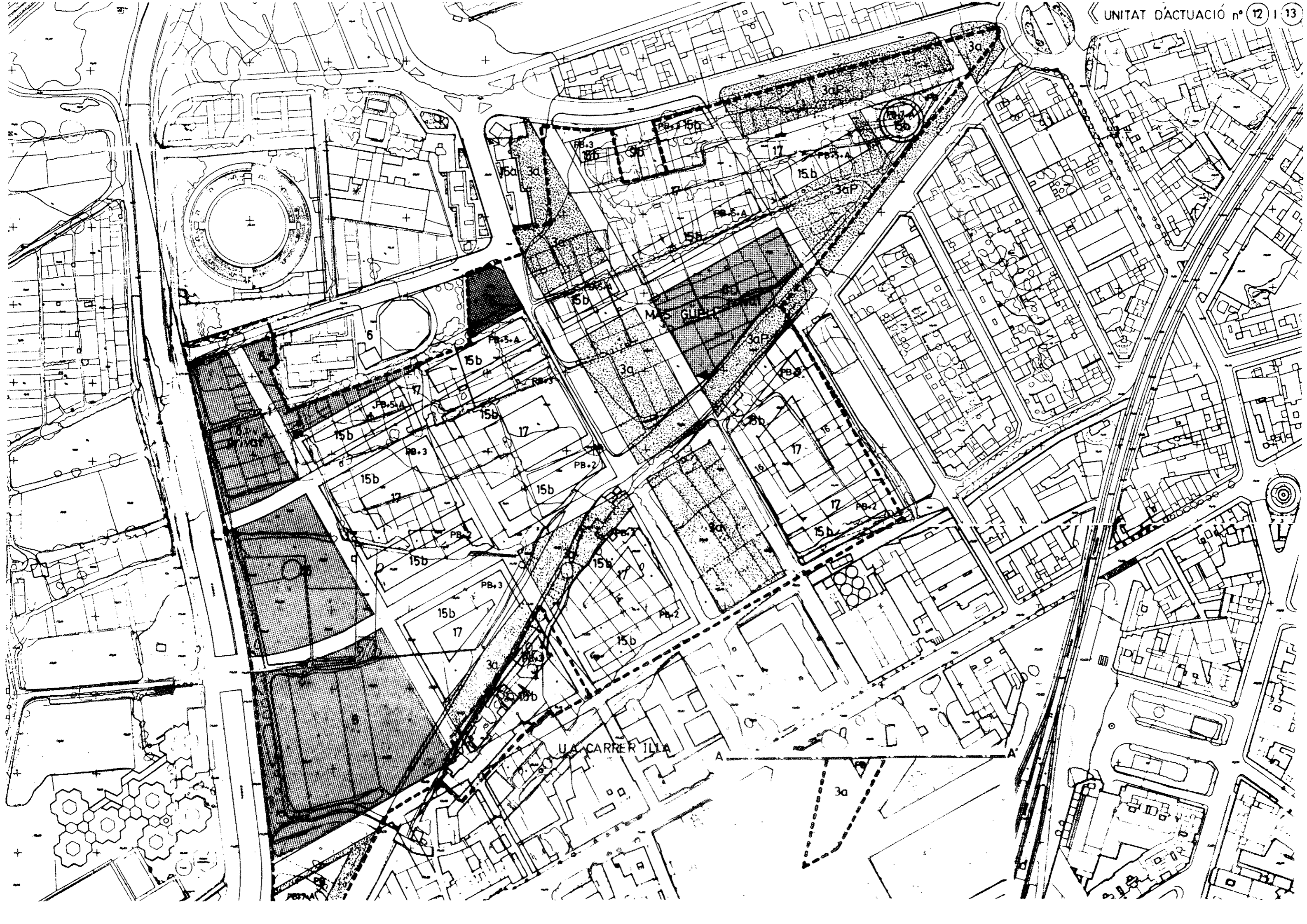
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors 1.980 m2.
- Espai lliure per a ús públic --
- Equipament públic --

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 12,70 m. equivalent a B+3.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 106 UNITAT D'ACTUACIO Nº 14. PASSEIG D'OLOI.

Definició: Passeig d'Olot carrer Orient.

Superfície: 4.750 m2.

Objectius de la seva delimitació: Concentració de l'edificació i conservació de les cessions.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b i 3a.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 1,25 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 5.937,5 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 42
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 2.000 m2.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15 i 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o soterrani.

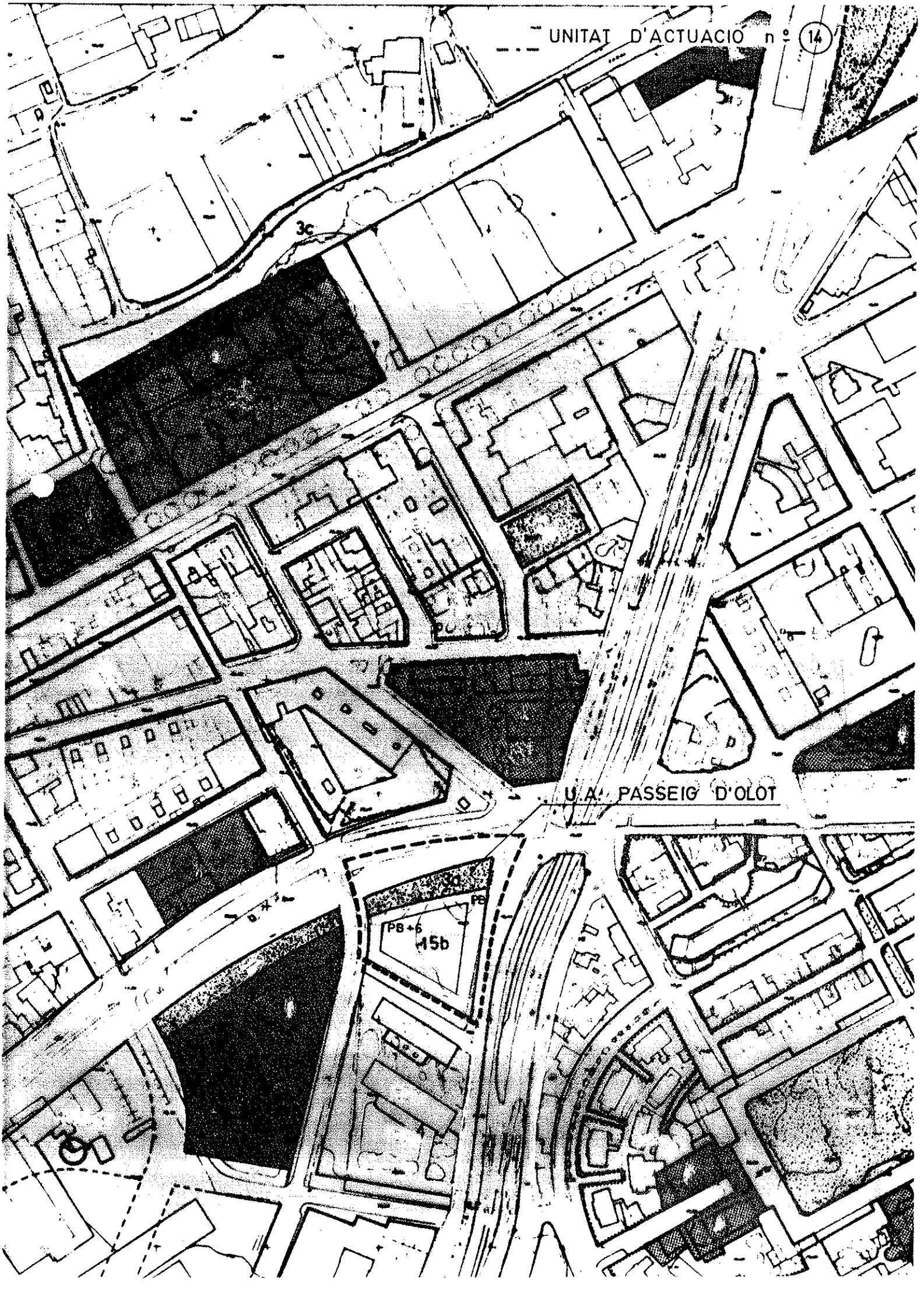
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors 2.110 m2.
- Espai lliure per a ús públic 640 m2.
- Equipament públic

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Vol. específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 21,35 m. equivalent a B+6.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 107 UNITAT D'ACTUACIO Nº 15. GE i EG /PARC CENTRAL.

Definició: Entre Parc Central, Sur de la Plaça Espanya fins a Fari-
nera Montserrat.

Superfície: 7.200 m2.

Objectius de la seva delimitació: Regulació de l'edificació i els equi-
paments privats.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 6, 3a.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 2,74 m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de 19.740 m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 5.090 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 6, 3a.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en PB o sote-
rrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfí-
cies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	60
- Espai lliure per a ús públic	2.050
- Equipament públic	--

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,90 m. equivalents a B+2.
- c) Altres determinacions específiques. L'ordenació volumètrica dels equipa-
ments serà objecte d'aprovació conjunta per l'Ajuntament i el GE i EG
previ E.D.

Art. 108 UNITAT D'ACTUACIO Nº 16. FARINERA MONTSERRAT.

Definició: Situada entre Carretera Barcelona -Emili Grahit i Ferrocarril.

Superfície: 14.000 m².

Objectius de la seva delimitació: Reordenar l'edificació.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 3a, 6 en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 1,38 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 19.344 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 42
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 111
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 4.092 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a, 6.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	4.956 m ² .
- Espai lliure per a ús públic	4.648 m ² .
- Equipament públic	304 m ² .

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Vol. específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 21,35m. equivalent a PB+6.
- c) Altres determinacions específiques

U.A. GEIEG/PARC CENTRAL

U.A. FARINERA MONTSERRAT

6
(privat)

3a
PB+2

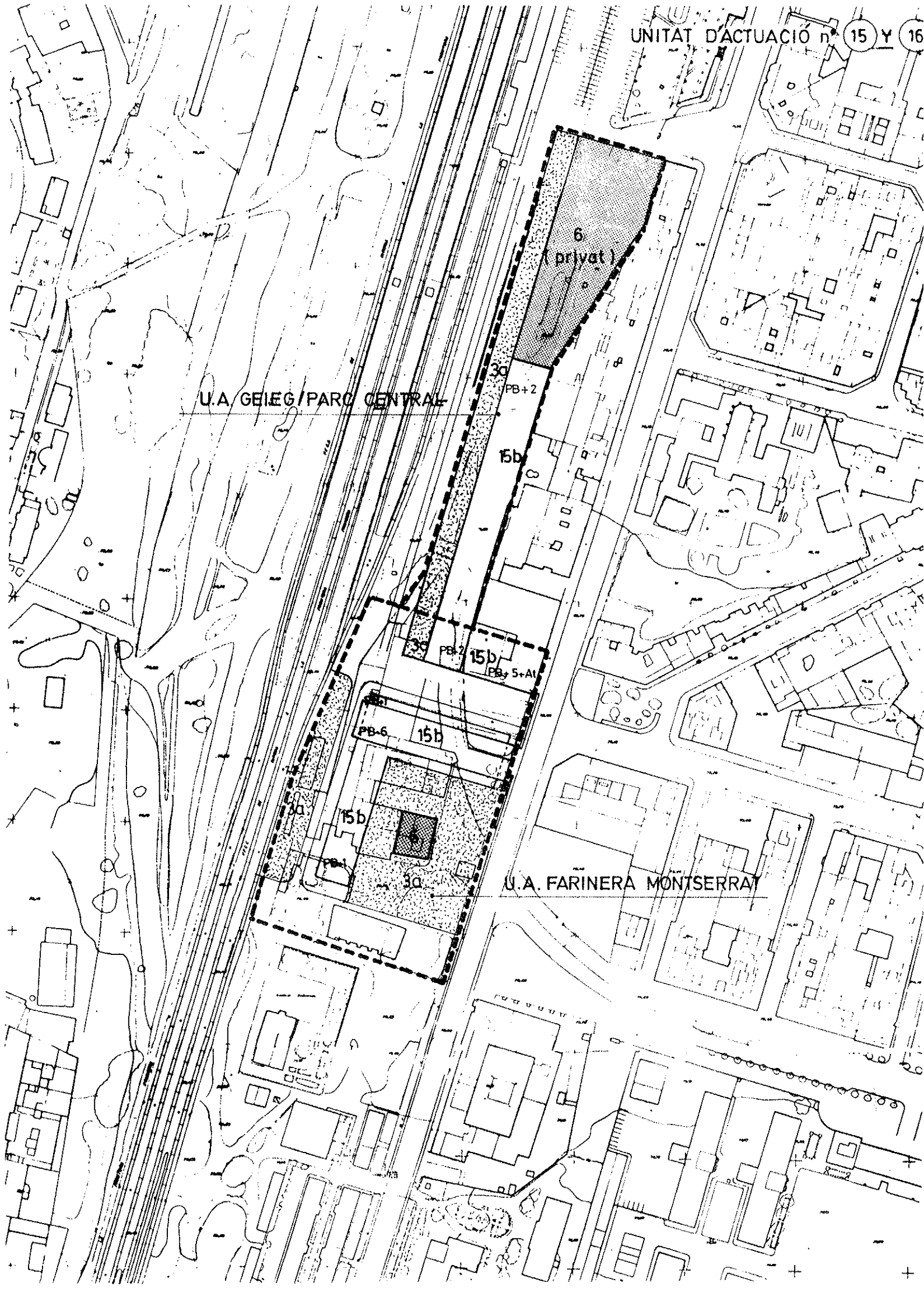
15b

3c
PB-2
15b
PB-5+At

PB-6
15b

15b

3a



Definició: Situada a la cantonada dels carrers Caldes de Montbui i Rutlla. Pressuposa la remodelació de les implantacions industrials existents en el sector S del carrer Caldes de Montbui

Superfície: 36.410

Objectius de la seva delimitació: Execució dels sistemes locals i ordenació de l'edificació.

Condicions d'ordenació.

- a) Es redactarà un Pla especial que respectant l'edificabilitat i percentatge dels espais lliures previstos, faciliti disposar d'una tipologia d'edificació addient en el sector, optimitzant les condicions tècniques - sanitàries de les vivendes.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1,65 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 60.304 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 25%
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 404 vivendes
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 20.510

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 9b, 15b
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani

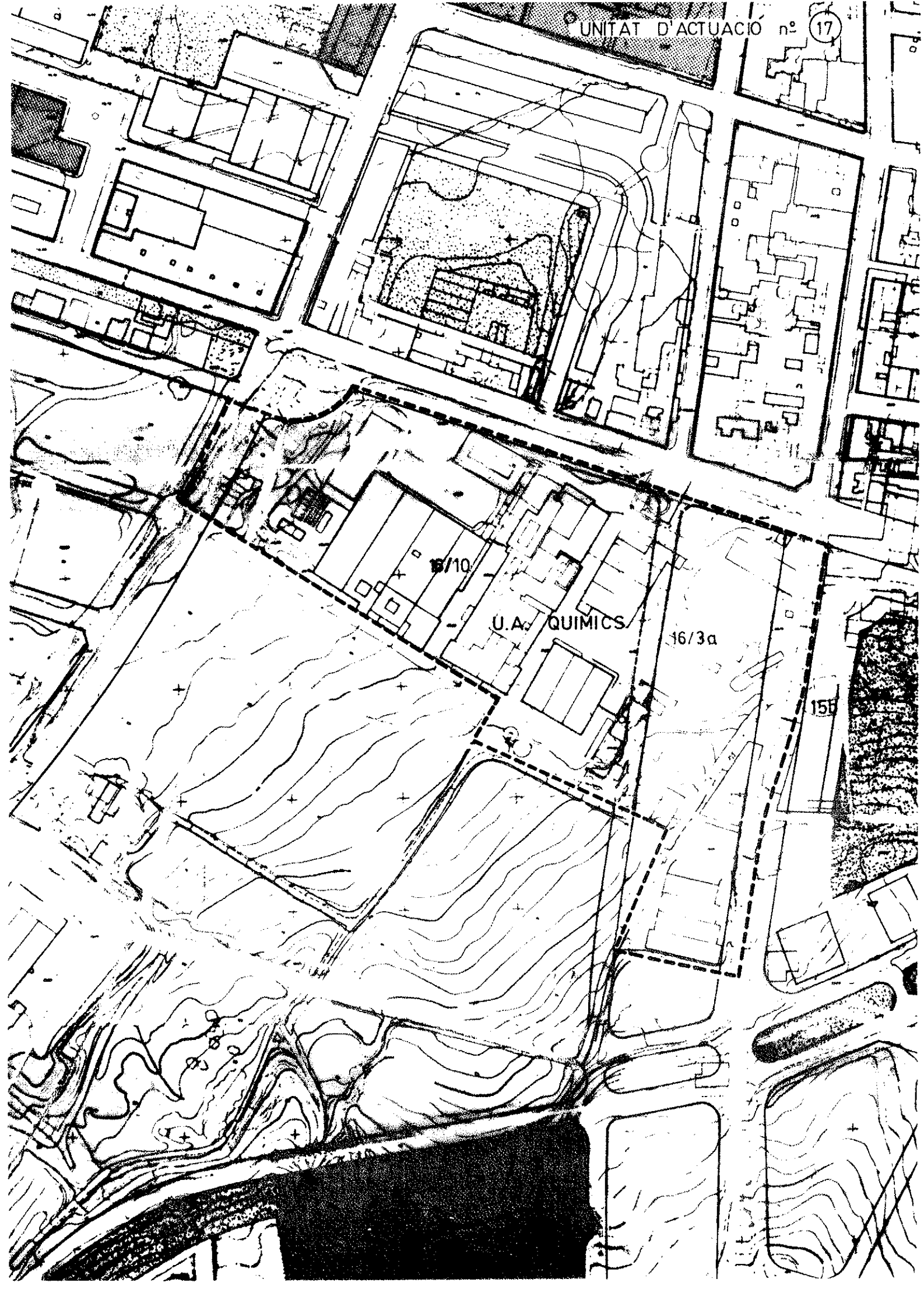
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	6.100
- Espai lliure per a ús públic	9.800
- Equipament públic	

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50m. B + 4P
- c) Altres determinacions específiques



16/10

U.A. QUIMICS

16/3a

15B

Definició: Situada al Sud del carrer Emili Grahit, entre Tuyet Santa-maria, Ruyra i Oms i el Sector Montilivi.

Superfície: 11.600 m²

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de l'edificació i concentració d'espais lliures.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 3a en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 1.62 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 18.800 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 11%
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 152
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 4.656 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a
- b) Obligatorieta de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	2.904 m ²
- Espai lliure per a ús públic	4.040 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50 mts. equivalents a B+4.
- c) Altres determinacions específiques

Definició: AL Sud del carrer Emili Grahit, llindant al Col·legi Pericot i Carrer Tuyet Santamaría.

Superfície: 13.720 m²

Objectius de la seva delimitació: Reordenació del viari i zones verdes.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15a, 3a, 17 en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,79 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 10.800 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --- %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 107
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 6680 m

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, 3a, 17
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	2.445 m ²
- Espai lliure per a ús públic	4.400 m ²
- Equipament públic	195 m ²

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Vol.específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de mts. equivalents a (segons Pla Especial).
- c) Altres determinacions específiques

Definició:

Superfície: 29.120 m²

Objectius de la seva delimitació:

Condicions d'ordenació

- a) S' aplicarà la regulació de les zones 15b, 13b, 3a, en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de 1.06 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 31.000 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 20 %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 237
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 7.000 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 13b, 3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

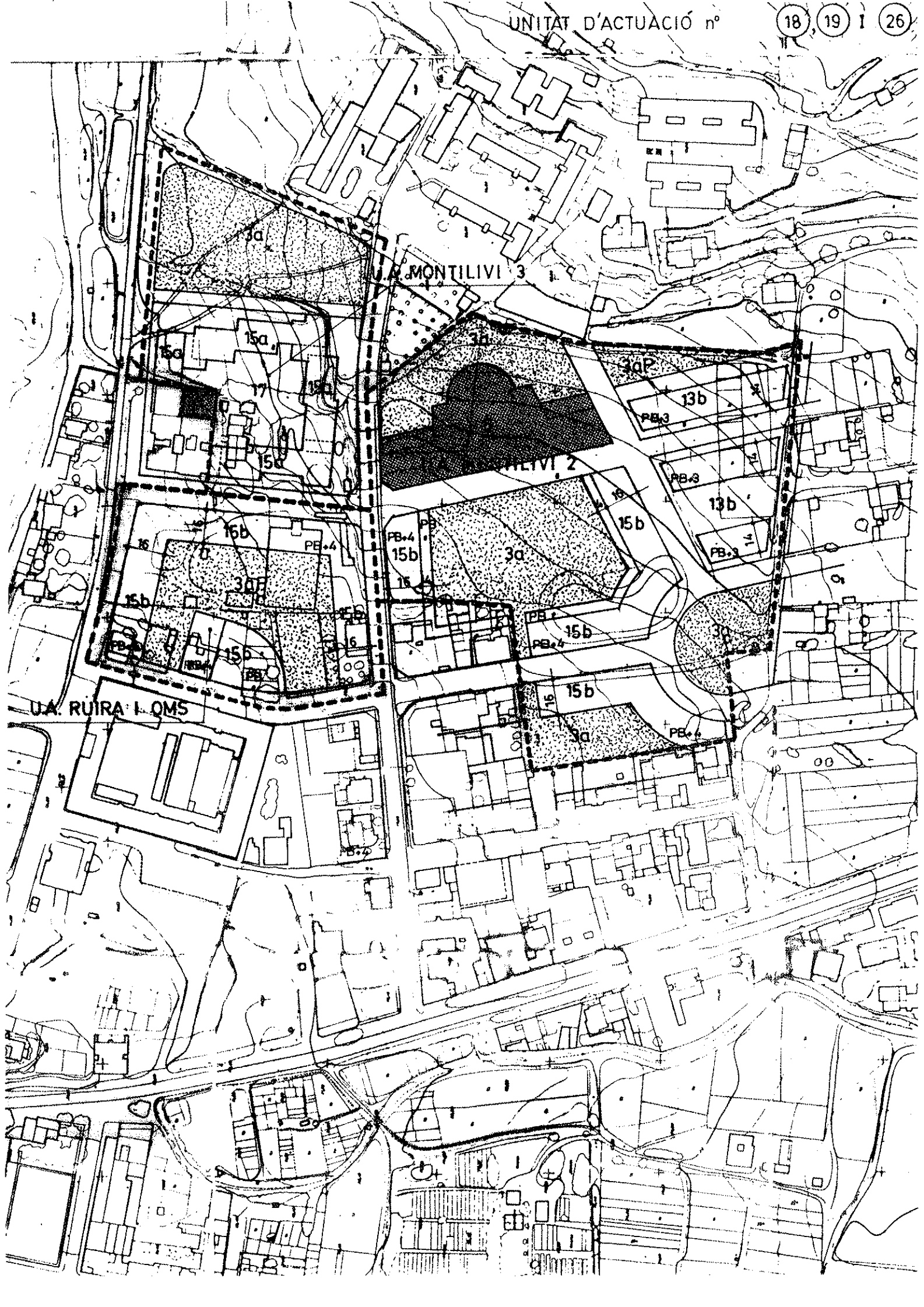
Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	8.460 m ²
- Espai lliure per a ús públic	10.500 m ²
- Equipament públic	3.160 m ²

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Vol.específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50 mts. equivalents a PB+4.
- c) Altres determinacions específiques



Definició: Situat al Barri de Font de la Pólvora, al Sud del Col·legi.

Superfície: 10.960 m²

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de l'edificació i equipaments.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 3a, 6 en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,50 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 5.480 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 10 %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 27
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 2.800m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b, 3a, 6
- b) Obligatorieta de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

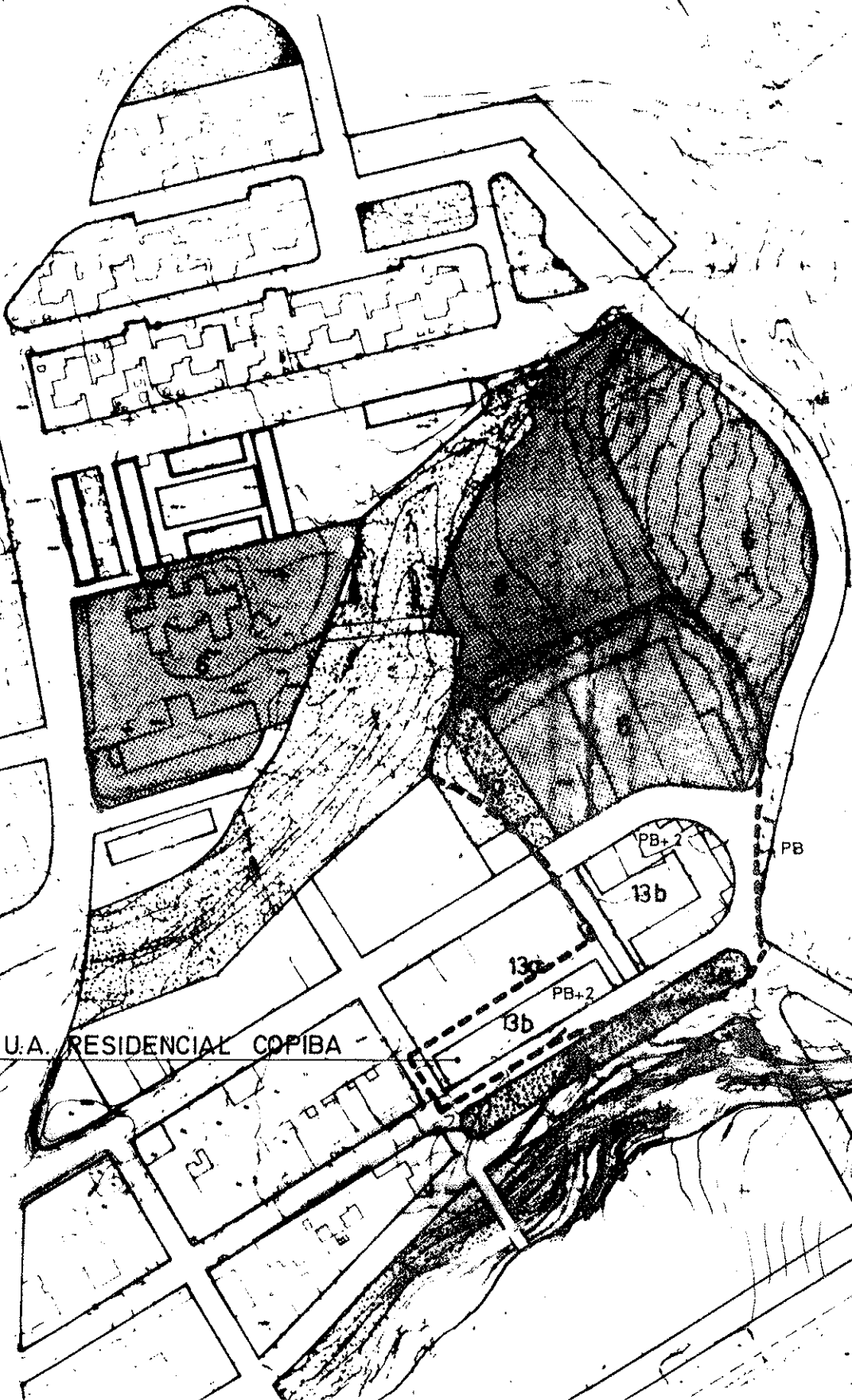
Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	2.760 m ²
- Espai lliure per a ús públic	1.000 m ²
- Equipament públic	4.400 m ²

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,15 mts. equivalents a PB+2.
- c) Altres determinacions específiques



U.A. RESIDENCIAL COPIBA

Art. 114 UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 22 PROLONGACIÓ CARRER BILBAO

Definició: Entre l'Avgda. de Sant Narcís i la Carretera de Santa Coloma.

Superfície: 4.760 m²

Objectius de la seva delimitació: Apertura de la perllongació del carrer Bilbao.

Condicions d'ordenació

- a) S' aplicarà la regulació de les zones 15b, 9b, 3a, en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de 2,80 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 13.384 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 30 %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 93
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 3.520 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 9b, 3a,
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de cooperació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	912 m ²
- Espai lliure per a ús públic	328 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50 mts. equivalents a B+ 4.
- c) Altres determinacions específiques

Art. 115 UNITAT D'ACTUACIO Nº 23. STA.COLOMA/BARCELONA.

Definició: Situada a la continuació del carrer Pamplona, la carretera de Barcelona, carretera Santa Coloma i espais lliures davant del ferrocarril.

Superfície: 2.650,-

Objectius de la seva delimitació: Reordenació d'edificació en funció de l'espai lliure i sector pròxim.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 3a. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 2,81 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 7.440 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 18%.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 51 vivendes.
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 1.520

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de cooperació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

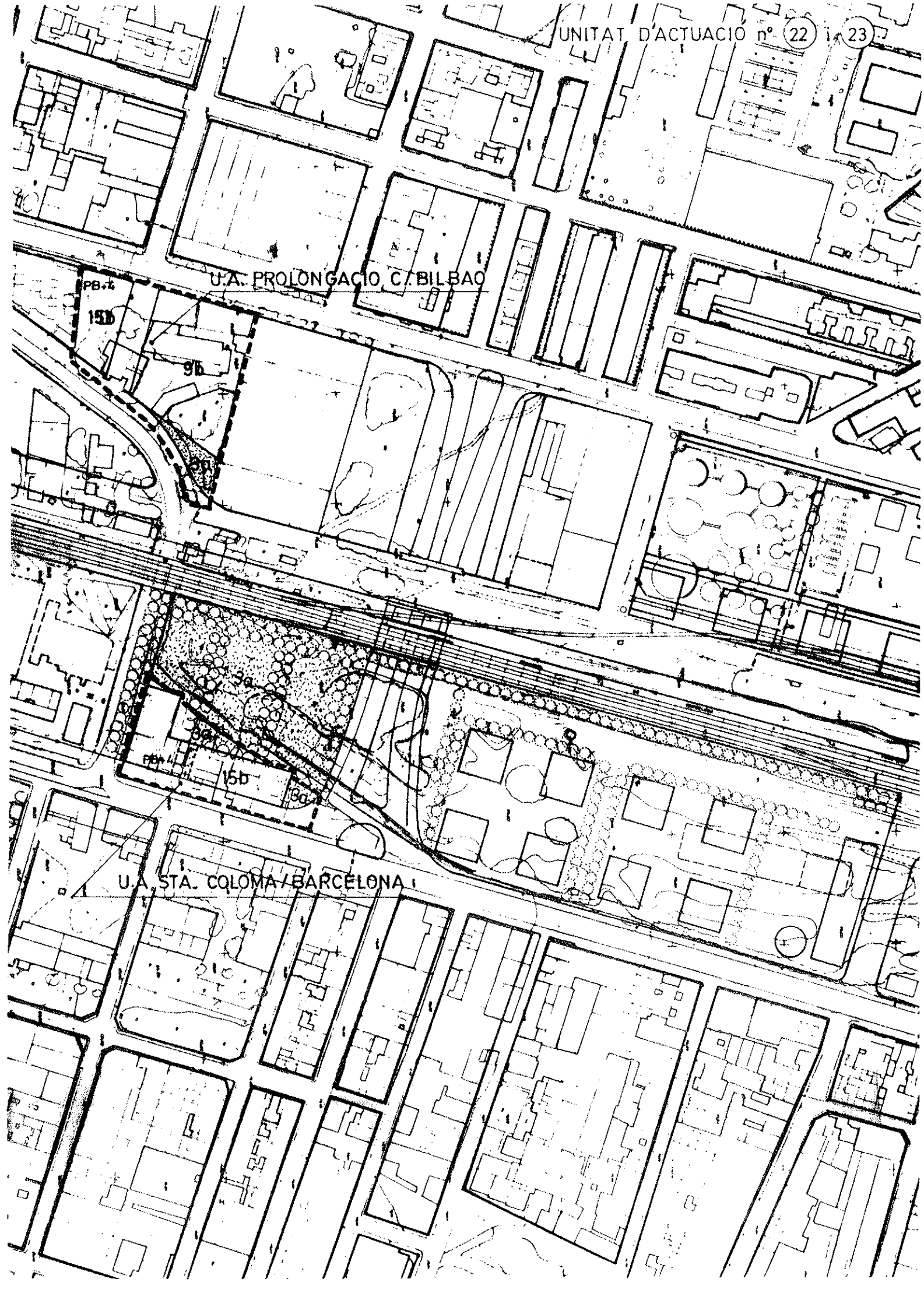
- Vialitat i aparcaments exteriors	570
- Espai lliure per a ús públic	560
- Equipament públic	--

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50m. equivalents a B+4.
- c) Altres determinacions específiques

U.A. PROLONGACIO, C/ BILBAO

U.A. STA. COLOMA / BARCELONA I



Definició: Situada entre el Carrer de Sant Agustí, Narcís Blanch i Riu Sec.

Superfície: 2.808 m²

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de l'edificació en funció de l'espai lliure i les edificacions veïnes.

Condicions d'ordenació

- a) S' aplicarà la regulació de les zones 15b, 3a en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de 2.68 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 7.512 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 16 %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 63
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 1.460 m

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de cooperació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	168 m ²
- Espai lliure per a ús públic	1.180 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Vol. específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50 mts. equivalents a B+4
- c) Altres determinacions específiques

Definició: Situada entre els carrers Rajolers, Sant Agustí, Caldes de Montbui i Carrer Migdia.

Superfície: 21.280 m²

Objectius de la seva delimitació: Execució de sistemes locals i fixar nova alineació en els carrers Caldes de Montbui i Migdia.

Condicions d'ordenació

- a) S' aplicarà la regulació de les zones 15a, 15b, 3a, en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de 96 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 20.400 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 25 %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 200
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 11.000 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, 15b, 3a,
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

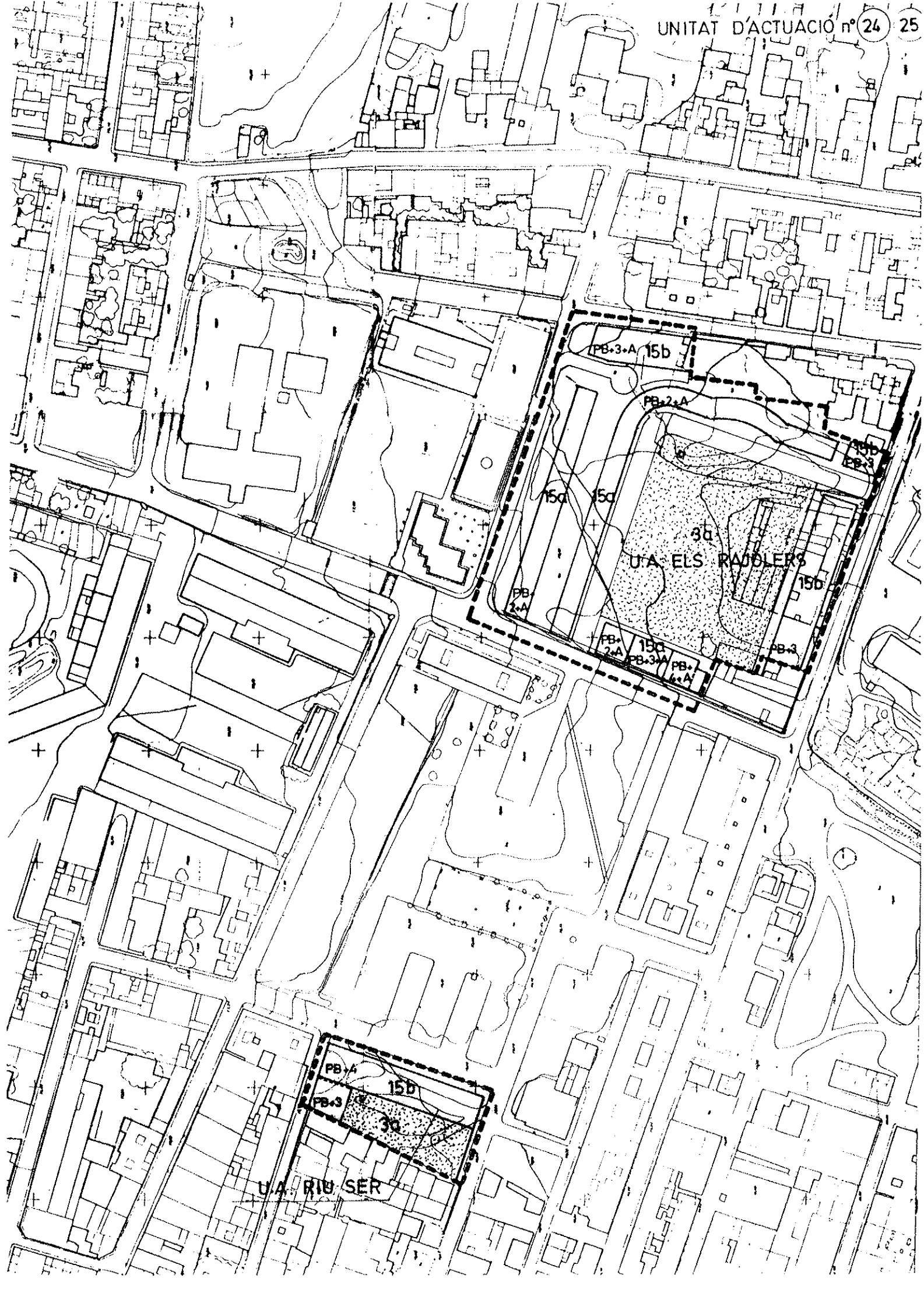
Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	3.380 m ²
- Espai lliure per a ús públic	6.900 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons P.E.M.U.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de _____ mts. equivalents a (segons P.E.M.U.)
- c) Altres determinacions específiques



Definició: Situat entre Avga. de Font de la Pólvara, el carrer Barranc i carretera de Sant Feliu de Guixols.

Superfície: 58.400 m²

Objectius de la seva delimitació: Execució de sistemes locals segons Pla Parcial.

Condicions d'ordenació segons Pla Parcial

- a) S' aplicarà la regulació de les zones en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic m

Condicions d'us segons Pla Parcial

- a) S'admeten els usos establerts per les zones
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

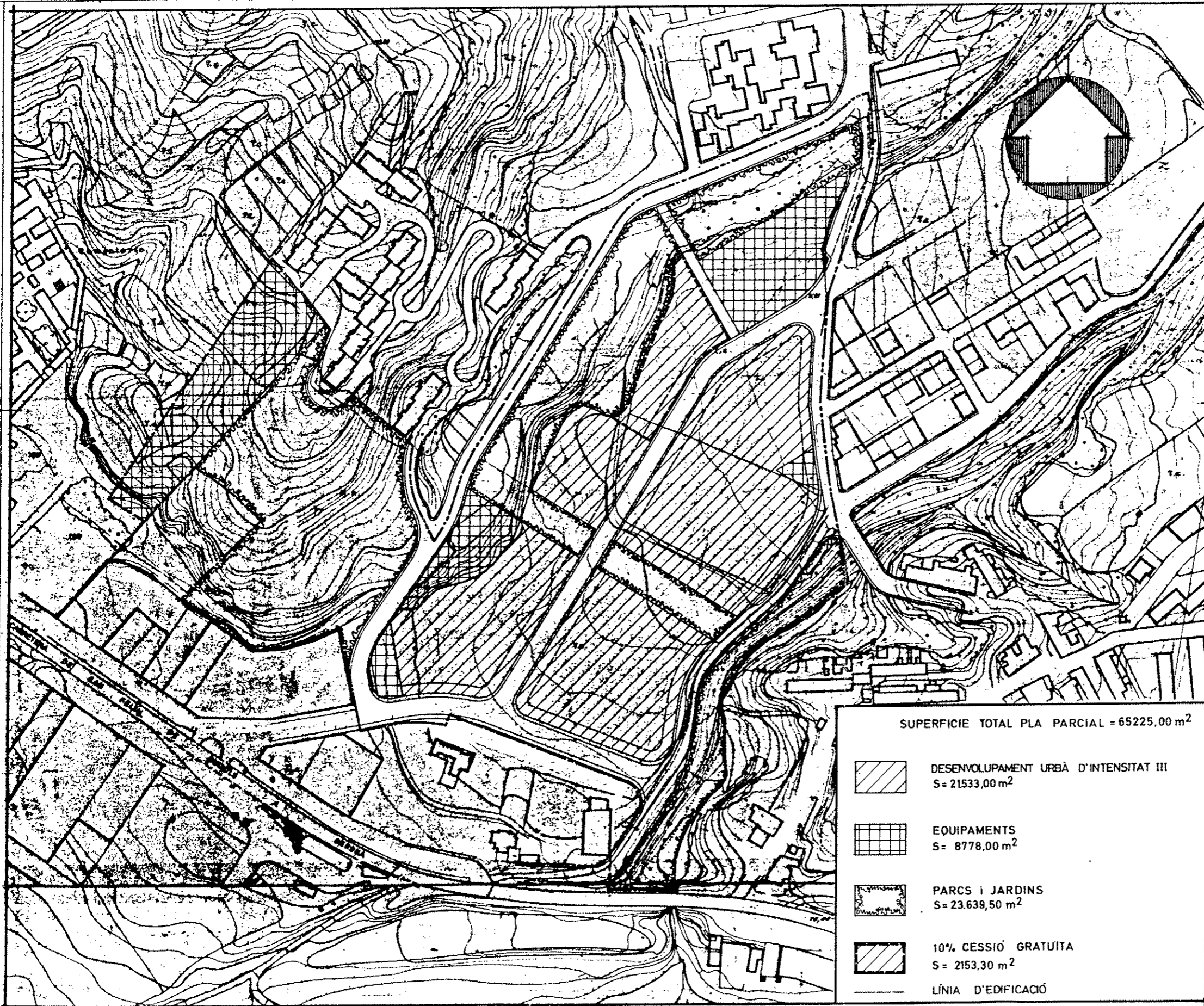
Condicions de gestió segons Pla Parcial

- a) El sistema d'actuació previst es el de
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:






- Vialitat i aparcaments exteriors
- Espai lliure per a ús públic
- Equipament públic

Condicions d'edificació segons Pla Parcial

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de mts. equivalents a
- c) Altres determinacions específiques



SUPERFICIE TOTAL PLA PARCIAL = 65225,00 m²

-  DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT III
S= 21533,00 m²
-  EQUIPAMENTS
S= 8778,00 m²
-  PARCS I JARDINS
S= 23.639,50 m²
-  10% CESSIÓ GRATUITA
S= 2153,30 m²
-  LÍNIA D'EDIFICACIÓ



AJUNTAMENT DE GIRONA

PLA PARCIAL
"MAS RAMADA"



QUALIFICACIÓ

PLANOL DE		LA COMISSIÓ REDACTORA
PROPOSTA		
ESCALA	PLANOL Nº	
1:2000	6.1	
DATA		
SETEMBRE DE 1982		

Art. 119 UNITAT D'ACTUACIO Nº 27. CALDES DE MONTBUI I

Definició: Compren els terrenys en els que s'hi ubica una antiga bóvila.

Superfície: 8.200

Objectius de la seva delimitació: Ordenació del carrer que es delimita i urbanització de la mateixa.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 13b, 15b. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 1,43 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 11.792 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 30%
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 81
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 5.340

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 13b i 15b.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	2.860
- Espai lliure per a ús públic	---
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,90 m.equivalents a PB+2
- c) Altres determinacions específiques

Art. 120 UNITAT D'ACTUACIO Nº 28. CALDES DE MONTBUI II.

Definició: Situada a N.O. del àmbit de l'ús. Mas Abella.

Superfície: 11.170

Objectius de la seva delimitació: Obtenció de sistemes.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b, 3a.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 1 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 11.170 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials 28%
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 80 vivendes.
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 2.752

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15b, 3a.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

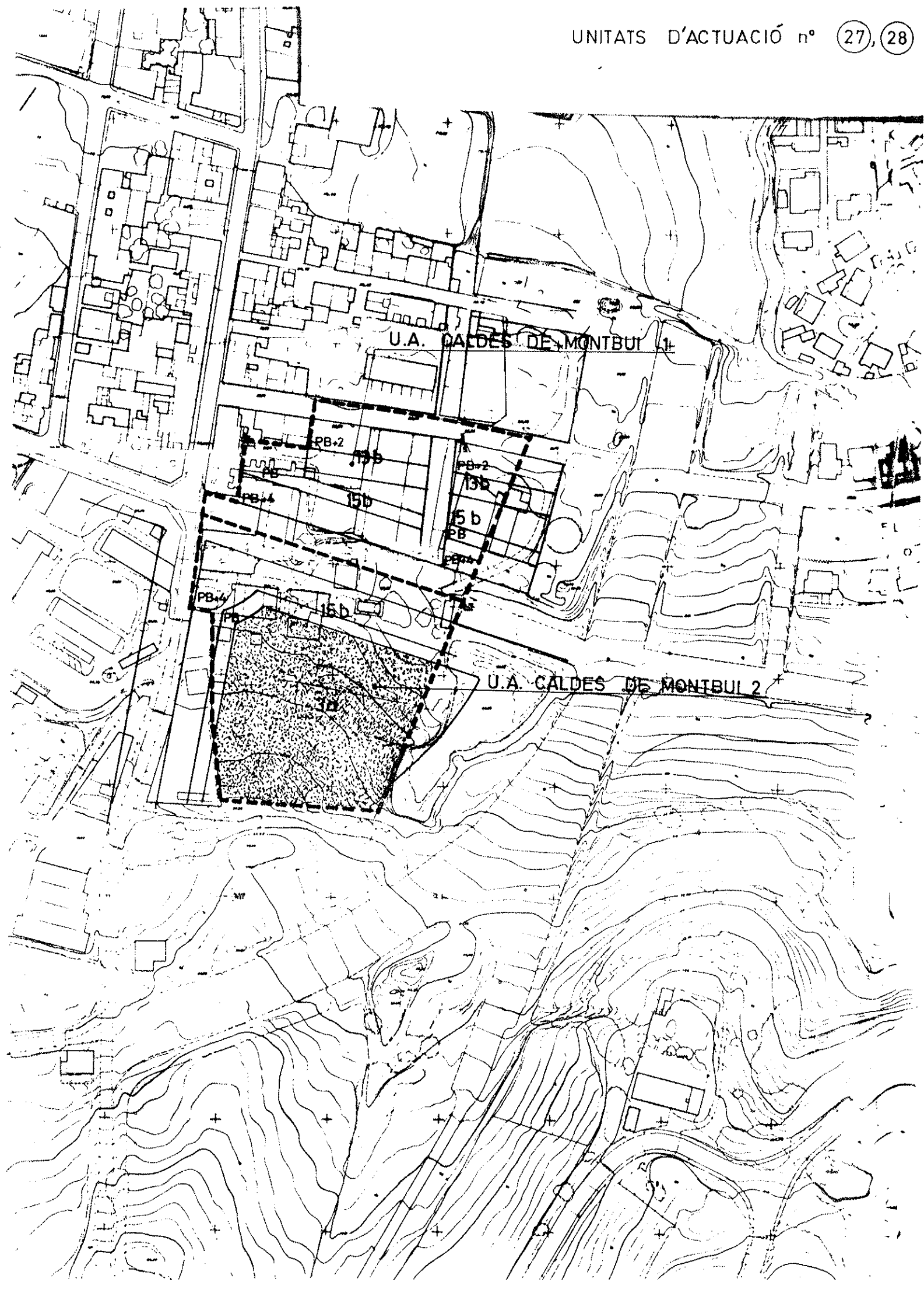
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	1.378
- Espai lliure per a ús públic	7.040
- Equipament públic	--

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50m. equivalents a P+4
- c) Altres determinacions específiques



Definició: Situada a l'Est de Puigvistós i limitada al Sud per 1A Puigvistós II.

Superfície: 37.400 m²

Objectius de la seva delimitació: Executar Planejament anterior.

Condicions d'ordenació

- a) S' aplicarà la regulació de les zones 14b, 3a, en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de 0,34 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 12.577 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --- %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 52
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 26.920 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14b, 3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	5.760 m ²
- Espai lliure per a ús públic	4.720 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 7 mts. equivalents a B+1
- c) Altres determinacions específiques



Art. 122 UNITAT D'ACTUACIO Nº 30. MAS ABELLA

Definició: Comprèn l'àmbit de l'anterior Pla Parcial Mas Abella.

Superfície: 135.600 m2.

Objectius de la seva delimitació: Executar conveni, Reordenar l'edificació en funció dels teixits veïns.

Condicions d'ordenació. Segons Pla Parcial.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic

Condicions d'us. Segons Pla Parcial.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m2/vivenda) en

Condicions de gestió. Segons Pla Parcial.

- a) El sistema d'actuació previst es el de
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:
 - Vialitat i aparcaments exteriors
 - Espai lliure per a ús públic
 - Equipament públic

Condicions d'edificació. Segons Pla Parcial.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m.
- c) Altres determinacions específiques



Definició:

Superfície: 47.520 m²

Objectius de la seva delimitació: Execució de sistemes locals

Condicions d'ordenació

- a) S' aplicarà la regulació de les zones 14b, 3a, 3b, en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L' index d'edificabilitat bruta serà de 0,37 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 17.664 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --- %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 122
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 29.440 m

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14b, 3a, 3b,
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	11.760 m ²
- Espai lliure per a ús públic	6.320 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 7 mts. equivalents a PB+1
- c) Altres determinacions específiques

Art. 124 UNITAT D'ACTUACIO Nº 32. MAS GRAU

Definició: Llinda amb l'Urbanització Torre Rafaela, carretera de la Creu de Palau, Col·legi Les Alzines, Sector Mas Prunell i Urbanització Girona 2. Recull l'àmbit del P.P. Mas Grau.

Superfície: 142.500 m2.

Objectius de la seva delimitació: Execució del Pla Parcial del Sector.

Condicions d'ordenació. Segons Pla Parcial.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de m2/m2.
- c) El sostre edificable màxim serà de m2.
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials
- e) El nombre màxim de vivendes serà de
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic

Condicions d'us. Segons Pla Parcial.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones
- b) Obligatorieta de realització de garatge (15 m2/vivenda) en

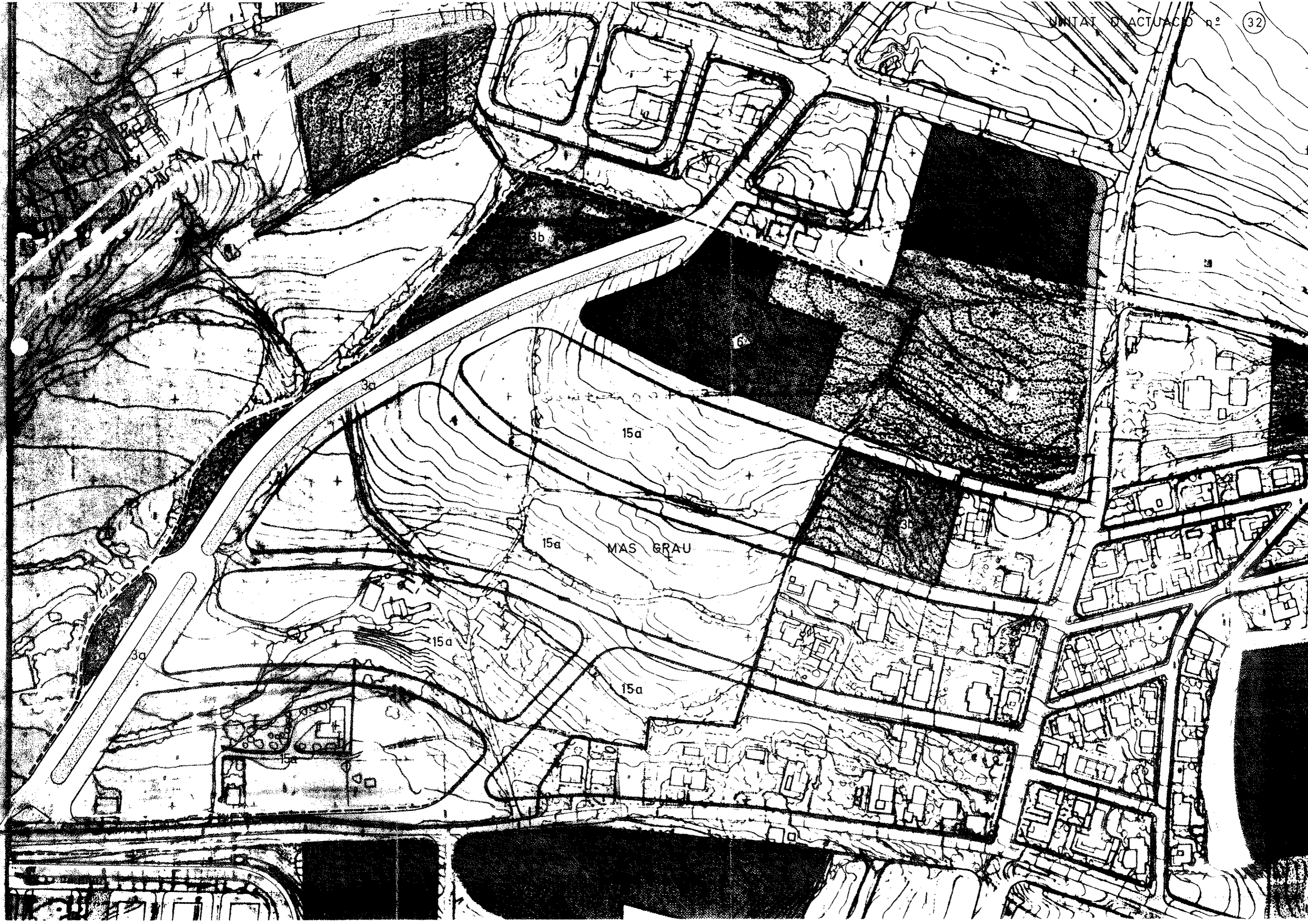
Condicions de gestió. Segons Pla Parcial.

- a) El sistema d'actuació previst es el de
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors
- Espai lliure per a ús públic
- Equipament públic

Condicions d'edificació. Segons Pla Parcial.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de m.
- c) Altres determinacions específiques



Definició: Situada al Sud del Sector Mas Barril II, limita amb la Residència, l'Església de Sant Miquel i la Carretera Creu de Palau.

Superfície: 94.000 m².

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de l'edificació en funció dels teixits pròxims i execució dels sistemes locals.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15a, 15b, 6, 3a, 3b. en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de 39 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 36.784 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 320 vivendes.
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 15.285 m.

Condicions d'us.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 15a, 15b, 6, 3a, 3b.
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	27.450,
- Espai lliure per a ús públic	33.545
- Equipament públic	17.720

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons Volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 15,50 m, equivalents a B+4
- c) Altres determinacions específiques

Definició: Situada al Sud de l'Església de Sant Miquel, limita a l'Urbanització Torres de Palau II i el Camí Vell de Fornella.

Superfície: 29.968 m²

Objectius de la seva delimitació: Reordenar l'edificació en funció dels teixits pròxims i execució dels sistemes locals.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 14b, 3b, 6, 3a en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,28 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 8.391 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de 41
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 16.453 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 14b, 3b, 6, 3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

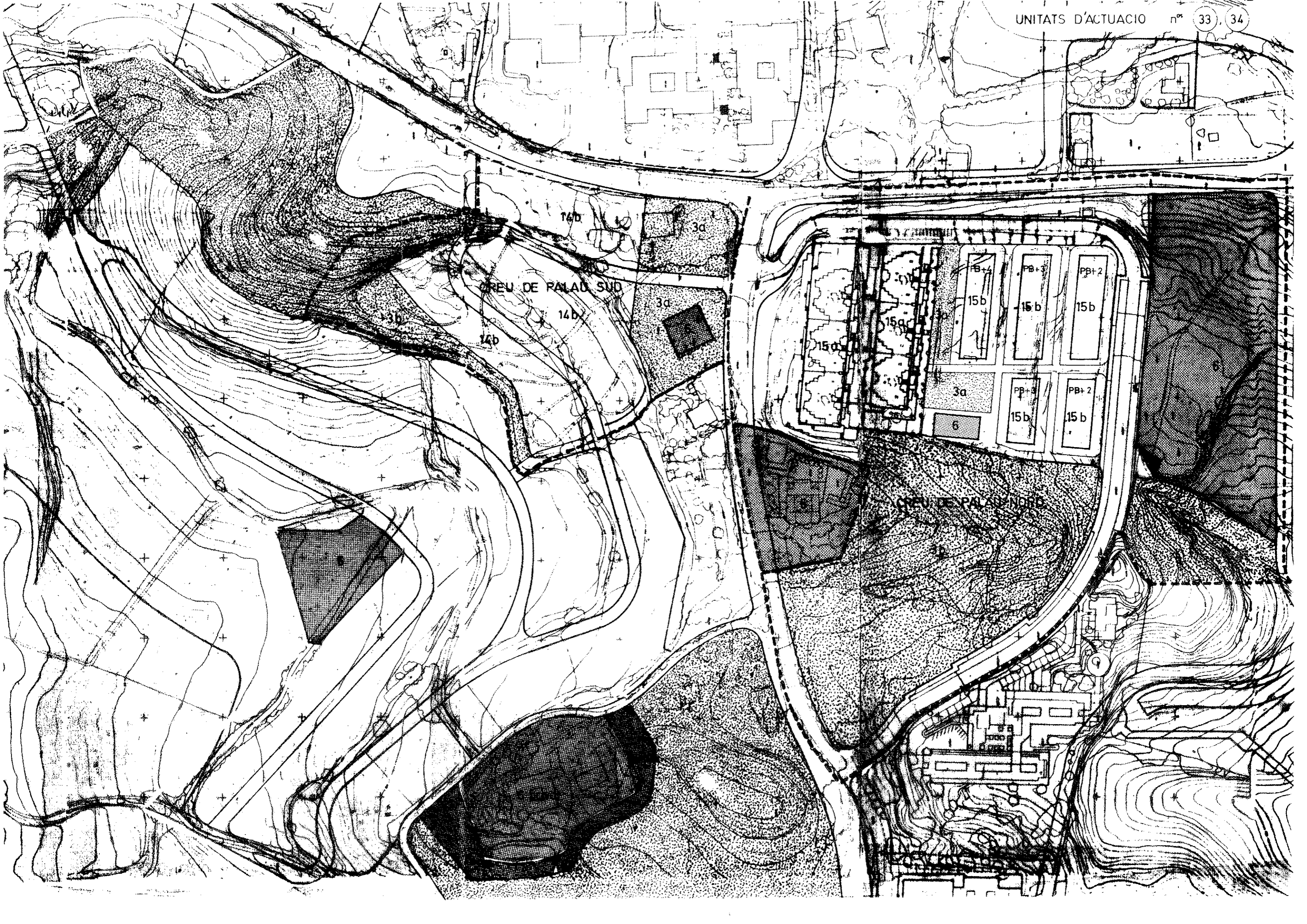
Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	881 m ²
- Espai lliure per a ús públic	12.034 m ²
- Equipament públic	600 m ²

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 7 mts. equivalents a B+1
- c) Altres determinacions específiques



Art. 128 UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 36 INDUSTRIAL AVELLANEDA I

Definició: Situada entre la Carretera de Barcelona i l'extensió de Mercaderies de R.E.N.F.E.

Superfície: 2.920 m²

Objectius de la seva delimitació: Ordenació del punt de gir del tràfic i de l'edificació industrial i el seu aparcament.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0,90 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 2.628 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials -- %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de --
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic m

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16, 3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	-----
- Espai lliure per a ús públic	920 m ²
- Equipament públic	-----

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de --- mts. equivalents a
- c) Altres determinacions específiques

Art.129 UNITAT D'ACTUACIÓ Nº 37 INDUSTRIAL I SERV. AVELLANEDA

Definició: Situada a l'Est de la Carretera de Barcelona al Barri de l'Avellaneda, entre Indústries Càrniques i el carrer Aragò.

Superfície: 15.720 m²

Objectius de la seva delimitació: Ordenació del sector industrial, l'apertura del vial de servei i l'equipament del conjunt industrial.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 6, 3a en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0.90 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 14.148 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials -- %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de --
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 9.720 m²

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16.6.3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	6.000 m ²
- Espai lliure per a ús públic	--
- Equipament públic	--

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de -- mts. equivalents a
- c) Altres determinacions específiques

Definició: Situada al Sud del trèbol d'accés a la N-II a la A-17, al Oest de la carretera de Barcelona, entre aquesta i l'estació de Mercaderies de -- R.E.N.F.E.

Superfície: 4.480 m²

Objectius de la seva delimitació: Completar l'ordenació industrial aportant un esponjament mitjançant la introducció d'aparcaments ajardinats.

Condicions d'ordenació

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 16, 3a en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'índex d'edificabilitat bruta serà de 0.90 m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 4.032 m²
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials --- %
- e) El nombre màxim de vivendes serà de --
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 3.240 m

Condicions d'us

- a) S'admeten els usos establerts per les zones 16. 3a
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15m²/vivenda) en PB o soterrani.

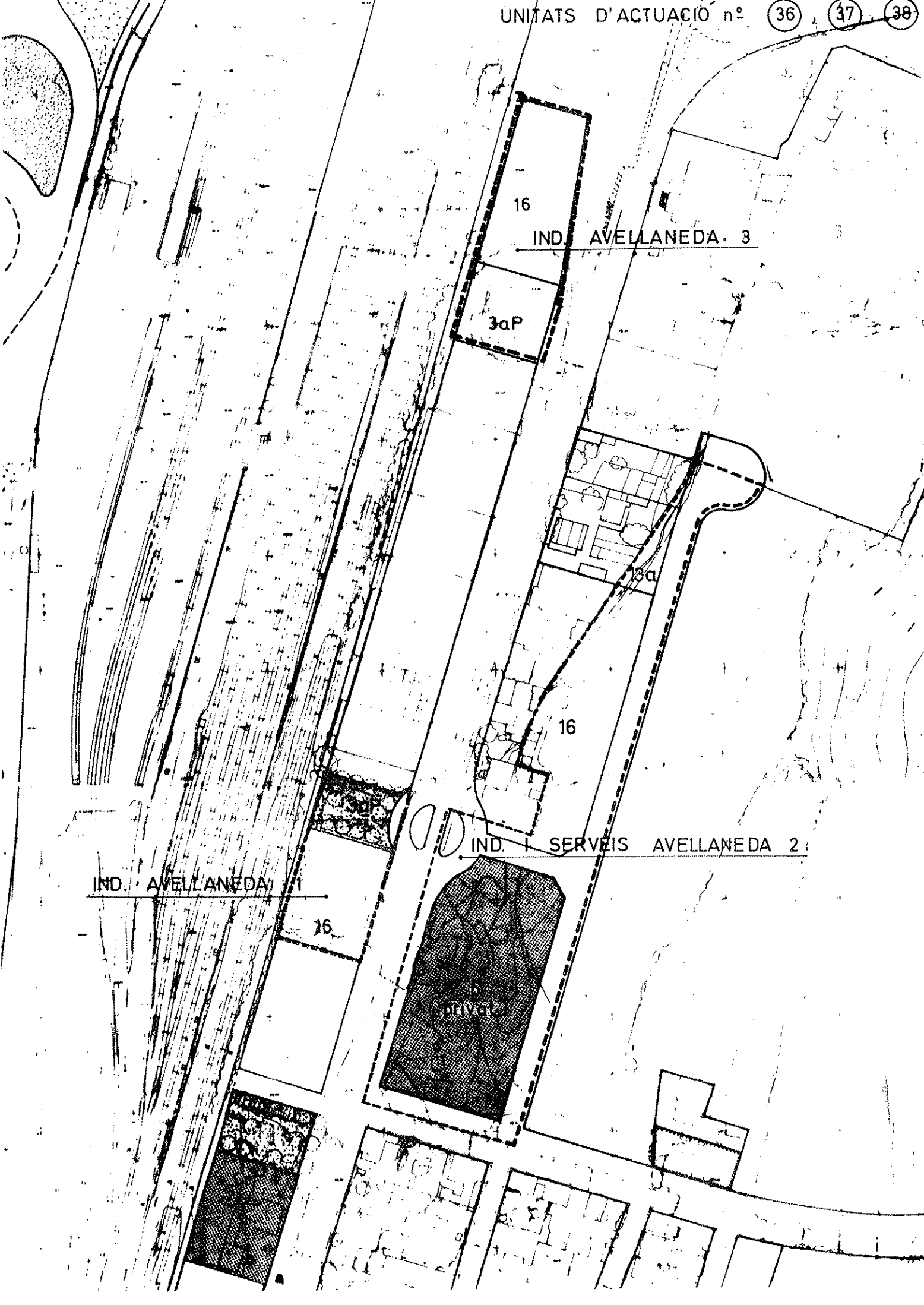
Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació previst es el de compensació
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	----
- Espai lliure per a ús públic	1.240 m ²
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons alineació de vial.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de --- mts. equivalents a
- c) Altres determinacions específiques



16

IND. AVELLANEDA 3

3aP

16

IND. SERVEIS AVELLANEDA 2

IND. AVELLANEDA 1

16

5
S. PLANTES

Art. 131 UNITAT D'ACTUACIO Nº 39. CORNELLA

Definició: Situada al sector del Parc Central, façana c/ Sta. Eugènia.

Superfície: 1.372,00 m².

Objectius de la seva delimitació: Reordenació de la edificació mitjançant Pla Especial i normalització de les finques resultants.

Condicions d'ordenació.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 15b i 3a.
en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de 4.045 m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials -- %.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de .
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic 860 m².

Condicions d'us.

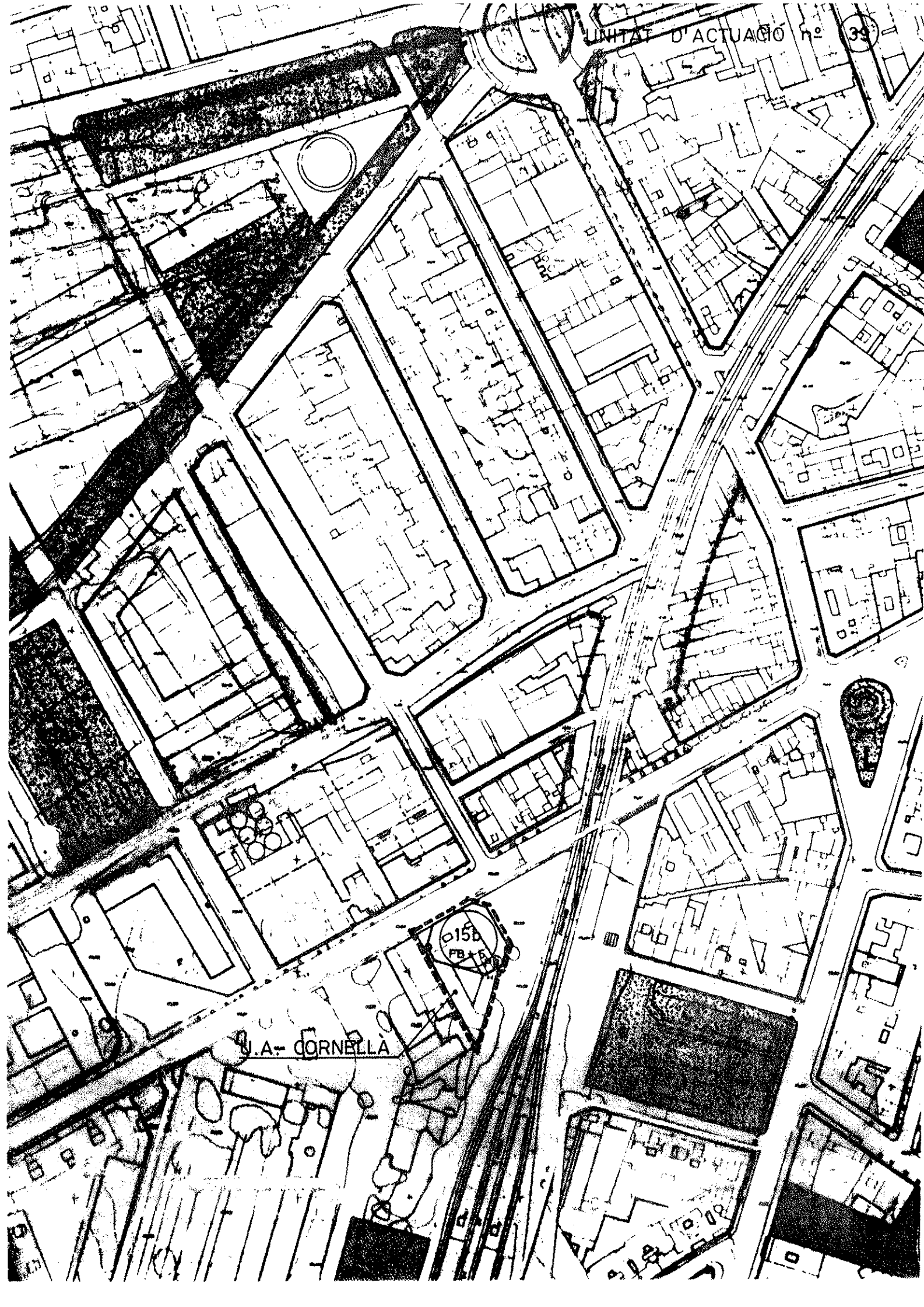
- a) S'admeten els usos establerts per les zones 3a, 15b.
- b) Obligatorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en PB o sótano.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:
 - Vialitat i aparcaments exteriors --
 - Espai lliure per a ús públic 512 m².
 - Equipament públic --

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons volumetria específica.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 21,35 m. equivalents a PB+6.
- c) Altres determinacions específiques : Es preceptua la redacció d'un Pla Especial de definició volumètrica.



U.A.- CORNELLA

Art. 132 UNITAT D'ACTUACIO Nº 40. CAMP DE LA COMA.

Definició: Situada al sur del sector Mas Barril 2, llinda amb la Residència de Vells de la Generalitat, Església de Sant Miquel, c/ de L'Església de Sant Miquel i carretera de la Creu de Palau.

Superfície: 21.971 m².

Objectius de la seva delimitació: Execució del Pla Parcial aprovat.

Condicions d'ordenació. Segons Pla Parcial.

- a) S'aplicarà la regulació de les zones 14.c en tots els aspectes no contemplats en les presents determinacions.
- b) L'index d'edificabilitat bruta serà de -- m²/m².
- c) El sostre edificable màxim serà de -- m².
- d) El percentatge màxim de sostre edificable per usos comercials -- %.
- e) El nombre màxim de vivendes serà de --
- f) La superfície per a establir l'aprofitament urbanístic

Condicions d'us. Segons Pla Parcial.

- a) S'admeten els usos establerts per les zones
- b) Obligtorietat de realització de garatge (15 m²/vivenda) en

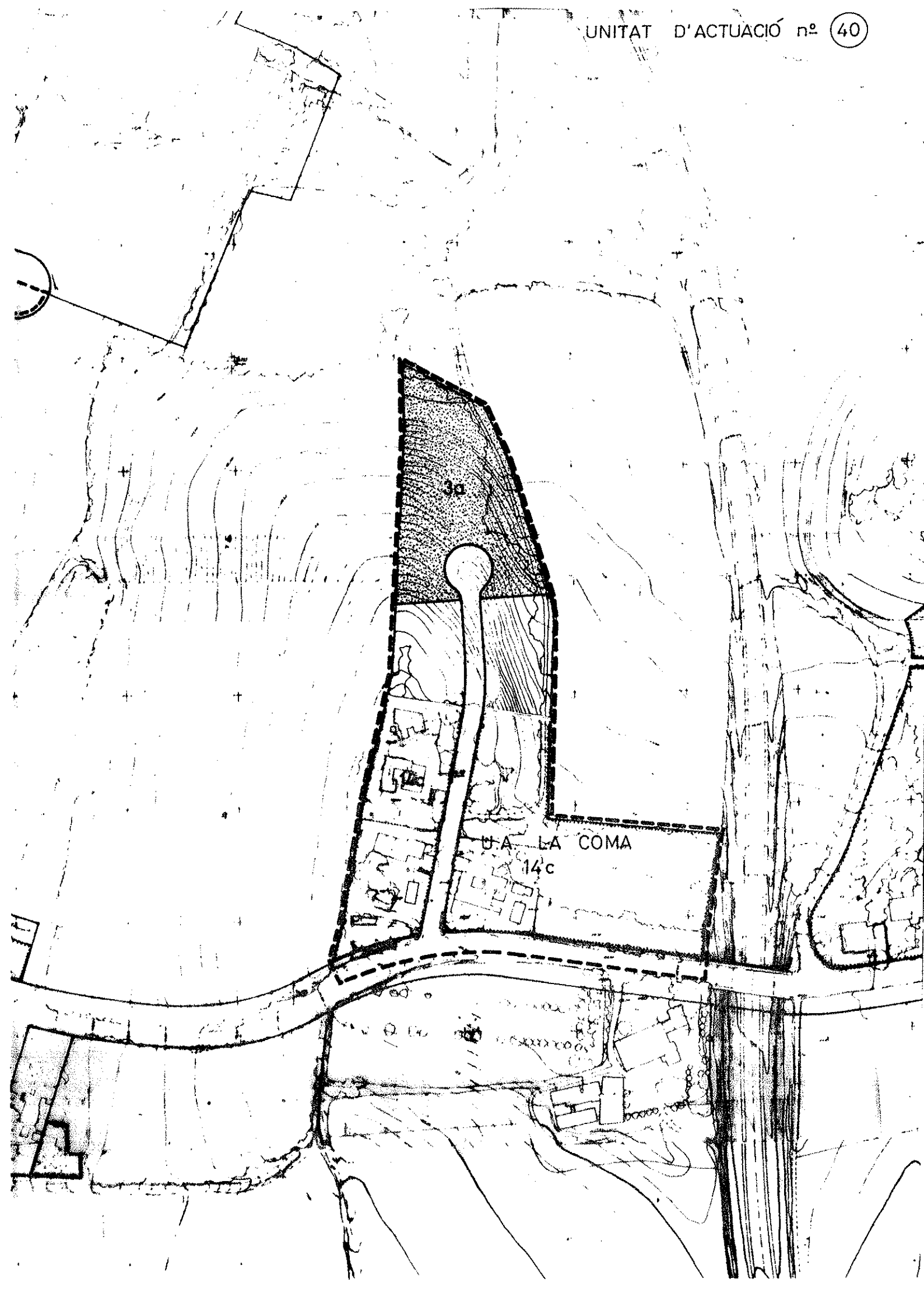
Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació previst es el de Compensació.
- b) Hauran de cedir-se gratuïtament els terrenys per als usos i superfícies següents:

- Vialitat i aparcaments exteriors	2.785 m ² .
- Espai lliure per a ús públic	4.353 m ² .
- Equipament públic	---

Condicions d'edificació.

- a) Serà d'aplicació el sistema d'ordenació segons edificació aïllada.
- b) L'altura màxima de l'edificació serà de 9,50 m. equivalents a B+2.
- c) Altres determinacions específiques



Art. 133.- Àrees de Millora Urbana.

1.- Comprenen sectors de sòl urbà no urbanitzats que son necessaris per a determinades finalitats del programa urbà. Aquesta millora s'establirà per mitjà de 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.- Aquest Plans:

a. Fixaran les alineacions i rasants dels carrers, seguint completar i seguir teixits urbans adjunts:

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

c. Reordenaran en el seu cas 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 fa en funció de les característiques del lloc o dels déficits del sector més ampli en què 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 ells mateixos. Per aquesta raó la reserva que es determina és genèrica per ambdós conceptes.

4.- Per a determinats sectors, el Pla indica 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 compliment 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 Llei per mitjà

de l'obligada reparcel.lació, excepte en els supòsits en què la Corporació de forma explícita declari i justifiqui la seva innecessarietat.

Art. 134.- Enumeració dels sectors objecte de Pla Especial de Millora Urbana.

1.- El Pla General ha delimitat com a sectors de previ Pla Especial de Millora Urbana, els sectors que a continuació es relacionen:

Frontisa del Güell. Espais lliures, equipaments, vialitat.

Casernes. Tipus II

Frontisa de Salt-Santa Eugènia, Espais lliures i vialitat.

Barri de Sant Narcís, Espais lliures, equipament, vialitat.

Camps II. Tipus I.

El sector Casernes, es regularà pel Conveni aprovat entre el Ministeri de Defensa i l'Excm. Ajuntament. En lo no previst per aquell, serà d'aplicació lo establert en aquesta Secció pel tipus II.

Art. 135.- Paràmetres urbanístics del A.M.U. Casernes.

Paràmetres urbanístics de l'Area de Millora Urbana. CASERNES (QUARTERS).

- Cessió de l'antic Convent de Sant Domènec de 17.800 m2. de superfície.

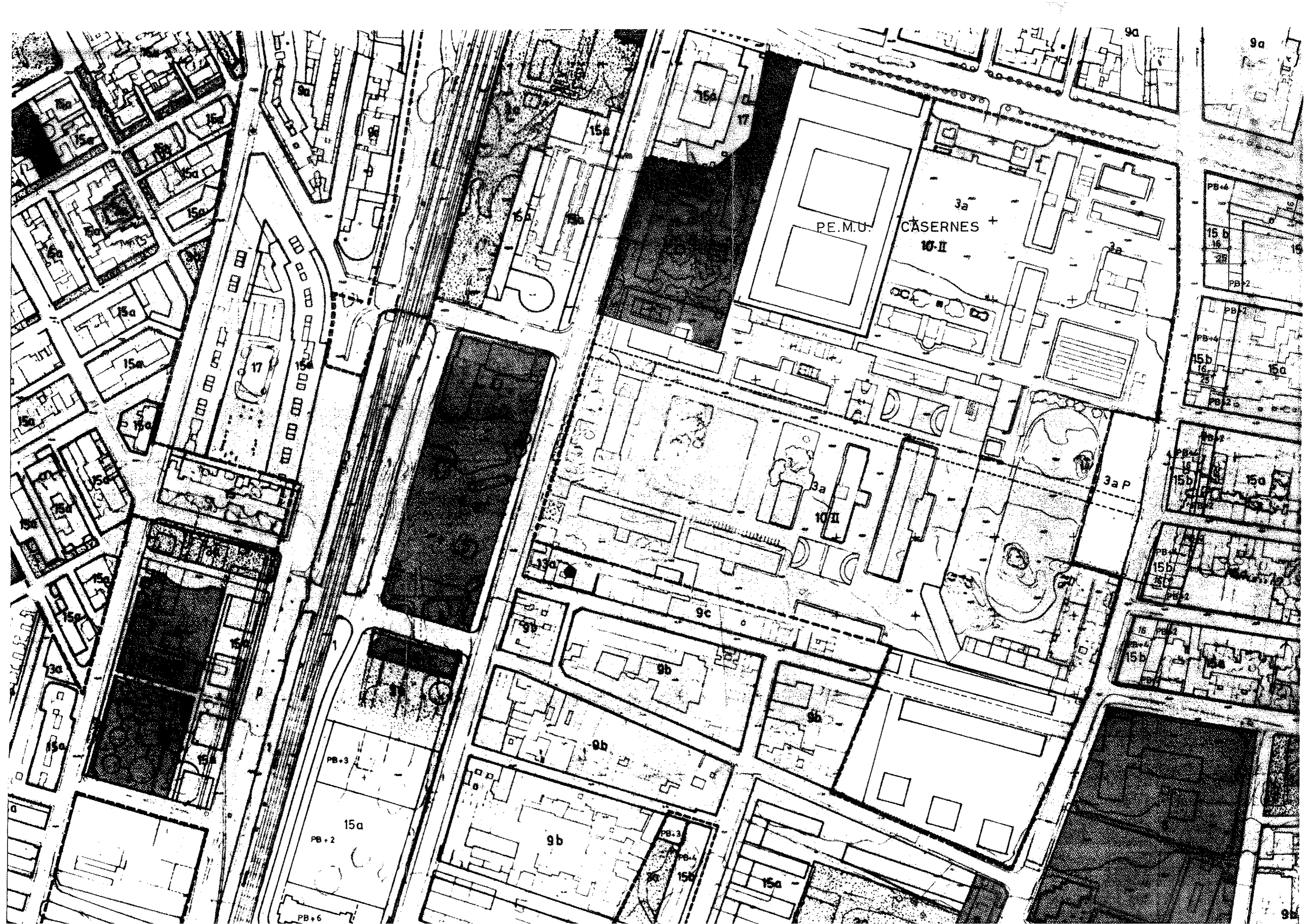
- Cessió de una superfície de 105.408 m2. en el Sector Quarters.

- Creació d'una zona d'equipaments, sense delimitació d'ús, de 14.825 m2. d'edificabilitat, sobre una superfície total de 8.500 m2. de sòl.

- Creació de dues zones d'edificabilitat residencial, que permetin l'edificació total de 60.000 m2. de sostre, en les zones especialment reservades a l'efecte, sobre una superfície total de 23.454 m2.

- Qualificació de fora d'Ordenació de les vivendes militars existents al carrer Migdia.

- Creació d'un parc urbà amb instal.lacions esportives, culturals i d'aparcament, d'una superfície de 105.408 m2. La seva ordenació indicativa, a desenvolupar per un Pla Especial de Millora Urbana és la continguda en la Memoria del Pla General.



PE.M.U.

CĂSERNES +

10-II

3a

3a P

3a

10-II

9c

9b

9b

9b

PB-3

15a

PB-2

PB-6

PB-3

15b

15a

9a

PB-4

15 b

15

PB-2

PB-7

PB-4

15 b

16

25

PB-2

PB-7

15 b

15

PB-2

15 b

16

15 b

PB-2

9a

Superfície antic Convent de Sant Domènec: 17.800 m2.

Superfície del solar en el Sector Quarters: 137.362 m2.

Àrea d'equipament 8.500 m2.

Àrea de vivendes 23.454 m2.

Parc Urbà 105.408 m2.

Sup.total sector quarters 137.362 m2.
=====

S'incorpora el planol de la proposta signada amb el Ministeri de Defensa, per donar valor normatiu a la delimitació de les àrees susceptibles d'edificació i dels espais lliures objecte de cessió.

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'ú coma vint-i-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,25 m2./m2.), dels que sols un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m2/m2) podran adscriure's a usos directament d'habitatge.

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 m2./m2.), sense fixació de part per altres usos no residencials o d'habitatge.

Art. 136.- 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'altre.

Art. 137.- 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 habitatges per hectàrea (100 habit/Ha.)

Art. 138.- 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 a jardins o dotacions i equipaments comunitaris, a decidir quant a la proporció respectiva per la Corporació, segons el que s'ha establert anteriorment, i a la vista de les previsions d'avant-projecte formulades.

2.- Complimentades les reserves indicades per les Normes en el Pla Especial, la resta del sòl lliure a preveure, o el que es preveïés de més per raó de l'interés col·lectiu o de les exigències de l'ordenació, es farà pel seu destí comú, responnent 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. 139.- Condicions d'ús.

Les condicions d'ús seran les següents:

1. 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.

2. 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.

3. 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 despaxos de professionals liberals sense limitació.

5. Sanitaris. 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 m².) de superfície. A les parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altre limitació que la d'una capacitat màxima de cinquanta (50) llits.

6. Recreatiu. En la subzona I s'admet en parcel·les a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m².) de superfície per establiment. En la subzona II s'admet a parcel·les fins a mil sis-cents metres quadrats (1.600 m².) 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.

7. Esportiu. S'admet sense restriccions.

8. Industrial. S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació segona, 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 metres quadrats (300 m².) i separats al menys vint-i-cinc metres (25 m.) de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

9. Comercial. S'admet sense limitacions.

Secció sisena. Àrees de Reforma Interior (II).

Art. 140.- 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 públiques i privades d'urbanització, dotacions i millora de l'edificació, assoleixin la seva integració urbana.

Art. 141.- Desenvolupament del Pla General.

1.- El desenvolupament d'aquest Pla General en els sectors de renovació urbana, es redactaran i actuaran Plans Especials de Reforma Interior, llevat que per la naturalesa de la reforma és pugui abordar per un Estudi de Detall.

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 millores de l'edificació per 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. 142.- Tipus d'ordenació.

1.- Per a l'actuació en aquesta zona s'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 aquest sectors el tipus d'ordenació es podrà regular de manera singularitzada a través d'envoltants màxima 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. 143.- Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat brut màxim d'aquesta zona serà de zero seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,60 m²/m².)

Art. 144.- Densitat d'habitatge.

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. 145.- 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 m2.) per espais verds públics locals.

b. deu metres quadrats de sostre per habitatge (10 m2.) per a centres docents locals.

Art. 146.- Condicions de l'edificació.

Les condicions generals d'edificació, estètiques, sanitàries i les d'ús es precisaran quan sigui necessari a les ordenances 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 m2.).

d. El sostre màxim edificable per parcel·la es fixa en dos-cents metres quadrats (200 m2.) 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 mts.).

g. Es prohibeixen els soterranis sempre que les condicions del subsòl o de les edificacions existents no ho facin aconsellable.

Art. 147.- 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, l'Ajuntament ordenarà 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.

Art. 148.- 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 per als 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 doscents cinquanta metres quadrats (250 m2.) destinats a comerços i queviures.

Es podran preveure en els Plans Especials centres comercials en edificis independents a les àrees d'habitatge plurifamiliar.

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

5è.- Religios, Assistencial i Cultural. S'admeten.

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 (2.000 m2.).

7è.- Recreatius. A àrees d'habitatges plurifamiliars s'admeten instal·lacions de fins dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m2.) 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 (1.600 m2.) 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 d'habitatge plurifamiliar només s'admeten les indústries de categoria segona en situacions primera i segona.

Secció setena. Residencial urbana (12).

Art. 149.- 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. 150.- Tipus d'ordenació.

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

Art. 151.- Edificabilitat.

L'index 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, és d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1 m²/m²).

Art. 152.- Condicions d'edificació.

1.- La parcel·la mínima. La parcel·la tindrà una superfície mínima per habitatge plurifamiliar de vuit-cents metres quadrats (800 m².) i màxima per acotar el tamany desmesurat de l'edificació de mil sis-cents metres quadrats (1.600 m².). Les parcel·les superiors a l'esmentada seran edificables en unitats d'edificació diferents, que en cap 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 resultat d'assignar com a mínim, un sostre edificat promig per habitatge de cent vint-i-vuit metres quadrats (128 m².).

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%.)

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 (4 m.).
- Als laterals mínims 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 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. 153.- 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 m²). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritat o perill a plantes-pisos, fins a una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).

4.- Oficines. S'admeten a locals que no excedeixen de quatre-cents metres quadrats (400 m²).

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 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 dues-centes cinquanta (250) places.

7.- Esportiu. S'admet.

8.- Religiós, Assistencial i Cultural. S'admeten.

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

Secció setena bis. Residencial suburbana (13).

Art. 154.- Tipus.

El present Pla General distingeix en la residencial suburbana dos subzones: l'existent (13a) i la de nova creació (13b).

Art. 155.- Residencial suburbana existent (13a).

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. En 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 a 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 setanta metres (6,70 m.) corresponents a planta baixa i una planta pis (PB+1). És podrà permetre una alçada de nou coma quinze metres (9,15 m.) corresponent 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 tres metres (3 m.) o més, o bé en les zones d'ordenació segons al·lineació de vial consolidades amb aquesta alçada.

6.- Separacions als límits. La separació 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 mts.).

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

Art. 156.- Residencial Suburbana de nova creació (13 b).

- Definició. Compren aquells nous sectors de sòl urbà que per la seva posició i les seves característiques de l'emplaçament concret, són adequats per una tipologia residencial sub-urbana, ordenada segons alineació de vial, en forma d'edificació en filera, en trams de dimensió variable.

- Tipus d'ordenació i condicions d'edificació. Per alineació de vial, amb espais adscrits a cada habitatge o bé amb jardí en condomini en l'edificació plurifamiliar. Els plànols normatius del Pla General, s'indiquen per a cada unitat d'actuació o sector, l'ordenació de l'edificació definida per les seves alineacions (anterior i posterior), alçada màxima i configuració dels espais lliures de la parcel·la no ocupats per a l'edificació.

- Parcela mínima, ample de façana i alçada màxima per a habitatge:

Unifamiliar: 150 m2., 5 m. i PB+2 (9,15 metres) amb garatge exterior.

150 m2., 7 m. i PB+2 (9,15 metres) amb garatge en la parcel.la.

Plurifamiliar: 200 m2., 7 m. i PB+3 (12,70 metres)

- Espai privat lliure d'edificació i edificació auxiliar.

La profunditat mínima del pati principal o únic de la parcel.la serà com a mínim de sis metres (6 m.) en tota l'amplada de la mateixa; en el seu fons, deixant lliure com a mínim dita profunditat i sempre que es pugui crear mitgera amb el veí, es permetrà una edificació auxiliar de planta baixa amb alçada màxima total de 3 m. i una amplada màxima de 3 m. al llarg del tancament del fons de parcel.la.

Obligatòriament l'espai lliure haurà d'ésser ajardinat adequadament.

Art. 157.- 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 particular que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats 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.- Religió, Assistencial i Cultural. S'admeten.

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

Secció vuitena. Ciutat jardí (14).

Art. 158.- 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. 159.- Tipus d'ordenació.

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

Art. 160.- 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	m2/m2
subzona I (14a)	0,6
subzona II (14b)	0,6
subzona III (14c)	0,4

Art. 161.- Condicions d'edificació.

1.- La superfície mínima de parcel·la, la llargada mínima de parcel·la, la llargada 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 m2.	façana mínima	ocupació
subzona I (14a)	250 m.	12 m.	40%
subzona II (14b)	400 m2.	14 m.	30%
subzona III (14c)	800 m2.	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 procedeixi la 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'index 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.

c. Parcel·les aprovades per ordenacions anteriors de Ciutat Jardí. Quan l'ordenació urbanística anterior d'un sector o unitat d'actuació de Ciutat Jardí en qualsevol de les seves categories fixi condicions diferents de les contingudes en la taula anterior, i la parcel·lació sigui oficialment aprovada, podran autoritzar-se excepcionalment les condicions anteriorment vigents sobre la parcel·la concreta per a la seva primera ocupació per a l'edificació.

2.- L'alçada màxima per a les subzones I i II és de set (7 m.) corresponent a planta baixa més una planta pis, i en la subzona III és de nou coma cinc (9,5 m.) metres corresponent a planta baixa i dues 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	façana	separació mínima a par- tions (mt.) lateral	fons	separació entre edificacions d'u- na mateixa par- cel·la en relació a alçades.
subzona I (14a)	3	2	4	1/2 alçada major
subzona II (14b)	4	3	6	1/2 alçada major

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 de l'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta (3,30) metres. L'edificació auxiliar obligatòriament es construirà adosada a l'edificació principal, excepte en el cas que el pendent natural de terreny en la direcció normal a façana en lloc d'emplaçament presenti sis (6 m.) 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, el carrer de l'edificació principal.

Art. 162.- 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 (25) metres quadrats.

4.- Oficines. S'admeten fins a un màxim del vint-i-cinc (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.- Religios, Assistencial i Cultural. S'admeten.

7.- Recreatiu. S'admet amb el límit 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.

Secció novena, Sector en anterior desenvolupament unitari, composició de volums o d'ordenació sectorial recent.

Art. 163.- Volumetria específica.

El present Pla General, dins d'aquesta zona distingeix dues subzones: Volumetria específica existent (15a) i Volumetria específica de nova creació (15b).

Art. 164.- Volumetria existent (15a).

Comprèn els sectors urbanitzats o procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en la que l'edificació correspon necessàriament 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 sobre cessions de sòl públic. En aquests darrers supòsits, únicament serà admissible la substitució de les actuals edificacions per altres que respectin totalment els paràmetres actualment executats.

Art. 165.- Edificabilitat.

1.- Als sectors amb anterior desenvolupament unitari i composició de volums subjectes 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 per mitjà de la seva refundició en plànols a escala 1:500 i annex 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'hauran de seguir les que resultin un cop incorporades les modificacions introduïdes per aquest Pla General.

Art. 166.- Tipus d'ordenació.

Correspon al de composició de volums o edificacions volumètriques específica.

Art. 167.- Les 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.- Religios, Assistencial i Cultural. S'admeten.
- 8.- Oficines. S'admet.
- 9.- Industrial. Sols s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.

Art. 168.- Sector unitari en composició de volums (15a).

Donada llur especificitat normativa i la no correspondència a ordenacions per volumetria específica, s'inclouen en aquesta Normativa en la zona d'anterior desenvolupament unitari en composició de volums (15) en les següents condicions d'edificació i d'ús:

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.

Lateral: tres metres (3 m.).

Fons: quatre metres (4 m.).

S'admet aparellar garantint la mitgeria en escriptura pública.

Art. 169.- Sectors d'ordenació urbanística recent (15a).

El present Pla General incorpora les ordenacions aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona i que a continuació es relacionaran:

- Sector Ponent de Pont Major
- Sector Montilivi
- Sector Adoratrius

Art. 170.- Volumetria específica de nova creació 15b.

- Compren els sectors o indrets concrets de nova edificació, amb elements suficients per a la seva qualificació de sòl urbà, en la que l'ordenació de l'edificació convenient és la volumetria específica que generalment defineix aquest Pla General.

- Ordenació i condicions d'edificació. Els plans normatius del Pla General a escala 1/2000 i en les fitxes gràfiques d'aquesta Normativa s'indiquen per a cada unitat d'actuació i sector l'ordenació de l'edificació definida volumètricament per la seva forma en planta i la seva alçada en paràmetres equivalents a l'eixample.

1.- En l'Unitat d'Actuació Passeig d'Olot podrà modificar-se per a una millor adequació a les condicions concretes del emplaçament la volumetria de l'edificació proposada, sense que es pugui sobrepassar l'alçada i sostre edificable determinats per a cada una d'elles.

2.- En l'illa definida pels carrers de la Creu, Travessia de la Creu, Emili Grahit i Migdia, sotmesa a la qualificació "9a. Eixample Urbà", amb les determinacions de profunditat edificable que expresa el plànol normatiu 1/2000, podrà desenvolupar-se un estudi de detall per a concretar volumetria específica d'edificació singular quan l'olla completa es dediqui a un edifici institucional, públic o privat. L'índex d'aplicació serà el 1,9 m². de sostre/m². de sòl, i es preveurà l'ús d'aparcament sota rasant, en una proporció no menor d'una plaça cada 100 m². construïts.

3.- En el solar colindant a la Casa de les Aigües, situat sobre el carrer de la Sèquia, i la plaça Josep Pla, es realitzarà un Estudi de Detall per a concretar la volumetria específica de l'edificació, que formarà mitgera amb la dita Casa de Les Aigües, amb una alçada fixada per a la cornisa de la mateixa, d'obligatòria prolongació, així com la forma de la coberta i la disposició de forats en la façana, al carrer de l'Acequia. El límit Oest de l'edificació correspondrà a la perllongació del carrer Eiximenis, i la profunditat edificable serà tal que l'edifici es disposarà en perllongació de la Casa de les Aigües, formant la Plaça Josep Pla. La planta baixa serà porticada en les façanes a la Plaça Josep Pla i el seu accés.

4.- En el barri dels Germans Sàbat, serà d'aplicació l'Ordenació de l'Edificació que regulen les fitxes gràfiques annexes.

5.- En el front edificable del carrer Palafrugell serà d'aplicació l'ordenació de l'edificació que regula la fitxa gràfica annexa.

6.- Per la resta de situacions qualificades com a 15b, els plànols normatius a escala 1/2000 i les fitxes corresponents a les Unitats d'Actuació, assenyalen la forma i el volum de

l'edificació al concretar l'altura i profunditat edificable de les mateixes.

Secció desena, Sectors industrials (16).

Art. 171.- 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 susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

2.- Les diferents situacions urbanístiques fan que es puguin distingir dos subzones; unes ja urbanes per l'estat de l'edificació i estat de la urbanització, subzona II i unes altres, pendents de concreció, que s'esmenten com urbans per la seva ubicació envoltades o annexes a sòls urbans en què cal definir per mitjà de Pla Especial de Millora Urbana, d'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 aquesta Normativa, Subzona I, de desenvolupament.

Art. 172.- Subzona I. Desenvolupament.

1.- Els sectors objecte de Pla Especial per sistematitzar activitats industrials tindran el 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 m²/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'ample a fi de garantir la maniobrabilitat dels camions i l'estacionament.

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 limitant-se les separacions de l'edificació als llindants a dos metres (2 m.), jardins o dotacions així com la protecció ambiental dels sectors residencials continguts.

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 (800m².) 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 a l'exterior compatibles amb la proximitat residencial segons les previsions d'aquest pla.

Art. 173.- Subzona II. Tipus d'ordenació.

1.- El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial o d'edificació aïllada atenent a l'estat d'edificació.

Intensitat neta d'edificació per parcel·la.

2.- No ultrapassarà 1,60 m²/m² (metres quadrats de sostre per cada metre 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 concentrarlo en la façana principal i limitant-se les separacions de l'edificació als llindants a dos metres (2 m.).

5.- El volum màxim complimentat el sostre edificable esmentat, 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'engros i els parcs de vehicles i maquinària. En edificis per comerç de queviures a l'engròs vindran obligats a separarse l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, 25 mts. de qualsevol edificació industrial existent admissible 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. També s'admeten els grans centres comercials.

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. 174.- 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 accesos 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, compresos 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 constituir-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. Aquesta llicència d'edificació no autoritzarà la iniciació de les obres fins que no s'hagi constituït garantia suficient de l'execució de la urbanitzadora. La garantia podrà constituir-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.

Art. 175.- Transformació de l'ús industrial 16%.

El present Pla General assenyala sobre algunes instal·lacions industrials existents la qualificació de transformació d'ús industrial, per concretar el destí futur dels terrenys i edificacions existents, sigui voluntàriament o obligatòria, per condicions d'incompatibilitat d'ús amb el sector on són enclavades, o es produeix la finalització de l'activitat industrial. Una vegada produïda aquesta situació, les necessitats del programa urbà del sector aconsellen la transformació d'aquell ús, en nous usos residencials i de dotacions col·lectives (zones verdes, equipaments) amb l'espai viari i de servei que sigui necessari.

L'edificabilitat corresponent a les citades instal·lacions, que serà equivalent a la del sector a on estiguin enclavades, normalment es disposarà concretada en els emplaçaments assenyalats pels plànols normatius a escala 1/2000 del Pla General, restant la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys i edificis previstos per la nova viabilitat, espais lliures, equipaments, etc.

En el moment de la finalització de l'ús anterior es delimitarà amb previsió la corresponent unitat d'actuació, que excepte en els casos assenyalats inclourà la totalitat de la finca. Un Estudi de Detall disposarà d'ordenació de l'edificació residencial i la dels espais verds, d'equipament, viaris i d'aparcament, tenint en compte les característiques i déficits de l'entorn immediat i el nou ús principal que es proposa.

Les condicions de gestió i de llicència d'edificació seran equivalents a les Unitats d'Actuació ja delimitades pel Pla General.

Quan els plànols normatius a escala 1/2000 no fixin les condicions d'edificació i de cessions obligatòries per a la viabilitat, espais públics o equipaments, o es faci de forma genèrica, serà d'aplicació lo disposat en la Secció sisena d'aquesta Normativa, Sectors de reforma interior.

Secció onzena. Verd privat (17).

Art. 176.- Definició.

Es qualifica de verd privat els sòls urbans amb edificacions aïllades i/o jardins d'interés, que cal conservar àdhuc el seu propi valor patrimonial per manteniment del caràcter i peculiar identitat que confereixen a la fesonomia de Girona.

Art. 177.- Condicions d'edificació.

En aquesta zona es mantindran l'edificació existent, permetent-se només la seva rehabilitació, sense alterar la qualitat arquitectònica de l'edificació història o típica i/o sense alterar el traçat del jardí protegit

Art. 178.- Tipus d'ordenació.

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

Art. 179.- 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.- La Corporació en les ordenances fiscals desenvoluparà les mesures d'exacció fiscal que corresponguin per compensar les despeses extraordinàries de conservació dels jardins i edificis singulars a fi 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 corresponent que obliguin a restablir l'obra originària.

CAPITOL IV.- REGULACIO DETALLADA DEL SOL URBANITZABLE.

Secció primera. Disposicions generals.

Art. 180.- Sòl urbanitzable.

1.- El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del Pla (programat) o fora d'ell (no programat). La delimitació d'aquests sectors es fa en els plànols normatius a escala 1:2000 i 1:5000.

2.- El Pla en el sòl urbanitzable determina:

a. Els sistemes generals per: xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris i parcs i boscos urbans.

b. Delimitació de sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable en Plans Parciais.

c. Densitat màxima admesa d'habitatges per hectàrea en funció de les previsions d'equipaments i de la idoneïtat de cada lloc.

d. Reserves de sòl per dotacions i jardins altres dels indicats pels que es regula la redacció de Plans Parciais.

e. Aprofitament mitjà de cada sector.

Art. 181.- Edificabilitat dels sectors.

1.- El concepte sobre edificabilitat expressat amb els noms d'índex d'edificabilitat bruta o de sector, "superfície de sostre edificable", "envoltant màxim d'edificació" i "índex d'edificabilitat complementària per zona", utilitzats en aquestes Normes, són els que a continuació es defineixen:

2.- Hom entén per índex d'edificabilitat bruta o sectorial el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre edificable/metre quadrat de sòl (m^2/m^2), referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública, curses d'aigua i torrenteres i trens.

3.- La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les Normes sobre ordenació tinguin la consideració de baixos i pis.

Serán computades també, per el càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No seran computades les superfícies d'accessos públics sota porxos al carrer ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

4.- L'índex d'edificabilitat complementari sectorial, és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m²/m²), referit a l'àmbit de cada sector, el qual en alguns sectors s'afegeix a l'edificabilitat bruta sectorial, per tal de destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina i garantir la seva previsió. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèneament. Quan sigui desitjable destinar una major superfície de sostre a usos comercials o d'oficina es detreurà del sectorial.

5.- En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquells que es conservin, es detreurà del sostre que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte quan resti amb el volum disconforme en el Pla Parcial sense impossibilitat d'execució del Pla.

Art. 182.- Destí de sòl en l'ordenació.

1.- En l'ordenació del sector en Pla Parcial, els sòls s'afectaran a un dels següents destins:

- a. Carrers i places públiques i espais d'estacionament.
- b. Espais lliures destinats a jardins urbans i places, parcs i boscos urbans.
- c. Equipaments i dotacions comunitàries públiques.
- d. Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
- e. Susceptibles d'edificació privada, pels usos admesos en el Pla, segons els particularitzi el Pla Parcial, o lliures de titularitat privada al servei i millora de l'edificació.

Art. 183.- Densitat d'habitatges.

Els Plans Parcial per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable respectaran les determinacions establertes per a cada zona o subzona respecte l'ús d'habitatge quant a nombre màxim o densitat màxima de vivendes en el sector.

Art. 184.- Aprofitament mitjà.

1.- De conformitat amb el que disposa l'article 84 de la Llei del Sòl es determina l'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable de

cada sector, que pels usos admesos ve mesurat per l'edificabilitat sectorial o bruta del mateix.

2.- L'aplicació de les cessions de sòl que materialitzen la cessió del 10% d'aprofitament mitjà es destinarà a la indemnització dels particulars, propietaris dels sòls afectats per sistemes generals que siguin objecte d'actuació, a la forma d'aplicació contemplada per la Llei.

Art. 185.- Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.

Les cessions gratuïtes i obligatòries seran en extensió les que s'indiquen en les Normes del Pla Parcial i en tot cas, com a mínim, aquelles que acompleixin quanties fixades en cada tipus de sector i pels destins següents:

a. El sòl destinat a carrers i estacionaments de superfícies públiques.

b. El sòl destinat a jardins públics i espais esportius recreatius i d'esbarjo públics.

c. El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació general bàsica i per altres serveis públics que el Pla Parcial determini.

d. El 10% de l'aprofitament del sector.

Art. 186.- Obres en sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització del sòl urbanitzable són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'Urbanització. En altre cas les actuacions constituïran infracció urbanística greu.

Art. 187.- Zones de Sòl Urbanitzable.

Aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable els següents tipus de sectors:

- Sectors amb ordenació vinculant (O.V.)
- Sectors de desenvolupament urbà, intensitat I (18).
- Sectors de desenvolupament urbà, intensitat II (19).
- Sectors de desenvolupament urbà, intensitat III (20).
- Sectors de desenvolupament de serveis (21-b)

- Sector d'equipaments.

Art. 188.- Sectors en sòl urbanitzable.

1.- El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat aquells sectors propers al sòl urbà que per necessitats del programa urbà es convenient la seva transformació a urbà fins el període de vigència del Programa d'Actuació del Pla. Aquests sectors són els següents:

a) Primer quadrienni:

1. Sector Mas Quintana.
2. Sector Residencial Font de l'Abella.
3. Sector Industrial Can Xirgu I.
4. Sector Residencial Mas Barril 2.
5. Sector Residencial Can Gibert del Pla.
6. Sector Residencial Pla de Girona.

b) Segon quadrienni:

1. Equipaments esportius Bosc de Palau Nord.
2. Equipaments esportius Bosc de Palau Sud.
3. Parador de Güell.
4. Sector equipaments de Palau.
5. Sector Torre Rafaela 2.

2.- El Pla General qualifica com sòl urbanitzable no programat els següents sectors:

1. Mas Masó
2. Mas Corregada.
3. Pla de Dalt de Domeny.
4. Can Biel.
5. Bosc de Palau.
6. Mas Prunell.
7. Serveis Pont Minor.
8. Sector Industrial Pla de Domeny 1.

9. Sector Industrial Pla de Domeny 2.

10. Sector Industrial Can Xirgu 2.

Secció segona.- Sectors amb ordenació vinculant (O.V.).

Art. 189.- Definició.

Donada la importància d'aquests sectors per l'ordenació general de la Ciutat el present Pla General determina l'ordenació física d'aquests sectors respectant en el possible els antecedents de la seva ordenació. En funció de la nova ordenació proposada, els paràmetres de regulació de cadascun d'aquests sectors són els següents:

Art. 190 SECTOR DE SOL URB. PROGRAMAT FONT DE L'ABELLA

Definició : Situada sobre Avgda Montilivi, lindant amb la Urbanització de Puigvistós, Escola Politècnica i c/ Agullana.

Superfície total del sector 13.35Ha

Us predominant Residencial Usos complementaris Comercial

Condicions d'ordenació. Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda) 34.700 m².s.
- Equipament escolar 12.500 m².s.
- Equipament esportiu 4.500 m².s
- Equipament social 2.369 m².s
- Equipament comercial 2.600 m².s
- Aparcament: una plaça cada 100 m² edificació.
màxim el 50 % en superfície vial

Superfícies del sector

Zona 13.b	44.360	m ² edificabilitat	1.64 m ² /m ² s
Zona 3.a i viàri	54.918	m ² edificabilitat	----
Zona 6 i 6 privat	23.972	m ² edificabilitat	1.00 m ² /m ² s.
Sistemes generals	10.250	m ²	

Total superfície	133.500	m ²	

Altres condicions de l' Ordenació

1) Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viàri 10.250. m²
- zones verdes ---- m²
- equipaments ---- m²

2) Localització vinculant als mateixos.

Condicions de gestió del sector

- 1) El sistema d'actuació previst serà el de compensació
- 2) El sector està integrat en el primer quadrienni del Progrma d'Actuació
- 3) L'aprofitament mitjà del sector es 0,547 m²/m²
L'aprofitament 73.000.- m²
- 4) L'excès d'aprofitament s'adscriurà a la execució dels sistemes general

Condicions d'edificació i ús

- a) La parcel·la mínima serà de 150 m² unif. i 200 m² plurif.
- b) L'amplada mínima de la parcel·la serà de 5,50.- m²
- c) L'ocupació màxima de la parcel·la serà segons fitxa gràfica
- d) L'alçada màxima de la edificació 6,15 mts., equivalents a PB+2 i 12,70.-
- e) Les separacions a le lindes segons fitxa gràfica.



FONT DE CABELLA

3a

13b

13b

13b

PB+2

3a

6D

3a

13b

3a

6

Privat

3a

6

3a

15b

15b

3a

13b

13b

13b

3a

13b

6

3b

PB+2

3a

13b

3a

6

3a

PB+2

PB+3

PB+3

PB+3

PB+2

PB+2

PB+2

PB+2

PB+2

PB+2

PB+2

PB+2

PB+2

PB+3

PB+3

PB+2

PB+2

PB+2

Art. 191 SECTOR DE SOL URB. PROGRAMAT INDUSTRIAL CAN XIRGU

Definició : Situat entre c/ Cartagena, c/ Costa Brava, Bell-lloc via FECC.

Accés a l' Autopista A-7 desde ctra de Sant Feliu i el Sector

Superfície total del sector ^{Can Xirgu.} 42,75

Us predominant Industrial Usos complementaris

Condicions d'ordenació. Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda) 49.200 m²
- Equipament escolar
- Equipament esportiu
- Equipament social
- Equipament comercial
- Aparcament: una plaça cada 100 m² edificació.
màxim el 50 % en superfície vial

Superfícies del sector

Zona 16	210.600 m ²	edificabilitat	1.42 m ² t/m ² s.
Zona 17	4.600 m ²	edificabilitat	existent
Zona 6 i 6 privat	51.800 m ²	edificabilitat	1.00 m ² t/m ² s.
Zona 3a, 3c viàri	33.900 m ²	edificabilitat	
Sistemes generals	26.600 m ²		

Total superfície	427.500 m ²		

Altres condicions de l' Ordenació

1) Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viàri 26.600 m²
- zones verdes --- m²
- equipaments --- m²

2) Localització vinculant als mateixos.

Condicions de gestió del sector

- 1) El sistema d'actuació previst serà el de compensació
- 2) El sector està integrat en el primer quadrienni del Progrma d'Actuació
- 3) L'aprofitament mitjà del sector es 0,70 m²/m²
L'aprofitament 299.250.- m²
- 4) L'excès d'aprofitament s'adscriurà a la execució dels sistemes general

Condicions d'edificació i ús

- a) La parcel.la mínima serà de 2.500.- m² per la 1 classe i 1.000 m² per 2a classe.
- b) L'amplada mínima de la parcel.la serà de 36 m² la classe, 18m², 2a classe
- c) L'ocupació màxima de la parcel.la serà -----
- d) L'alçada màxima de la edificació 15.- mts., equivalents a 12 mts. 1a classe i
- e) Les separacions a le lindes 10 mts. 2a classe.



SECTOR INDUSTRIAL CAN XIRGU 1

Definició :Superfície total del sector 16.83 HaUs predominant ResidencialUsos complementarisCondicions d'ordenació. Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda) 59.100.- m².s.
- Equipament escolar -----
- Equipament esportiu 3.800.-m².s.
- Equipament social 1.640.-m².s.
- Equipament comercial 4.200.-m².s
- Aparcament: una plaça cada 100 m² edificació.
màxim el 50 % en superfície vial

Superfícies del sector

	13	31.600 m ²	edificabilitat	1.15 m ² t/m ² s.
Zona	14.b	14.160 m ²	edificabilitat	0,60 m ² t/m ² s.
Zona	3 b, 3a viàri	108.250 m ²	edificabilitat	1.00
Zona	6 i 6 privat	8.000 m ²	edificabilitat	
Sistemes generals		5.840 m ²		3.00
Zona 15 a		450		
Total superfície		168.300 m ²		

Altres condicions de l' Ordenació

1) Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viàri 5.840-m²
- zones verdes m²
- equipaments m²

2) Localització vinculant als mateixos.

Condicions de gestió del sector

- 1) El sistema d'actuació previst serà el de
- 2) El sector està integrat en el primer quatrieni del Progrma d'Actuació
- 3) L'aprofitament mitjà del sector es 0,30 m²/m²
L'aprofitament 50.490.- m²
- 4) L'excès d'aprofitament s'adscriurà a la execució dels sistemes general

Condicions d'edificació i ús

- a) La parcel.la mínima serà de 150 m² unif. i 200 m² plurif.
- b) L'amplada mínima de la parcel.la serà de 5,50 m²
- c) L'ocupació màxima de la parcel.la serà segons fitxa gràfica
- d) L'alçada màxima de la edificació 9.15 mts., equivalents a PB+2 i 12.50 PB+3
- e) Les separacions a le lindes segons fitxa gràfica.



Definició

Superfície total del sector 7.29 Ha

Us predominant Residencial Usos complementaris

Condicions d'ordenació. Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda) 17.240 m²
- Equipament escolar ---
- Equipament esportiu 5.900 m²
- Equipament social ----
- Equipament comercial ----
- Aparcament: una plaça cada 100 m² edificació.
màxim el 50 % en superfície vial

Superfícies del sector

Zona 9a	13.740 m ²	edificabilitat	3.74 m ² /m ² s.
Zona 13b	9.216 m ²	edificabilitat	1.39 m ² /m ² s.
Zona 6	5.900 m ²	edificabilitat	
Zona 3a i viàri	41.124 m ²	edificabilitat	
Sistemes generals	2.929 m ²		

Total superfície	72.900 m ²		

Altres condicions de l' Ordenació

1) Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viàri 2.920 m²
- zones verdes ---- m²
- equipaments ---- m²

2) Localització vinculant als mateixos.

Condicions de gestió del sector

- 1) El sistema d'actuació previst serà el de compensació
- 2) El sector està integrat en el primer quadrienni del Progrma d'Actuació
- 3) L'aprofitament mitjà del sector es 0,85 m²/m²
L'aprofitament 61.965 m²
- 4) L'excès d'aprofitament s'adscriurà a la execució dels sistemes general

Condicions d'edificació i ús

- a) La parcel.la mínima serà de 120 m² per unifamiliars es 13b
- b) L'amplada mínima de la parcel.la serà de 7.30 m²
- c) L'ocupació màxima de la parcel.la serà fitxa gràfica
- d) L'alçada màxima de la edificació 6.50 mts., equivalents a PB+1 = 13b
- e) Les separacions a le lindes 15.50 mts. equivalents a PB+4 = 9b
segons fitxa gràfica.

DefinicióSuperfície total del sector 6.95 Ha.Us predominant Residencial Usos complementarisCondicions d'ordenació. Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda) 32.400 m²
- Equipament escolar 6.880 m²
- Equipament esportiu -----
- Equipament social -----
- Equipament comercial -----
- Aparcament: una plaça cada 100 m² edificació.
màxim el 50 % en superfície vial

Superfícies del sector

Zona 15b	12.600	m ²	
Zona 13b	9.100	m ²	edificabilitat
Zona 6	6.880	m ²	edificabilitat
Zona 3a , viàri	40.920	m ²	edificabilitat
Sistemes generals	----	m ²	

Total superfície	69.500	m ²	

Altres condicions de l' Ordenació

1) Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viàri --- m²
- zones verdes --- m²
- equipaments --- m²

2) Localització vinculant als mateixos.

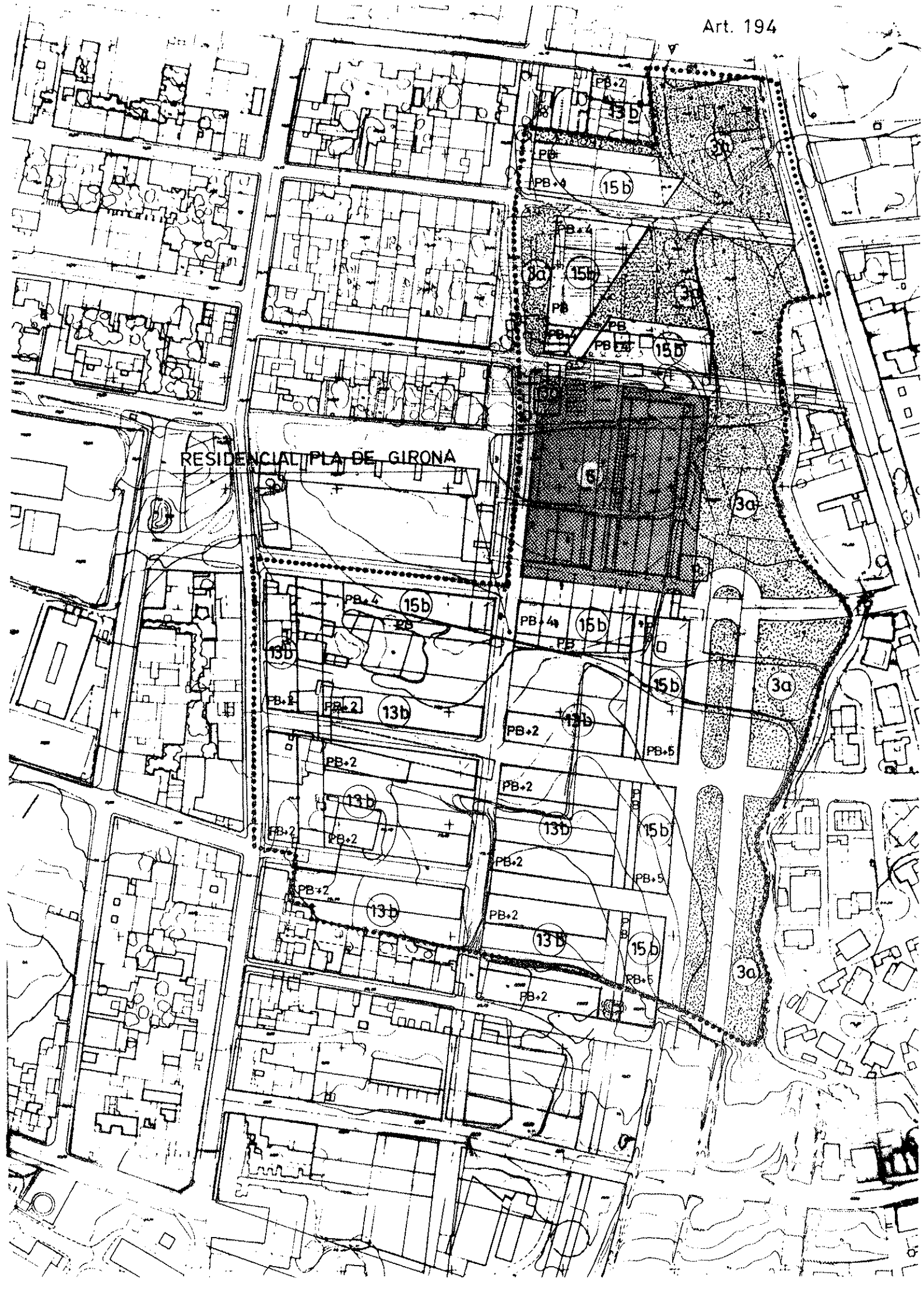
Condicions de gestió del sector

- 1) El sistema d'actuació previst serà el de compensació
- 2) El sector està integrat en el primer quadrienni del Progrma d'Actuació
- 3) L'aprofitament mitjà del sector es 1.00 m²/m²
L'aprofitament 69.500 m²
- 4) L'excès d'aprofitament s'adscriurà a la execució dels sistemes general

Condicions d'edificació i ús

- a) La parcel.la mínima serà de 150 m² per 13b i 200 per plurifamiliar
- b) L'amplada mínima de la parcel.la serà de 7.50 m²
- c) L'ocupació màxima de la parcel.la serà segons fitxa gràfica
- d) L'alçada màxima de la edificació 9.15 mts., equivalents a PB+2,16.30 PB+4
- e) Les separacions a le lindes segons fitxa gràfica.

RESIDENCIAL PLA DE GIRONA



Art. 195.- SECTOR DE SOL URBANITZABLE PROGRAMAT.

EQUIPAMENTS ESPORTIUS BOSC DE PALAU NORD.

Definició.- Situat al sur del carrer de l'Església de Sant Miquel limita amb camí públic. Sector Bosc de Palau Sud i la U.A. Torres de Palau 2.

Superfície total del sector. 7,67 Ha.

Us predominat. Deportivo

Condicions d'ordenació. Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda) --- m2.
- Equipament escolar --- m2.
- Equipament esportiu privat 42.750 m2.
- Equipament social privat 750 m2.
- Equipament comercial --- m2.

Aparcament: Es realitzarà sota arbrat evitant concentracions de vehicles, explanacions i desmuntatges; situant el major nombre junt les vies de la malla bàsica.

Superfície del sector.

Zona 6D	61.460 m2.	Edificabilitat ...	5.850 m2.
Zona viària	12.340 m2.	Edificabilitat ...	---
Sistemes generals.	2.900 m2.	Edificabilitat ...	---

Total superfícies. 76.700 m2.

Altres condicions de l'Ordenació.

1.- Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- Viària 2.900 m2.
- Zones verdes... ---
- Equipaments ... ---

2.- Localització vinculant dels mateixos.

Condicions de gestió del sector.

- 1.- El sistema d'actuació previst serà el de compensació.
- 2.- El sector està integrat en el primer quadrienni del Programa d'Actuació.

Condicions d'edificació i ús.

- a). L'ocupació de les pistes i equipaments es farà segons fitxa gràfica.
- b). L'altura màxima de l'edificació serà de 10 mts. equivalents a PB+P en zona 6.
- c). Els tancaments o valles dins el sector o els seus límits ha d'ésser obligatòriament transparents, quedant expressament prohibits els tancaments massisos.

Art. 196.- Sector equipaments Esportius Bosc de Palau Sud.

Definició.

Es classifica per aquest Pla General com sector d'equipaments esportius el sòl urbanitzable comprés entre el Sector Equipaments Esportius de Bosc de Palau Nord, camí públic que va des del Pla del Convent al camp de fútbol del C.F. Girona, el Pla del convent i la Unitat d'Actuació Torres de Palau II.

El sector estarà dedicat al ús esportiu al aire lliure, admetent-se instal·lacions complementàries, (serveis d'aparcament)-

Desenvolupament del Pla General.

El Programa d'Actuació ha de promoure un Pla Especial que reguli l'ocupació del sòl, mitjançant un estudi paisatgístic previ que serveixi de pauta per a l'ubicació de les pistes esportives, els serveis i l'aparcament de vehicles i les característiques de les edificacions, de manera que garantitzi al no afectació de l'arbrat i el sotabosc, conservant i protegint les característiques actuals de boscos mediterrànics, regulant:

- a) L'espai lliure, que es concentrarà en la zona del bosc, amb una superfície mínima del 50% del total del sector.
- b) La situació de les pistes i l'edificació d'acord amb la topografia del lloc, impedit talussos i murs de contenció d'una altura superior a 1,50 m. sobre el terreny natural, evitant el tallat d'arbres imasses d'arbustos i refent-se aquells que necessàriament s'hagin de tallar.
- c) El manteniment i millora dels camins existents i el traçat dels nous, evitant el trossejat del bosc.

d) Els aparcaments; situant-los sota arbrat i de forma que no es concentrin grans quantitats d'automòbils que s'evitin desmuntatges i terraplens per la seva execució, i es situen preferentment junt a les vies de la Malla Bàsica que bordeixa el sector.

e) Els tancaments, tant en l'interior com els límits del sector han d'ésser transparents quadant expressament prohibits els tancaments massissos.

Definició

Superfície total del sector 3.67 Ha.

Us predominant

Usos complementaris

Condicions d'ordenació.

Previsió d'espais i equipaments:

- Espai lliure d'ús públic (zona verda)
- Equipament escolar
- Equipament esportiu 36.700 m²
- Equipament social
- Equipament comercial
- Aparcament: una plaça cada 100 m² edificació.
màxim el 50 % en superfície vial

Superfícies del sector

Zona 6	36.700	m ² edificabilitat
Zona		m ² edificabilitat
Zona		m ² edificabilitat
Sistemes generals		m ²

Total superfície	36.700	m ²

Altres condicions de l' Ordenació

1) Superfícies adscrites als diferents sistemes generals:

- viàri ----- m²
- zones verdes ----- m²
- equipaments ----- m²

2) Localització vinculant als mateixos.

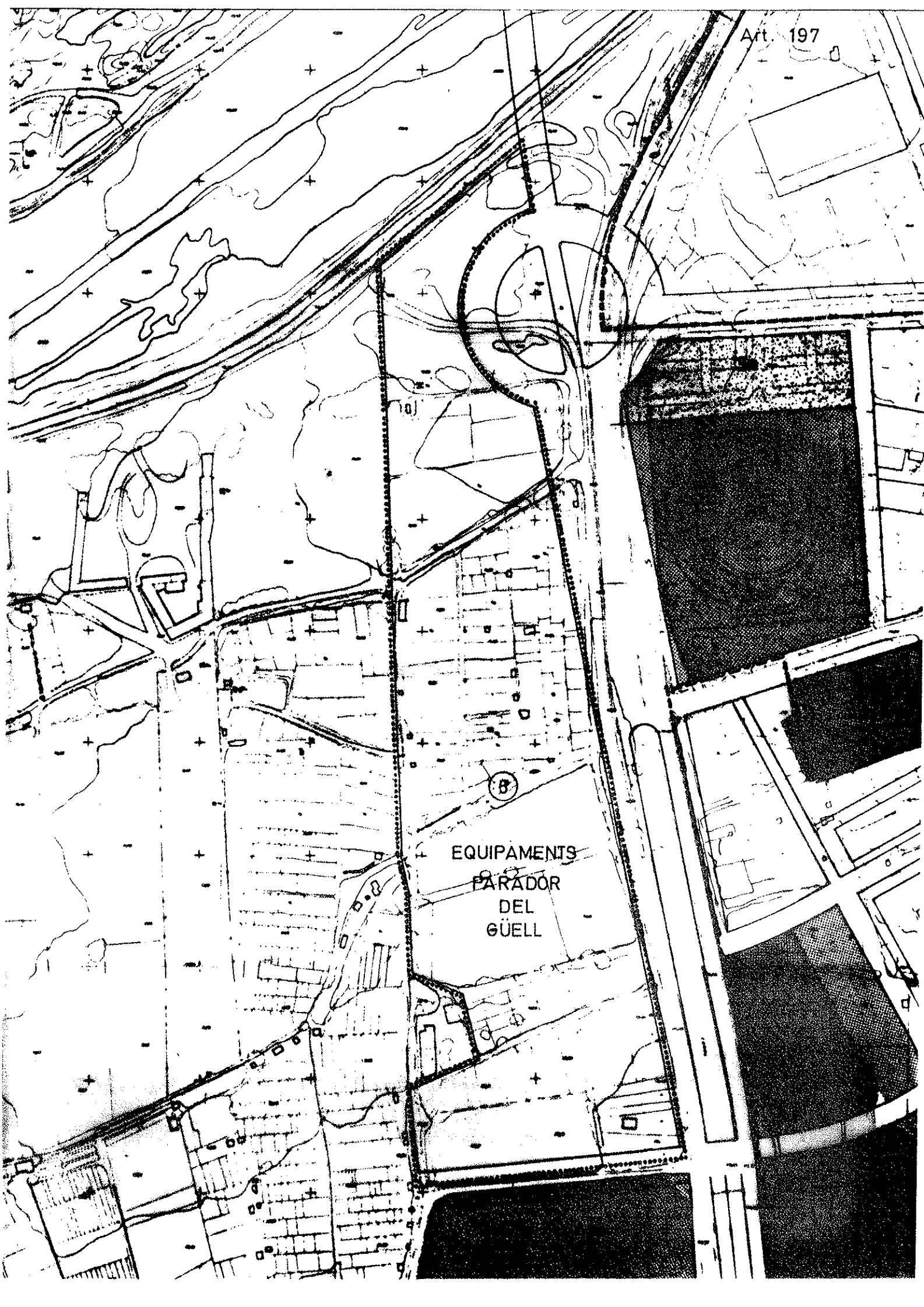
Condicions de gestió del sector

- 1) El sistema d'actuació previst serà el de execució municipal
- 2) El sector està integrat en el segon quatrieni del Progrma d'Actuació
- 3) L'aprofitament mitjà del sector es ----- m²/m²
L'aprofitament ----- m²
- 4) L'excès d'aprofitament s'adscriurà a la execució dels sistemes general

Condicions d'edificació i ús

- a) La parcel.la mínima serà de --- m²
- b) L'amplada mínima de la parcel.la serà de --- m²
- c) L'ocupació màxima de la parcel.la serà ---
- d) L'alçada màxima de la edificació 6 mts., equivalents a PB
- e) Les separacions a le lindes -----

Només edificació auxiliar per el camping.



EQUIPAMENTS
PARADOR
DEL
GÜELL

Secció tercera. Sectors de desenvolupament urbà d'intensitat I (18).

Art. 198.- Definició.

1.- Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que, per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna la major intensitat d'ús en sòl urbanitzable a fi de contrabalançar els sòls urbans fortament densificats, mancats de dotacions i amb problemes de congestió per creixements alternatius.

2.- El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat mitjançant Plans Parcial que, ajustant-se a les previsions d'aquesta Normativa, aconseguixin els següents objectius:

a. Compatibilitat entre desenvolupament urbà interns i satisfacció de les necessitats col·lectives en qualitat ambiental i nivells d'urbanització.

b. Assoliment d'una ordenació urbana físicament composada, cosa per la qual no s'estableixen tipus d'ordenació prefixats, sino sols condicions a la relació entre volums i espais lliures per orientar els Plans.

Art. 199.- Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1.- El Pla fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació, la qual delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà d'ésser tal que no hi hagin entre ells diferències d'aproximament superiors als 15% amidats per la superfície del polígon, i, a ésser factible, per garantir en cada etapa la gradual i equitativa satisfacció de les necessitats col·lectives, igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.

2.- Les etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes quant a la reserva de sòls per satisfer les demandes col·lectives, podent ser entre sí complementàries quant al tipus de destí i en el possible concordants amb les necessitats ja anteriorment deficitàries.

Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació, sigui homogeni en cada polígon satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes.

3.- L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assugar les previsions de creixement i la coherència urbanística venint exclosos en certs supòsits aïllats sòls que en altres moments pogueren disposar d'iniciativa conjunta.

Art. 200.- Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat I.

El Pla General ha delimitat en intensitat I el sector que a continuació es relaciona: MAS MASO.

Art. 201.- Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

1.- Index d'edificabilitat brut: zero coma setanta-cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,75 m²/m²).

2.- Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents dels de vivenda i residencial: zero coma deu metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,10 m²/m²).

3.- L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials, carreteres, ferrocarrils exteriors de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

4.- Aquesta edificabilitat sectorial tindrà la condició de mesurar l'aprofitament mitjà del sector i servirà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector referit a la de les mateixes, abans de la urbanització, tot això independentment del destí particular fixat per aquestes Normes als terrenys i del que detallí l'ordenació del Pla Parcial.

Art. 202.- Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta obligatòria.

1.- Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:

a. Percentatge mínim de sòl per a vials públics 20%.

b. Percentatge mínim de sòl per a estacionament públics de superfície 6%.

c. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%.

2.- Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla per mitjà de les seves determinacions físiques incrementin les superfícies reservades per sistemes generals o locals per la seva indicació pel Pla Parcial, àdhuc la seva cessió per concentració de l'aprofitament privat d'aquells sòls. Quan la càrrega de bosc urbà ultrapassi el 24% s'acceptarà excepcionalment i degudament justificat per raó de la distorsió de l'ordenació física, reduir les previsions de centre docent fins a un 5%.

Art. 203.- Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatges serà de setanta cinc habitatges (75 habit.) l'hectàrea de sector a fi de garantir el compliment de l'art. 75 de la Llei del Sòl.

Art. 204.- Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1.- L'ordenació física de volums es farà a partir de la configuració dels llocs i espais de la ciutat i en dimensió que sigui congrüent amb les activitats allotjades i les dimensions de l'edificació.

2.- Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda i de modus a situar-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3.- A ésser possible les edificacions seran de poca alçada, de quatre plantes de mitja (PB+3), la qual cosa no és contrària amb l'altre densitat i perseguint espais lliures, privats annexos a la vivenda, creant patis, eixides, jardins o horts, segons el tipus de promoció i fi.

4.- Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'un sector, i, com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i viari fixats gràficament per aquest Pla General, és necessari sobrepassar les alçades recomanades en el punt anterior, en els sectors pròxims a teixits d'alta densitat es podrà edificar a major alçada, sense superar en cap cas els 20,50 m. corresponents a planta baixa i sis plantes pis (PB+6). En actuacions allunyades de sectors d'eixample intensiu l'edificació que podrà ultrapassar les quatre plantes serà, com a màxim el 20% de l'ocupació en planta de la totalitat de l'edificació del sector i l'emplaçament dels edificis d'alçada degudament escollits i compostats amb el conjunt.

5.- La xarxa viària connectarà de modus clar i estructura els teixits urbans contigus, ordenant satisfactòriament els encontres, i permeten l'organització en fluxes de direccions úniques. La connectivitat serà molt alta, a ésser possible cercant la redundància d'arcs per facilitar al màxim l'accés als usos i edificis i l'adaptació a altres necessitats d'organització urbana. Els recorreguts importants s'ordenaran amb avingudes i passejos adequats amb les seves perspectives i fites

ordenades per places i panoràmiques, internes o sobre l'espai rural, controlades.

6.- L'edificació seguirà les directrius del territori, molts cops d'arrel rústega i de la propietat fundiària perseguint posar de relleu la seva composició, dimensió poc gratuïta i dignificant els espais col·lectius proposats. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents tant en quan a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7.- Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres es mantindran lliures d'ocupació per entubaments de clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs, i les vores amb arbres de ribera i endreçades. Les canonades i vies de circulació separades suficientment dels mateixos.

Art. 205.- Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl d'eixample urbà o intens.

Secció quarta. Sector de desenvolupament urbà d'intensitat II (19).

Art. 206.- Definició.

1.- Aquest sector comprén els sòls urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna intensitat d'ús mitjana, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2.- El desenvolupament d'aquests sectors es realitzarà per Pla Parcial ajustats a les previsions d'aquesta Norma.

Art. 207.- Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1.- El Pla General fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà de fer-se de tal manera que tots ells disposin d'igual aprofitament (amidat per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i, a ésser factible (per garantir en cada etapa satisfacció gradual i equitativa de les necessitats col·lectives), igual pes de les cessions obligatòries de sòl per unitat de superfície de cada polígon.

2.- Les diferents etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes en quant a cada tipus de sòl de cessió gratuïta podent ser entre elles complementàries, però, i en el possible, fent

concordant les les previsions amb les necessitats ja més deficitàries en el sector.

Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació, sigui homogeni en cada polígon satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes.

3.- L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se per assegurar les previsions de creixement fetes per aquesta Norma i de coherència urbanística.

Art. 208.- Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat II.

El Pla General ha delimitat en intensitat II els sectors que a continuació es relacionen:

MAS CORREGADA

MAS QUINTANA

TORRE RAFAELA 2

Art. 209.- Edificabilitat.

L'edificabilitat serà:

1.- Index d'edificabilitat brut: zero coma cinquanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,50 m²/m²).

2.- Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents dels de vivenda i residencial: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m²/m²).

3.- L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins del sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

4.- Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a la Administració actuant de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest index, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquest Pla als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.

Art. 210.- Quanties de les reserves de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1.- Les actuacions en aquests sectors, respectaran en els Plans Parcialis les següents previsions mínimes:

a. Percentatge mínim de sòl per a vials públics 15%.

b. Percentatge mínim de sòl per a estacionaments públics de superfície 5%.

c. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs o boscos urbans i esportius públics 15%.

d. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públics 5%.

2.- Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla per mitjà de les determinacions físiques (les superfícies reservades i indicades en un sector pel Pla Parcial), incrementin aquells percentatges, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per mitjà de la concentració de l'edificació privada. Quan la càrrega per boscos i jardins urbans ultrapassi el 20% la part que excedeixi no li abastarà la cessió gratuïta, quan no sigui possible fer ús de la seva edificabilitat per no permetre el Pla Parcial concentrar-la a l'ultrapassar les condicions d'edificació.

Art. 211.- Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de cinquanta habitatges (50 habit.) l'hectàrea de sector.

Art. 212.- Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1.- L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i en dimensió que sigui congrüent amb l'activitat amplaçable i el tamany de l'edificació.

2.- Els espais lliures s'escalonaran des d'aquells més públics als més privats, annexos a la vivenda, i situant-los sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3.- Les edificacions a ésser possible seran de poca alçada, de tres plantes màximes (PB+2), la qual cosa no és contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint alhora, espais lliures, privats annexos a la vivenda, creant patis, eixides, jardins i horts, segons el tipus de promoció i fi.

4.- L'edificació que podrà ultrapassar les dues plantes pis (2p) sense, en cap cas, assolir més de quatre plantes (4P), serà el 20% de l'ocupació en planta. L'emplaçament dels edificis d'alçada degudament escollits i comparats per raons urbanes.

5.- La xarxa viària connectarà de modus clar i estructurat, els teixits urbans contigus, ordenant satisfactòriament els encontres i permetent l'organització dels fluxes en direccions úniques. La connectivitat en direccions úniques. La connectivitat de la trama urbana serà molt alta, a ser possible cercant la redundància dels arcs per facilitar el màxim accés i l'adaptació a altres disposicions d'organització.

Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passejos de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural.

6.- L'edificació seguirà les directrius del territori, molts cops d'arrel rústega, o de la propietat fiduciària, manifestant, de forma clara, la seva composició i evitant l'ordenació gratuïta. Els espais col·lectius es faran relevants per la seva dimensió, significació i posició. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents tant en quant a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents o admeses.

7.- Les curses d'aigua i de drenatge: rases, torrents, rierols i rieres, es mantindran lliures d'ocupació per entubaments, de clavegueres, marges artificials terraplenats i ofecs. Les vores amb arbres de ribera es mantindran endreçats. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separats dels mateixos.

6.- Per a les construccions aïllades amb límits de la parcel·la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de vuit-cents metres quadrats (800 m²).

9.- La separació entre edificis serà d' un cop l'alçada de l'edifici més alt.

Art. 213.- Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a la del sòl d'eixample suburbà o semiintensiu.

Secció quinta. Sectors de desenvolupament urbà d'intensitat III (20).

Art. 214.- Definició.

1.- Aquest sector comprèn els sòls urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació, hom assigna una intensitat d'ús que permeti els creixements de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat.

2.- El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat mitjançant Plans parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquesta Normativa, aconseguixin els següents objectius:

a. Integració de l'habitatge en el medi rústec sense alteracions importants del paisatge.

b. Nivells d'urbanització mínims però urbans, assolint els valors en quant a espais lliures públics o privats, adequats.

Art. 215.- Delimitació dels sectors i desenvolupament per etapes.

1.- El Pla fixa sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, que podran ésser descompostos en polígons en funció d'etapes d'urbanització i edificació. La delimitació, àdhuc ésser concordant amb els criteris de la Llei, haurà d'ésser tal que tots ells disposin d'igual aprofitament (amidat per la superfície de sostre edificable pels diferents usos per unitat de superfície del polígon) i, a ésser factible (per garantir en cada etapa la gradual i equitativa satisfacció de les necessitats col·lectives) igual pes de les cessions obligatòries del sòl en cada polígon.

2.- Les diferents etapes no caldrà que incorporin totes elles igual pes en quant a cada tipus de sòl de cessió gratuïta, podent ser entre elles complementàries en quant al destí.

Idènticament, no caldrà que el tipus d'ordenació de l'edificació sigui homogeni en cada polígon, satisfetes les exigències de composició urbanística i demandes de promoció.

3.- L'àmbit dels sectors no podrà ampliar-se ni modificar-se per assegurar les previsions de creixement i la coherència urbanística venint partits sòls que en altres moments pogueren disposar d'iniciativa de desenvolupament conjunt.

Art. 216.- Enumeració dels sectors de desenvolupament urbà d'intensitat III.

El Pla General ha delimitat en intensitat III els sectors que a continuació es relacionen:

PLA DE DALT DE DOMENY

CAN BIEL

BOSC DE PALAU

MAS PRUNELL

Art. 217.- Edificabilitat.

L'edificabilitat sectorial serà:

1.- Index d'edificabilitat brut: zero coma vint-i-cinc metres quadrats per sostre per metre quadrat de sòl (0,25 m²/m²).

2.- Index d'edificabilitat complementària per a usos exclusivament comercials a altres privats diferents dels de vivenda i residència: zero coma zero cinc metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,05 m²/m²).

3.- L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquen o els sòls destinats dins dels sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquelles interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

4.- Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector i obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant en la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector segons la seva extensió abans de la urbanització, amb independència del destí particular fixat en aquest Pla als terrenys i del que detalli l'ordenació del Pla Parcial.

Art. 218.- Quanties de les reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i obligatòria.

1.- Les actuacions en aquests sectors respectaran en els Plans Parcials les següents previsions mínimes:

a. Percentatge mínim de sòl per a vials i estacionaments públics 18%.

b. Percentatge mínim de sòl per a espais lliures de jardí, plaça, parcs, o boscos urbans i esportius públics 15%.

c. Percentatge mínim de sòl per a centres culturals i docents i altres edificis d'interès públic 2%.

2.- Aquestes exigències s'entendran com a mínimes. Quan el Pla, per mitjà de les seves determinacions físiques (les superfícies reservades i indicades en un sector del Pla Parcial), incrementin aquelles quanties, el Pla Parcial, sense per això disminuir l'aprofitament mitjà, ho complirà per la concentració i l'edificació privada.

Art. 219.- Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de vint-i-cinc habitatges l'hectàrea (25 habit/Ha) de sector.

Art. 220.- Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial.

1.- L'ordenació física de volums es farà a partir de la configuració dels llocs, tenint especial cura pel relleu atès la pendent dels sectors i evitant els desmunts i terraplens per la urbanització i l'edificació.

2.- Els espais lliures privats podran ésser mancomunats al servei de diverses edificacions o vivendes.

3.- Les edificacions no ultrapassaran mai les dues plantes pis (PB+2).

4.- La xarxa viària serà clara en quant a traça, seguint corbes de nivell anant de punts singulars del territori a altres i complementant-se per carrers per a vianants normals als d'accés, quan sigui oportú o ho exigeixi la pròpia topografia. Els carrers no tindran amples excessius, aquells interiors i als serveis de zones d'edificació unifamiliar, seran de vuit metres (8 m.) d'ample. Els recorreguts importants s'ordenaran en places i miradors sobre el paisatge.

5.- L'edificació seguirà les directrius del territori molts cops d'arrel rústega o de la propietat fundiària evitant ordenacions gratuïtes. Els nous teixits resoldran l'encontre amb els teixits existents, tant quant a continuïtat de carrers i activitat, com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents admeses.

6.- Les curses d'aigua i de drenatge: torrents, rierols i rieres es mantindran lliures d'ocupació per entubaments, clavegueres, marges artificials, terraplenats i ofecs del llit. Les vores es sistematitzaran amb arbres de ribera i es mantindran endreçades. Les canonades i vies s'emplaçaran suficientment separades dels mateixos.

7.- La parcel·la mínima per l'edificació unifamiliar aïllada no serà inferior als 400 m². de superfície.

Art. 221.- Condicions d'ús.

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl de ciutat jardí.

Secció sexta. Sectors de desenvolupament industrial (21).

Art. 222.- Definició.

1.- Es qualifiquen de sectors de desenvolupament industrial els sòls urbanitzables previstos per localitzar l'ampliació de l'activitat industrial i de magatzem sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de risc

per a la salut i la seguretat pública, i els efectes corregits de modus a eliminar tot el perill a les persones i sobre el medi ambient.

2.- Els Plans Parcial podran delimitar dos sectors segons la classe i tamany de la indústria. Seran de primera classe: la gran i mitjana indústria, sobre parcel.la mínima de dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m2.) per establiment.

Seran de degona classe: la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits i magatzems, sobre parcel.la com a mínim de mil metres quadrats (1.000 m2) per establiment.

Art. 223.- Enumeració dels sectors de desenvolupament industrial.

El Pla General ha delimitat de desenvolupament industrial els sectors que a continuació es relacionen:

PLA DE DOMENY I

PLA DE DOMENY II

CAN XIRGU 2

Art. 224.- Desenvolupament de Pla General.

Les zones de desenvolupament industrial han d'èsser ordenades a nivell de detall, per un Pla Parcial amb subjecció a les determinacions generals d'aquest. Preveuran l'emplaçament d'activitats de primera classe, gran i mitjana indústria i activitats de segona classe petita indústria, tallers artesans, dipòsits i magatzems on la proporció que, en estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl de cada moment, sense que en cap cas la proporció del sòl per indústria de primera classe pugui ultrapassar el 80% del total del sòl per parcel.las industrials ni, a la vegada, de proporció per indústria de segona classe pugui ultrapassar el 40% del total.

Aquesta previsió es delimitarà en el plànol de parcel.lació i es justificarà amb el tamany de les illes i de l'accés.

Art. 225.- Edificabilitat.

L'index d'edificabilitat brut per cada sector, amb independència de les previsions proposades al seu interior en vies, equipaments i parcs, és es de zero coma setanta metres quadrats de sostres per metre quadrat de sòl (0,70 m2/m2) i l'ocupació de la parcel.la en els sòls industrials de primera classe serà, com a màxim, del 70% i en els de segona classe serà, com a màxim, del

85%, determinant el Pla Parcial les regles d'urbanisme per a la localització i destí dels patis resultants.

Art. 226.- Quantia de les reserves de sòl públic. Estàndars urbans.

El Pla Parcial d'ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en els sectors de desenvolupament industrial respectarà les següents previsions mínimes.

a. Superfície mínima de vials públics 20

b. Superfície mínima de zones verdes públiques 10%

d. Amplada mínima de les vies interiors quinze metres (15 m.), ample mínim de les voravies de tres metres (3 mts.).

f. Previsió de franges de protecció, amb jardineria o arbrat, per a separar la unitat de zona dels sòls residencials d'una amplada mínima de quinze metres (15 m.) i computable als efectes d'espais lliures per parcs i jardins de cessió obligatòria.

Art. 227.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació de la zona de desenvolupament industrial correspon al d'edificació aïllada o en filera amb fixació dels patis de maniobra magatzem, socors.

Art. 228.- Condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:

Alçada màxima permesa. En la primera classe, quinze metres (15 mts.); en segona classe també quinze metres (15 mts.).

Parcel·la mínima. En la primera classe, dos mil cinc-cents metres (2.500 m.); en la segona classe, mil metres (1.000 mts.).

Mínim de façana. En la primera classe, trenta sis metres (36 m.); en la segona classe, divuit metres (18 m.).

Profunditat mínima de parcel·la. En la primera classe, cinquanta metres (50 m.); en la segona classe, quaranta metres (40 m.).

Separacions mínimes de l'edificació o les estructures de la instal·lació fins els límits de la parcel·la o agrupació. Fins a la partió que afronta amb la via pública, en la primera classe dotze metres (12 m.) i en la segona classe deu metres (10 m.). Fins a les altres partions, en la primeram classe cinc metres (5 m.) i en la segona classe tres metres (3 m.).

Volum net màxim. En la primera classe, sis metres cúbics per metre quadrat (6 m³/m².); en la segona classe, quatre metres cúbics per metre quadrat (4 m³/m²).

Els índexs d'edificabilitat neta per a cada classe d'indústria amb valor homogèni a cada classe es fixaran en el Pla Parcial, segons la distribució que faci la categoria i sense ultrapassar l'edificabilitat sectorial.

Art. 229.- Regles complementàries de l'article anterior.

1.- En el còmput de l'alçada reguladora màxima no hi es inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

2.- Quan la reducció de les molèsties fins a nivells tolerables, a la supressió de riscos de nocivitat, insalubritat, inseguretat o perill d'incendi per a les persones i les coses, s'hagin d'aconseguir mitjançant unes distàncies més grans que les establertes en l'article anterior entre edificis, o entre aquets i les zones o parcel·les contigües, hom exigirà aquelles separacions per garantir aquells prioritaris objectius.

3.- En el cas de parcel·les situades en sectors de segona classe s'admet l'agrupació de dos o més establiments fins que la façana conjunta assoleixi una longitud total màxima de cent metres (100 mt.). La unitat resultant d'agrupació, que no podrà ser inferior a la suma de parcel·les de superfícies mínima de cadascun dels establiments constituirà una parcel·la indivisible, de manera que hom no hi podrà instal·lar més establiments que el nombre de parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

4.- Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

5.- L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'un metre seixanta (1,60) i la de les diàfanes o transparents de tres comaseixanta metres (3,60 m.).

6.- En la zona de desenvolupament industrial no són permesos altres annexos que les garites o similar destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres similars, propis de l'establiment amb una superfície que no podrà ultrapassar els deu metres quadrats (10 m².) i una alçada màxima de tres metres (3 mts.)

7.- El Pla Parcial analitzarà la conveniència de fixar les distàncies de l'edificació a la via pública com a distàncies

invariables que aliniïn les façanes al carrer sense disminució, per altre part, dels criteris reguladors.

Secció setena. Sectors de desenvolupament de serveis (21).

Art. 230.- Definició.

Es qualifica de sector de desenvolupament de Serveis els sòls urbanitzables no programats en els que es preveu un ús terciari de gran superfície, > a 5.000 m². compatible amb la residència, però que per les seves característiques necessita d'una major precisió que l'establerta per als sectors de desenvolupament industrial.

1.- Enumeració dels Sectors de desenvolupament de Serveis.

El Pla General ha delimitat el sector de desenvolupament de serveis de Serveis Pont Minor.

2.- Desenvolupament del Pla General.

El programa d'Actuació concretarà, una vegada conegut el tipus d'instal.lació a ubicar, les precisions sobre l'ordenació mitjançant el consegüent Pla Parcial o Pla Especial, guardant especialment els espais llindants amb el teixit residencial i amb els espais lliures de Sistema General, fixant els criteris d'ordenació, adequant-se als següents paràmetres.

a) Altura màxima 12 metres.

b) Ocupació màxima de parcel.la:

- 50% si es per a ús comercial o detall.
- 70% si la instal.lació és de gran magatzematge.

c) Distància a límits:

- 12 m. mínim a via pública.
- 5 m. a la resta dels límits.

d) Edificabilitat bruta màxima de 0,70 m²/m².

e) Cessions mínimes:

Espai lliure públic: 10% del total de la superfície del sector.

Aparcament: 1 plaça / 75 m². de superfície edificada de servei al públic en cas de ser comercial de detall.

1 plaça / 100 m². de superfície edificada en cas de ser de gran magatzematge.

f) Previsió de franges de protecció amb jardineria i arbrat per a separar la unitat de la zona dels sòls residencials pròxims, amb

una amplada mínima de 15 mts. i computable als efectes d'espais lliures de parcs i jardins de cessió obligatòria.

Secció octava. Sector Equipaments de Palau.

Art. 231.- Definició.

1.- El present Pla General qualifica d'equipaments els sòls urbanitzables previstos en Palau, al costat dels edificis e instal.lacions de l'Escola Universitària Politècnica, l'Institut de Formació Professional i l'Estadi del Girona Club de Fútbol, sobre la denominada via de Montilivi.

Aquest sector haurà d'ésser utilitzat fonamentalment com ús esportiu i de compliment a les instal.lacions existents (aparcaments, serveis, etc.). Sòlament està prepvista la possibilitat de la creació d'edificis institucionals d'equipaments i dotació comunitària (docents, sanitaris i assistencials, culturals i religiosos, edificis esportius, administratius i de seguretat).

2.- El Programa d'Actuació i el Pla Parcial o Especial corresponent podrà delimitar dos sub-sectors específics, el de les instal.lacions esportives, parc urbà i el dels edificis institucionals, respectant al mxim les condicions topogràfiques i de vegetació existents.

Art. 232.- Desenvolupament del Pla General.

Les figures de planejament pel desenvolupament de l'urbanització i usos del sector es realitzaran amb subjecció a les determinacions generals contingudes en la secció quarta del Capítol II d'aquesta Normativa, especialment en els articles 63 i 64.

CAPITOL V.- REGULACIO DETALLADA DEL SOL NO URBANITZABLE.

Secció primera: Disposicions generals.

Art. 233.- Qualificació i Normes.

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

2.- El sòl no urbanitzable es regeix pel que disposa en aquest capítol. Els Plans Especials que siguin elaborats per al desenvolupament en aquests sòls de les previsions contingudes en aquest Pla General respectaran aquestes determinacions. No es podrà admetre usos, explícitament no declarats en aquesta Normativa, que siguin contraris amb els fins generals de protecció agrícola i forestal assumits.

Art. 234.- Modalitats.

El sòl urbanitzable es divideix en: a) finques rústegues d'especial protecció (17b), b) hortes (22), c) especials de valor agrícola (23), d) rústecs (24) i e) forestals (25).

Art. 235.- Tramitació

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

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

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

Art. 236.- Indústries en medi rural.

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

Secció segona. Finques rústiques d'especial protecció (17b).

Art. 237.- Definició.

Es qualifiquen de "finques rústiques d'especial protecció" els sòls no urbanitzables destinats a conreu, pastura, jardins, parcs, arbrat i altres especials de vegetació que cal conservar pel valor de les seves característiques morfològiques dels espais naturals o de les edificacions existents.

Art. 238.- Protecció de l'edificació.

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millores de les edificacions existents i es restringeixen les de nova planta per protecció de l'edificació objecte de protecció o dels espais arbrats contigus. Quan cap d'aquestes finalitats estigués en perill s'acceptaran fixant les condicions arquitectònics que es creguin oportuns per garantir la protecció.

Art. 239.- Protecció de l'arbrat i el paisatge.

1.- Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins àrees de vegetació i altres semblants que existeixen. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arbrat.

2.- A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, d'establiment o de modificació de la jardineria, i altres de similars, haurà d'anar acompanyada d'una memòria on es detallin les mesures que, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o d'arbrat, cal realitzar dintre de parcel·la on hom pretén dur a terme l'operació.

3.- Tant les explotacions d'extraccions minerals incloses en aquesta zona, independentment de la seva autorització i obligacions administratives de caràcter general, serà obligatòria la restitució de les terres als llocs d'origen i el tractament dels espais restituïts amb arbrat.

Art. 240.- Limitacions de la propietat.

1.- L'ordenació continguda en aquest capítol respecta la plenitud de la propietat privada, en consonància amb el destí de les finques.

2.- Si raons d'interès públic o comunitari determinaren la inclusió en catàleg i en virtut d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixen el contingut definit en aquest capítol, el propietari tindrà dret a una justa indemnització en proporció a la limitació.

Secció tercera. Hortes (22).

Art. 241.- Definició.

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

Art. 242.- Condicions d'edificació.

1.- En els sòls qualificats d'horta no es permetrà cap tipus d'edificació excepte la d'un petit cos edificat de servei a l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball. Aquest cos edificat no pressuposarà edificació definitiva, serà de materials lleugers o prefabricats i no ocuparà un volum superior als vint-i-set metres cúbics (27 m³). Aquesta edificació provisional es situarà a un metre (1 m.) de la partió i voreres dels camins. No es permetrà en cap cas la parcel·lació per sota de la unitat mínima de conreu acordada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

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

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

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

Secció quarta. D'especial valor agrícola (23).

Art. 243.- Definició.

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

Art. 244.- Condicions d'edificació.

1.- No es permetrà cap tipus d'edificació ni ocupació, encara temporal i provisional, de les finques en aquesta qualificació urbanística, excepte que es demostrï de modus excepcional, que el destí pel que es sol·licita no hi és permès en els sòls rústecs, contemplats en aquesta Normativa. Tot això llevat dels usos provisionals agrícoles, així com l'ampliació i modernització i millora de les construccions tradicionals per adequar-los a les

noves necessitats del camp. També es permet l'ús agropecuari de granges, corrals i estables. Els hivernacles per a la protecció de plantes i flors podran esser autoritzats, sempre que siguin de materials lleugers i degudament integrats en l'entorn.

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

Secció cinquena. Rústecs (24).

Art. 245.- Definició.

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

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

Art. 246.- Condicions d'edificació.

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

1.- Tipus d'ordenació. Serà el que és propi del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola o forestal.

2.- Volum. Per cada extensió mínima de finca a efectes edificables s'admetrà una edificació de mil metres cúbics (1.000 m³).

3.- Finca rústega mínima. El mínim de parcel·la admesa a efectes d'edificació per a aquest sòl és de dotze mil metres quadrats (12.000 m²).

4.- Alçada. L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de nou coma cinc metres (9,5 m.).

5.- Separació de les edificacions a camins i partions. Serà de sis metres (6 m.) com a mínim de les partions de cada parcel·la o camins públics de pas.

6.- En els nuclis rurals llistats a continuació emplaçats en rústecs i definits com a agrupacions de diverses cases, masos, masies i casals que formen un conjunt d'edificis agrupats a l'entorn d'una església i/o espai central comú, o bé bastides al llarg d'un camí o cruïlla de camins, i que entre elles no disten més de trenta metres (30 m.), no són d'adaptació els paràgrafs anteriors d'aquests article, essent d'aplicació les següents condicions d'edificació:

a) El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada excepte en els casos en què el tipus edificatori originari del nucli sigui el d'alineació de vial o camí.

b) Les construccions de nova planta no podran emplaçar-se més enllà d'un perímetre imaginari al nucli rural, definit per una distància màxima a les edificacions d'habitatge actuals de cinquanta metres (50 m.), i hauran de fer-ho recolzant-se en els

actuals camins o espais comuns al nucli de cases, quedant expressament prohibida l'obertura de nous accessos, camins o vials per a servir les noves edificacions.

c) Les edificacions de nova planta no superaran, en cap cas, els dos mil metres cúbics (2.000 m³.) de volum edificat, ni els sis-cents metres quadrats de sostre edificat (600 m². sostre), incloses les edificacions auxiliars.

d) L'ocupació màxima de la parcel·la de referència de l'edificació, que haurà d'anotar-se com a indivisible en el registre de la propietat, no serà superior al cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.

e) L'alçada reguladora màxima serà de nou coma cinquanta metres (9,50 m.), essent planta baixa més dues plantes pis (PB+2pp) el nombre màxim de plantes.

f) Queden expressament prohibits, en la realització dels elements que formen l'estructura externa, els materials i mètodes definits en l'article --- d'aquest Pla General.

g) Ultra l'establert en l'article 170 d'aquestes normes, que fa referència a la tramitació de llicències d'edificació, en la sol·licitud de llicència a Comissió d'Urbanisme de Girona, per a obres de nova planta, reforma, adaptació, millora i transformació de les edificacions incloses en els nuclis rurals, s'haurà d'incloure un estudi d'impacte ambiental i formal de les obres mitjançant plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt. Al mateix temps, serà d'obligat compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a escala 1:500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la de nova planta, en el qual es grafiïn la totalitat de les edificacions i masses arbòries actuals del medi rural, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar i distingint el sòl d'ús públic o col·lectiu del privat.

h) L'Ajuntament, en cas que per les característiques especials i/o per l'interés paisatgístic o arquitectònic d'un nucli rural aquesta normativa sigui insuficient per a garantir la conservació del caràcter d'aquest nucli, redactarà un pla especial de conservació i millora que haurà d'ajustar-se a tot l'establert en aquesta Normativa.

La Comissió d'Urbanisme de Girona podrà, en cas de creure-ho necessari, recabat de l'Ajuntament la redacció d'aquest pla especial i, en tot cas, fer-ho d'ofici en els terminis establerts per la legislació urbanística vigent.

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

Art. 247.- Condicions d'ús.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 248.- Altres activitats permeses.

També seran admeses en el sòl rústec protegit, les activitats que tenen lloc, amparades de l'oportuna llicència i les justificades pel descobriment dels recursos naturals, permeses per la legislació específica a la matèria, i degudament amparades per llicència urbanística.

Secció sisena. Forestal (25)

Art. 249.- Definició.

- 1.- La qualificació de forestals inclou els terrenys de sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria.
- 2.- Les finques seran, en tot cas, indivisibles i sotmeses a la protecció per l'organisme corresponent.
- 3.- La qualificació de boscos no legitima l'expropiació del sòl corresponent, el qual, però, podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant cessió gratuïta, compra o permuta, d'acord amb la legislació vigents.

Art. 250.- Usos.

- 1.- Els terrenys qualificats de boscos no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa forestal, o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria que hom vol protegir.
- 2.- Es prohibeixen les edificacions, llevat aquelles que exigeixin l'explotació forestal segons la seva legislació especial.
- 3.- Tota alteració del seu actual destí significarà la comesa l'infracció urbanística, que donarà lloc a l'oportú expedient sancionador.

Art. 251.- Aprofitament dels productes forestals.

- 1.- Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.
- 2.- Mai serà permesa en àrees forestals, l'obertura de vies altres que les exclusivament necessàries a l'aprofitament dels productes forestals, així com les de la xarxa viària bàsica previstes en aquestes Normes i veure que en cap cas comportin terraplens de més de quatre metres (4 m.). Desforestació i modificació de les escorrentives i creació d'erosions al sòl.

DISPOSICIONS TRANSITORIES.

Disposició transitòria Primera.

Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions segons aquest Pla, no resultaran fora d'ordenació en els termes i aspectes regulats en l'art. 60 de la Llei del Sòl i 45 de la Llei d'Adequació.

En aquestes edificacions es permeteran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per la zona d'aplicació i en els supostos de la Disposició transitòria segona, adhuc d'ampliació.

Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouyen d'aquest règim de "volum disconforme" i es troven incurses en les condicions de "fora d'ordenació" establertes en la Llei, per quan dificulten l'execució dels objectius públics del Pla General d'Ordenació.

Disposició transitòria segona.

Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons alineació de vial, que el seu volum resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquest Pla, podran sol.licitar, per usos admesos per les mateixes, ampliacions fins a 1 pis, sempre que: a) aquest es permeti d'acord amb les condicions d'edificació del Pla, i b) el sostre total edificat sobre el solar sigui menor o igual al que resulta del Pla General.

En el cas de que l'edificació resulti afectada delineació, a més de les anteriors, s'hauran d'acomplir:

a) Que no estingui prevista l'expropiació de la finca en el plaç de 10 anys.

b) Que els nous pisos projectats es subjectin a l'alineació aprovada i no supòsin consolidació de l'antic.

c) Que amb el projecte d'ampliació s'acompanyi el de reforma, demostratiu de la possibilitat d'enderrocament de la part afectada i mantenir la resta.

d) Que el propietari renunciï el dret de sol.licitar, en el seu dia, que l'expropiació compregui la totalitat de la finca, i a que s'indemnitzin els perjudicis que es produeixin a conseqüència de l'expropiació parcial.

e) Que les condicions de l'autorització s'inscribeixin en el Registre de la Propietat.

Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons edificació aïllada, que els resulti el seu volum disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquest Pla, podran sol·licitar ampliacions sempre que l'edificació global no ultrapassi el sostre que li correspon per la intensitat d'edificació sobre la parcel·la, de conformitat amb a) La Normativa i que les edificacions no ultrapassin l'alçada màxima, b) els usos d'edificació que s'amplia, respectin les condicions d'ús de la Normativa i, c) la parcel·la no es trobi incursa en reduccions per raó de parcel·la inferior a la mínima o pendent superior a la fixada com a normal.

Disposició transitòria Tercera.

En les zones d'ordenació segons alineació de vial els amples mínims de façana establerts podran reduir-se fins a quatre cinquanta metres (4,50 m.) per aquelles situacions existents el moment d'aprovació del present Pla General que per tenir construïdes les parcel·les adjacents no les permetin. En aquest cas, si la normativa ho permet, l'alçada màxima de l'edificació serà la de PB+3 plantes pisos, amb l'objectiu de cobrir el màxim les parets mitgeres existents.

Disposició transitòria Quarta.

En cas de sinistre per causa fortuïta, d'incendi o altre, s'admetrà la reconstrucció de l'edifici segons els plànols que donaren lloc a la o les llicències d'edificació, encara que la construcció tingui el seu volum disconforme respecte de l'establert per a les noves edificacions per aquest Pla General d'Ordenació.

Disposició transitòria Quinta.

a) Les indústries situades en sòl urbà, que hagin obtingut llicència regularment atorgada per raó de planejaments anteriors que conferien qualificacions industrials en els terrenys on s'emplaçen, podran ésser ampliadades sota les condicions següents:

1) Augmentant la potència instal·lada fins al límit que els correspongués per les condicions d'ús de la zonificació del planejament anterior vigent, sempre i quan en resulti una millora a l'incidència ambiental.

2) L'ampliació s'haurà de realitzar sobre terrenys propis de l'indústria al moment d'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries.

3) Pel que respecte a les condicions d'edificació s'hauran de mantenir les fixades per les Normes Subsidiàries per el lloc d'amplaçament.

b) Les indústries classificades de tercera categoria, pel que fa referència a les zones qualificades d'eixample, solament s'admetran en aquells sectors que per raó de planejaments anteriors resultava admesa.

Disposició transitòria Sexta.

1. En sòls no urbanitzables no s'admeten nous usos industrials, tal com prescriu l'article 236 de la normativa. Només s'admeten en aquests sòls el manteniment i l'ús dels existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla General i representants en la base topogràfica original.

2. Aquestes indústries podran mantenir la seva activitat, permetent-se ampliacions contigües que no superin en conjunt un 50% el volum actualment edificat i separades de les partions de la parcel·la un mínim de cinc metres (5 m.) i de les carreteres les franjes de protecció establertes per la Llei de Carreteres i les disposicions d'accés fixades per informe de la Direcció General de Carreteres o la Jefatura Regional segons la competència per raó de la carretera. Serà obligat plantar arbres envoltant les instal·lacions industrials en tot el seu perímetre a fi de preservar el paisatge.

3. Les indústries existents, àdhuc ésser recollides en el plànol del Pla, hauran d'acreditar llicència d'edificació i llicència d'activitat adequadament classificada de les instal·lacions, així com escriptura pública de la parcel·la ocupada amb anterioritat a l'acord d'informat amb declaració d'una nova, anterior a aquest Pla per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

4. En la tramitació de la llicència d'ampliació en aplicació del que disposa l'article 86, i de la Llei del Sòl, serà obligatori presentar un estudi dels impactes ambientals de l'activitat sobre el medi ambient, la contaminació de l'aire, la modificació del paisatge, l'abocament de residus i l'efluvi d'afluents als torrents, rius i rases de rec o drenatge.

La sol·licitud senyalarà les mesures correctes, incorporades per evitar els efectes i farà garantia fins la seva "posta en marxa" i informe favorable d'aval per valor del cost dels esmentats elements d'aquelles que es fixin preceptivament obligats per l'atorgament de la llicència.

ORDENANCES DELS USOS DEL SOL I DE L'EDIFICACIO.

Secció primera. Disposicions generals.

Art. 1.- Classe dels usos.

1. A efectes d'aquestes Ordenances i de les que, en el transcurs d'aquest Pla General s'incloguin els Plans Parcial i Especials, s'estableixen les següents classes d'usos:

- 1.1. Usos permesos.
- 1.2. Usos prohibits.
- 2.1. Usos públics.
- 2.2. Usos privats.
- 2.3. Usos col·lectius.
- 3.1. Usos d'habitatge
- 3.2. Us residencial.
- 3.3. Us comercial.
- 3.4. Us d'oficines.
- 3.5. Us industrial.
- 3.6. Us sanitari.
- 3.7. Us religiós i cultural.
- 3.8. Us recreatiu.
- 3.9. Us esportiu
- 4.1. Us d'estacionament.
- 4.2. Us de garatge-aparcament.

2. L'ús corresponent a cases-quarters, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

Art. 2.- Usos permesos.

1. Són usos permesos els expressaments admesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en algun dels supòsits dels usos prohibits.

2. Per ésser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquest usos son els següents:

- a. Usos compatibles.
- b. Usos condicionants.
- c. Usos condicionats.
- d. Usos temporals, i
- e. Usos provisionals.

3. Usos compatibles son els que poden simultaniar-se o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en l'intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concòrrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. Usos condicionats son aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.

5. Usos condicionats són els que precisen de certes limitacions per ésser admesos.

6. Usos temporals, són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'Ordenació Urbanística.

7. Usos provisionals son els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del Sòl i la Llei 3/1984 de la Generalitat de Catalunya.

Art. 3.- Usos prohibits.

1. Els usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest Pla, les Ordenances dels Plans Parcial i dels Plans Especials, els catàlegs, les Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Art. 4.- Usos públics, privats i col·lectius.

1. Són usos públics, als efectes d'aquesta Ordenança i de les contingudes als Plans que desenvolupin el que es disposa en aquest Pla General, els referents als usos o serveis públics realitzats prestat per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos en l'apartat següent.

3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota d'un preu o d'alguna altre contraprestació.

4. En els usos públics s'inclouen també, els realitzats per l'Administració en bens de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

Art. 5.- Us d'habitatge.

L'habitatge és d'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

a. Habitatge unifamiliar. Es el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.

b. habitatge plurifamiliar. Es l'edifici constituït per habitatge amb accés i elements comuns.

Art. 6.- Us residencial.

Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjament comunitaris, com poden ser residències, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hostelers.

Art. 7.- Us comercial.

1. Es l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç, a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats

al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.

2. Els usos comercials que, per llurs característiques -materies manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats- originin molesties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

Art. 8.- Usos d'oficines.

En aquest ús d'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de Banca, Borsa, Assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Art. 9.- Us industrial.

S'hi comprenen els següents:

1er.- Les indústries d'obtenció, transformació i transports.

2on.- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

3er.- Els tallers de reparació.

4art.- Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

5è.- Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

2. Diferents dels usos industrials en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

Art. 10.- Us Sanitari.

1. L'ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

Art. 11.- Us religió i cultural.

Aquest ús comprèn l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art, i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religió com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Art. 12.- Us recreatiu.

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries dels lleure i de l'esplai, no comprès en cap altra qualificació. Aquest és inclou el dels espectacles de tota classe, àdhuc els esportius.

Art. 13.- Us esportiu.

Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Aquest ús no es podrà donar més que en espai obert o en edificació en planta baixa.

Art. 14.- Simultaneïtat d'usos.

1. Quan una activitat comprèn diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun ha de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.

2. Les disposicions del paràgraf anterior s'aplicaran també als usos per llur mateixa naturalesa, no només siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

Art. 14 bis.- Us de garatge-aparcament.

Correspon al de guarda de vehicles de forma continuada o intermitent.

La seva regulació queda contemplada en el Títol 5è. de les Ordenances d'Edificació de Girona de 1985.

Secció segona. Disposicions particulars a l'ús industrial.

Art. 15.- Classificació.

1. A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els

efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin produir sobre el medi ambient i per l'entorn en què són situades.

2. Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Art. 16.- Categories.

1. La classificació d'indústries d'acord amb les intensitats de les causes que estableix el "Nomenclator Ampliat i Tipificat sobre Activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses" de 1968, és la següent:

1a. categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.

2a. categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

3a. categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.

4a. categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge però si contigua a d'altres usos industrial.

5a. categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.

6a. categoria: Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota altre activitat o habitatge

2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordança els graus de molèsties que es determinen a l'article 18 de la present Ordenança.

2.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 kw. cada un.

2.2. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb despreniments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treballs i motors de potència inferior a 3 kw. cadascun.

2.3. Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores puguin originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

2.4. Les activitats de quarta categoria son les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però si al costat d'altres usos

i indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres activitats.

2.5. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb llurs particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat a elles.

2.6. La sisena categoria comprèn aquelles activitats que per llurs especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

3. S'enten per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatsges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i semblants.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat de determinada categoria.

3.1. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern, i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlags al servei de l'activitat pròpia. Aquestes instal·lacions aniràn regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal, i, en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals, i, si no, per la Comissió Delegada de Sanejament.

3.2. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.

3.3. Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges o aparcaments públics de segona, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.

3.4. El taller de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

3.5. Els magatzems definits a l'article 9.1, 2ón., es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

3.6. Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals en situació 3, podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburants.

Art. 17.- Situació dels locals industrials segons la seva situació.

1.- A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis, la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa l'immediatament inferior a les plantes pis, i per planta soterrani l'inferior a la planta baixa.

En zones on s'admeti la construcció d'habitatges s'entendrà per edifici industrial aquell, les parets de separació del qual amb els llocs confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure mig de 15 centímetre, sense que cap punt no pugui ser inferior a 5 cms. no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on hom disposarà l'aïllament per juntures de dilatació i en la part superior, on es posarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció d'escombreries i aigua de pluja a l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntures de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.

2.- Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter o vigilant.

b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

d) S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 mts.

A fi de tenir en compte totes les situacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació 1a

a. En planta pis en edifici de vivenda, i en plantes inferior amb accés a través d'espais comuns.

b. En plantes pis d'edificis no classificat com a industrial i/o sense habitatge.

Situació 2a.

a. En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat d' edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.

b. En planta baixa o inferior d' edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.

c. En planta baixa o inferior de l' edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3a.

Edificis o locals classificats com a industrials en interior d' illa.

Situació 4a.

a. En edificis qualificats com a industrials amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.

b. En edifici qualificat com a industrial amb façana al carrer i exclusiu a una única activitat.

Situació 5a.

a. En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.

b. En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d' amplada superior a 7 mts.

Situació 6a.

En edificis en zones allunyades de nuclis urbans.

SITUACIONS											
1a.		2a		3a			4a		5a		6a
a	b	a	b	o	a	a	b	a	b		
<u>1a.</u>											
0.03	0.03			*						Kw/m2	
3	6									Pot.total	
										màxima	
<u>2a.</u>											
		0,045	0,052	0,060	0.67	0.075	0.075			Kw/m2	
no	no	15	21	24	90	375	375	-Ilm.-		Pot.total	
										Ilm. màx.	
<u>3a.</u>											
			0.052	0.06	0.67	0.075	0.075			Kw/m2	
no	no	no	21	24	90	375	375	-Ilm.-		Pot.total	
										Ilm màxim	
<u>4a.</u>											
no	no	no	no	no	no	Ilm.	Ilm.			Pot.total	
<u>5a.</u>											
no	no	no	no	no	no	no	no	Ilm.	Ilm.	Pot.total	
<u>6a</u>											
no	no	no	no	no	no	no	no	no	Ilm.	Pot.total	

Ilm.: ilimitada

* Els límits màxims segons el que correspongui a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament

Art. 18.- Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:

- a. Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
- b. Potència mecànica.
- c. Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat.

2.- La determinació en categories, s' establirà en funció de les molestias, nocivitat, insalubritat i perill. Dintre d' elles es consideren els següents efectes:

Molèsties:

Soroll (a l'exterior del propi local i veí més afectat, fums, gasos , bafs , olors.

Pols.

Aigües residuals.

Residus industrials

Transports, càrrega i descàrrega

Instal.lacions visibles.

Agglomeracions del personal

Calos

Vibracions

Nocivitat i insalubritat:

Gasos i elements contaminants

Aigües residuals

Matèries i manipulació

Radicacions

Abocaments i deixalles

Perill:

Manipulació i classificació de materies combustibles i inflamables.

Professos de producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius.

Vessaments i abocaments d'agressius químics.

Condicionants i aptitud del local

Condicionants i aptitud dels accessos

3.- Les indústries de categoria superior a 2a no seran tolerades a menys de catorce (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2a a menor distància que la indicada.

4.- Els límits màxims de cada categoria per a cada uno de les possibles situacions en Kw/m² totals per a la potència mecànica són els consignats a la taula annexa, a l'article 17 d'aquesta Ordenança.

L'Administració concretarà els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquest Pla de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadana.

5.- Els límits sonors s'amidaran en decibelis A i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint un límit màxim de 3 dBA sobre el nivell de fons.

La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.

6.- S'entendrà per soroll de fons ambiental sense els valors punta accidentals.

7.- Els límits de potència fixats al quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor podran ser sobrepassats en aquells casos en què, segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat. Per a la posta en marca necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

Art. 19.- Qualificació d'activitats

1.- Per a la qualificació de les activitats en " molestes", " insalubres", "nocives" o " perilloses", es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre, el Nomenclator Ampliat i Tipificat sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses. i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixen, i allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant , sempre , aquestes Normes.

2.- Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense que hi calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

Art. 20.- Límits de Kw/m² i potència mecànica segons categoria.

1.- Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en Kw/m² i potència total, són els que figuren a la taula adjunta a l'article 17.

2.- Per a l' aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:

a. La potència computada no inclourà la necessària per a ccionar montacàrregues, ascensors, condicionadors d' aire, calefacció i altres per al condicionament del local i per a manuteció.

b. La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilizable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

c. Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal.lar a cada una d' elles estarà d'acord amb la taula mencionada en aquest article.

d. Els límits de potència a que es refereix la taula al.ludida al paràgraf i d'aquest articles es reduiran en un 50 per 100 per a totes aquelles indústries en què la transmissió de potència es realitza mitjançant embarrats.

e. Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzada en el seu emplaçament.

Art. 21.- Consideració de la categoria quan s' apliquen mesures correctores

1.- Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s' eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d' una activitat industrial en un categoria determinada, l' Administració podrà considerar aquesta activitat - a tots els efectes- com de categoria immediata inferior.

2.- Si les mesures correctores no aconseguissin l' efecte justificatiu a la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l' industrial per a la correcció de les deficiències o l' adopció d' altres mesures (que no podra ser superior mai, a dos mesos) no es garantitxes l' eficaç funcionament, l' Administració acordaria el cessament o clausura de l' activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 22.- Modificació de categoria.

1.- Perquè una indústria de 3a categoria pugui ser considerada de 2a s' hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:

a. Que no utilitzi operacions o procediments en què precisi la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums i boires.

b. Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altre operació.

c. Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que els bafs que es puguin desprendre siguin recollits i explulsats al' exterior per una xemeneia de catacterístiques reglamentàries.

d. Que la instal.lació de la maquinària sigui tal que ni els locals de sota ni cap altre s' originin vibracions, i que aqueste no es transmerin a l' exterior.

e. Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d' ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l' activitat el nivell sonor no s' incrementi en més de 3 dBA.

f. Que quan la superfície industrial sigui superior a dos cents metres quadrats (200m²) disposi d' una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d' un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

g. Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (carga màxima inferior a 3.500Kg) i sempre dintre del local tencat destinat a aquesta finalitat.

h. Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin materies combustibles (com poden ser retalls de paper cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró plàstic combustibles) , s' instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2.- Només s' autoritzarà el canvi de categoria de l' activitat sota habitatges.

3.- Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

NORMES REGULADORES I CATALEG D'EDIFICIS I CONSTRUCCIONS DE GIRONA
A PROTEGIR PEL SEU VALOR HISTORIC, ARTISTIC I ARQUITECTONIC.

Normes reguladores de la protecció per la conservació del Patrimoni Històric-artístic, elements naturals i urbans, edificis d'interés i conjunts urbans inclosos en el Catàleg.

- art. 1 Els edificis, construccions i elements a protegir pel seu valor històric, artístic i arquitectònic, segons Catàleg, figuren relacionats en llistat adjunt. Les determinacions de les presents Normes tindran abast temporal, fins que es redacti el Pla Especial a que es refereix l'article 25 de la Llei del Sòl, en el qual es contindràn les Normes i el tractament específic que el Catàleg comporta, amb una depuració, si convé, dels edificis i conjunts que s'hi contenen.
- art. 2 La protecció dels edificis i conjunts dins de la zona declarada històric-artística, així com dels que figuren en l'inventari del Patrimoni Històric-Artístic i Arqueològic d'Espanya, queden regulats pels Plans Especials del Barri Vell i La Devesa, incorporats a aquest Pla General.
- art. 3 Els conjunts d'edificacions que s'incorporen a l'annex en l'apartat II, quedaran regulats pel Pla Especial assenyalat en l'art. 1 i, mentre aquest no es redacti no es podran realitzar altres obres que no siguin de restauració o conservació dels edificis, sense que en cap cas puguin variar-se els elements edificatòris i estructurals definitoris dels seus valors, ni incrementar per cap motiu el seu volum, prohibint-se obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.
- art. 4 En els edificis inclosos en la relació dels apartats I i II del llistat adjunt no podrà modificar-se el volum construït, havent de respectar-se les façanes, buits, afegits i obertures, així com els materials existents i els

pendents de cobertes i, en definitiva, respectar el seu entorn.

- art. 5 Els edificis que figuren en l'apartat IV de l'esmentada relació estaran subjectes a les següents condicions:
- . No podrà modificar-se el volum construït.
 - . Es respectaran les façanes, buits, afegits i obertures.
 - . Es respectaran els materials existents, els pendents de cobertes i es millorarà el seu entorn.
- art. 6 El present catàleg s'entén complementat per tots aquelles edificacions, conjunts i paratges d'interés existents en els àmbits dels plans especials Barri Vell, Sant Daniel i Devesa, atesa la regulació i tractament específic que pels mateixos fan els dits plans especials.
- art.7. Les edificacions veïnes de les incloses en aquest Catàleg, no resultaran edificables fins que mitjançant el corresponent estudi de detall o pla especial no es defineixin les condicions i paràmetres de l'edificació en elles admesa, amb la finalitat d'establir l'adequada protecció d'aquelles.

RELACIO CATÀLEG D'EDIFICIS MEREIXEDORS DE PROTECCIO

OBRA	LOCALITZACIO
I-ELS EDIFICIS DE L'ESGLÉSIA.	
Esgl. de Pont Major	
Esgl. de Sant Josep	
Esgl. Sant Miquel	Palau
Esg. i Rectoria Campdorà.	Campdurà
II-CONJUNTS D'EDIFICACIONS.	
Grup S. Narcís	A. P. S. M.
Conjunt de cases	C. Francesc Rojer 13, 15, 17
Porxos Final G. Via Jaume I.	
Pça. Constitució	Campdurà
Pça Marques. de Camps. (espai central)	
Pont de Pedra	
Pont de les peixeteries velles.	
Pont de la Barca	
Pont de la Creu Blanca (de la Princesa, d'en Gomez)	
Pont de ferro de la Sèquia Monar.	Prop dels Maristes
Pont de l'Aigua	Pont Major

III. ELS EDIFICIS, PAISATGES
MONUMENTS DE PROPIETAT
PUBLICA QUE TAMBÉ S'AD-
JUNTEN.

Escola J. Bruguera.	G.V.Jaume I
Capella de Sant Jau- me dels Sants Por- tic de l'Hospital de Sant Llatzer	
Col.legi Ignasi Iglesias.	
Estació del tren d'Olot,	
Castell de Montjuic	
Torres defensa Sant Lluís i Sant Joan.	Montjuic
Torre de les Aigües	c/ Perill
Mercat d'Abasta- ments	
Col.legi Verd	c. Lorenzana Joan Maragall
Cementiri	c/ S.Feliu Guixols
Monument del Lleó	P.Calvet i Rubalcaba
Escoles Nacio- nals.	St. Eugènia/P.de Vic
Monument defen- sors Girona	Pl. Independència
Cementiri Sta.Eugènia	
Cementiri P. Major	
Monolit de Pedret	
Monument de la Copa	
Monolit de la Cons- titució(Pça Diputació	

Torre Sutxet

Urb. Monjuic

Xalet Juandó

c/ Nord

IV-ELS EDIFICIS DE LA RELACIO
ADJUNTA I INCORPORADA A L'EX-
PEDIENT.

Casa Ensesa i Reixa
de tanca.

C.Barcelona

Casa Montseny

C.Montpeller

Casa Alberch

Rutlla,19

Torre Alfonso XII

Les Pedreres

Torre Sansona

Palau

Can Quintana

Torre Rafela

Casa

Joan Maragall,24

Casa Gispert Sauch

Casa Reglà

Calvet i Rubalcaba,7

Casa Manegat

C/ Barcelona,29

Can Puaté

C/Santiago Sobrequés

Torre Bell-Lloc

C/ Valencia

Can Bru

Domeny

Casa de la Punxa

Les Pedreres

Escorxador

Avda. Ramón Folch

Destil.leries
Regas

Pont Major, 67-73

Casa Regàs

Pont Major,36

Casa Geli

G.V.Jaume I

Farinera Teixidor
(Oficines)

C. Sta. Eugènia

Destil.leries
Gerunda.

S.Joan Bosco/
Pont Major

Casa Teixidor
(de la Punxa)

C.Santa Eugènia

Casa Colomer	C. Barcelona, 7
Casa Valls	C/ Carme, 103
Casa Orri	C/Carme, 77
Casa Corominas	Pl. Marqués de Camps, 2
Casa Blanch	C/Bernat Boades, 6
Casa	Jaume I, 36
Casa Sabater	Jaume I, 34
Casa Plaja	Jaume I, 28
Casa	Sta. Eugènia, 3
Edifici Ultònia.	Jaume I, 22
Banco Hispano Americano.	P. Marqués de Camps, 4
Can Ninetes	S. Eugènia
Torres de Palau	Palau Sacosta
Dipòsits RENFE	C/de Barcelona
Banc d'Espanya	P. Marqués de Camps
Clínica l'Aliança	Heroines Sta. Bàrbara
Casa	Ctra. Barcelona, n° 33
Casa	C/ Torin n° 1
V- INTERIORS	
Cinema Albeniz	Real de Fontclara
Queviures Moris- cot.	Ciudadans, 4
Confiteria Emi- li Puig.	Argenteria, 8
Farmacia Saguer	Argenteria, 29

Farmacia Ribas

Farmacia Calde-
las.

Pça Castanyes, 9

P. Marqués de Camps, 19