

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 9 de gener de 2020, sobre una resolució referent a una modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Girona.**

Exp. 2019/069938/G

Modificació puntual núm. 72 del Pla general d'ordenació urbana, al terme municipal de Girona

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 10 de desembre de 2019, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 72 del Pla general d'ordenació urbana de Girona, referent a ajustos normatius, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà d'aquell en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

*Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, plaça de Pompeu Fabra, 1, (Edifici de la Generalitat), 17002 Girona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2019/69938/G&set-locale=ca>

Barcelona, 9 de gener de 2020

Mercè Albiol Núñez

Secretària de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual núm. 72 del Pla general d'ordenació urbana de Girona

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(20.009.066)

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 72 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA, DE GIRONA**

#### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

##### **ARTICLE 1. NATURALESA I OBJECTE**

Aquest document té la consideració de Modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona per a la modificació, actualització i ajust de les normes urbanístiques del PGOU .

Abasta diferents articles de les esmentades normes:

1. Revisió dels usos de la zona d'edificació 1.3.
2. Revisió dels paràmetres d'edificació dels habitatges en filera procedents del Pla parcial "Font de l'Abella".
3. Regulació de la zona de pati d'illa lliure d'edificació (clau 0) a la subzona Urbanització Escatllar (clau 1.2.a).
4. Revisió dels criteris d'altura i composició de les tanques.
5. Revisió de les determinacions de l'article 97 "Classificació segons la funció urbanística: usos específics", en relació a:
  - a. La densitat d'habitatges
  - b. La denominació dels diferents subtipus d'ús sanitari
  - c. L'ús comercial
6. Establiment del paràmetre de parcel·la mínima en sòl industrial.
7. Correccions d'errades de composició en la normativa del sistema de boscos (clau C.2).
8. Revisió de la normativa referent a les tales forestals.
9. Concreció de la normativa de piscines

##### **ARTICLE 2. SITUACIÓ I ÀMBIT**

La present Modificació és d'aplicació en la totalitat del sòl comprès dins el terme municipal.

### ARTICLE 3. OBLIGATORIETAT

Segons l'article 4 de les NNUU del Text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen el seu compliment per igual tant a l'Administració com els particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Text refós del PGOU.

### ARTICLE 4. VIGÈNCIA

Segons l'article 5 de les NNUU del Text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, i la seva normativa, en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'urbanisme.

### ARTICLE 5. INTERPRETACIÓ

Segons l'article 3 de les NNUU del Text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

### ARTICLE 6. DETERMINACIONS

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmic financerà
4. Plànols

## CAPÍTOL II. MODIFICACIONS DELS ARTICLES

### ARTICLE 7. MODIFICACIÓ DE LES CONDICIONS D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES:

#### ARTICLE 33. CONDICIONS DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar

la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i pagament de la urbanització legalment procedents.

3. No obstant això, i d'acord amb les determinacions establertes en els articles 39 i 40 del D.64/2014, podran atorgar-se llicències condicionades a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani de la urbanització i l'edificació. La persona promotora de les obres d'edificació esmentades ha d'assegurar l'acabament simultani de les obres d'urbanització pendents mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'Administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
4. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41 del D.64/2014, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que l'obra urbanitzadora no estigui completament acabada i recepcionada per part de l'Administració actuant.
5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-la al que disposen els articles 39 a 41 del D.64/2014.
6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on estiguin situades, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 9 de la DL.1/2010 i al que preveuen aquestes Normes.
6. Les piscines es podran incloure en el projecte d'edificació objecte de llicència d'obres, constituint una única llicència, o bé en un projecte independent o llicència específica; si s'inclouen en el projecte d'edificació caldrà que l'enunciat de la sol·licitud contingui el terme "piscina" acompanyant el "d'edificació".
7. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en execució de les previsions d'aquest Pla general, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.
8. Les llicències s'atorgaran amb les condicions regulades en l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl pel que fa a les disposicions especials sobre l'atorgament de les llicències i execució de les obres (construcció de més de dues plantes soterrani, edificis amb una previsió de càrrega superior a 50 Kva).

## **ARTICLE 8. MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ. ORDENANCES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

### **ARTICLE 66. OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA**

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes Normes o en els plànols d'ordenació 1/2.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada.

3. Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat que l'ocupació del soterrani es reguli específicament. Aquesta regulació podrà ser definida per la posició-ocupació màxima grafiada específicament o per expressió d'un percentatge (30%) addicional.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. Les piscines descobertes no computaran a efectes d'ocupació, sempre que compleixin amb els paràmetres d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació (sense sobresortir de la cota d'esplanació); en cas contrari, comptabilitzaran a efectes d'ocupació i edificabilitat com a construccions auxiliars.
6. Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30%), en zones edificables amb la tipologia aïllada, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:
  - Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3
  - Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2
  - Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació

#### ARTICLE 67. SÒL DE PARCEL·LA LLIURE D'EDIFICACIÓ

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la. S'hi admeten piscines descobertes integrades en l'adaptació topogràfica del terreny (sense sobresortir de la cota d'esplanació) respectant les condicions d'edificació de cada zona i separant-les un mínim d'un metre (1,00 m) dels límits de parcel·la amidats des de la part interior del vas.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

#### ARTICLE 74. COBERTA

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La planta coberta s'haurà d'acabar totalment amb teulada inclinada o totalment amb terrat pla. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari en cap cas s'admetrà la coberta mixta en un únic edifici.
3. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30% amb arrancada horitzontal des de cadascuna de les façanes. Solament es permetrà el retall de la coberta en la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions, prèvia justificació de la necessitat, i de forma que l'accés sigui exclusivament per la zona comunitària. Sobre aquest espai d'ubicació d'aparells tècnics no es podran practicar obertures d'estances de l'habitatge.
4. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una altura màxima de seixanta centímetres (0,60 m) per sobre de l'últim forjat construït.
5. En el cas de coberta plana les terrasses resultants seran d'ús comunitari, amb un sòl accés, prohibint-se la subdivisió, excepte:

- Les terrasses generades en plantes amb alineació retirada de l'edificació (àtics) o les generades per canvis de nombre de plantes permeses en una mateixa finca o les situades en patis d'illa.
  - En establiments del grup "Hotels" classificats per una "H" (segons D 176/87 o normativa vigent substitutòria) emplaçats en edificis d'ús exclusiu hoteler.
6. En els sectors on predomina l'ús residencial no s'admet utilitzar les cobertes per a aparcament de vehicles.

#### ARTICLE 75. ELEMENTS ADMESOS SOBRE L'ÚLTIMA PLANTA

1. Per sobre de l'última planta només es permetran:
- a. La coberta terminal de l'edifici, de pendent màxim al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una altura no superior a la intersecció del pla de façana amb el pla superior de la part més baixa de l'últim forjat i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.
  - b. Les cambres d'aire i elements de cobertura, en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
  - c. Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors.
  - d. Els elements de separació entre terrats.
  - e. Elements mobles no fixes, sempre que aquesta instal·lació sigui desmuntable i retirada del front de façana. No s'admetran construccions ni instal·lacions complementàries, com pèrgoles, porxades i construccions annexes per sobre de l'altura reguladora.
  - f. Els elements tècnics de les instal·lacions, inclòs la sala de màquines de l'ascensor en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota els pendents de coberta. En altre cas la seva altura no superarà els 3,20 m.

Els elements tècnics de les instal·lacions que són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú són: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; de telecomunicació, ràdio i televisió; claraboies; maquinària d'ascensor; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i eixugada de roba i altres.

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, hauran de preveure's al projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

- g. Els coronaments decoratius de les façanes, que no podran ocupar una longitud màxima de dos tercers parts (2/3), separats 1 metre de la mitgera.
- h. La construcció de piscines sobre la cota superior del forjat de coberta, sempre que l'estructura de l'edificació ho permeti; estaran subjectes al compliment de les següents condicions:
  - Prèviament s'ha hagut de donar resposta a les exigències d'instal·lacions comunitàries o no, susceptibles d'instal·lar-se a l'exterior.

- Tant les piscines com les seves plataformes s'han de situar a una distància mínima de tres metres (3,00) de qualsevol façana i a un metre (1,00) de parets mitgeres.
- El seu vas d'aigua, les plataformes d'accés i altres elements necessaris per al seu funcionament, estaran situats a una altura màxima d'un metre i vint centímetres (1,20) sobre la cara superior del forjat de coberta.
- La situació en planta coberta de la piscina i el seu entorn immediat no serà visible des de l'exterior i permetrà mantenir l'altura màxima de d'un metre i vuitanta centímetres (1,80) de la barana de façana, a efectes de seguretat.
- No s'admeten les construccions auxiliars vinculades a l'ús de piscina del tipus vestidors, dutxes, etc.

#### Article 81. TANQUES

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
  - a. L'altura de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
  - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
  - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
  - d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà l'Administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
  - e. En tipologia d'edificació alineada a vial les tanques tindran una altura màxima de 2 m; el primer metre (1,00) respecte la vorera serà massís; la resta podrà realitzar-se amb iguals o diferents materials.
  - f. En tipologia d'edificació aïllada les tanques tindran una altura màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'altura màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una altura màxima d'1,80 m.
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny. Les tanques tindran una altura màxima de 2 m, amidats des de la cota de terreny definitiu de la parcel·la més elevada, dels quals només 1 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'altura màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la la part opaca o massissa de la tanca



es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una altura màxima d'1,80 m.

3. Tanques de separació amb espais públics a nivell de plantes pis: Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'altura reguladora màxima no podrà excedir d'1,80 m, dels quals solament 1,20 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.
4. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
  - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
  - b. L'altura màxima s'estableix en 1,8 m si són opacs i de 2,50 m si són transparents (reixes o similars).
  - c. Aquesta altura màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'altura màxima establerta pels elements de rematada superior de la façana.

#### ARTICLE 9. MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ. ORDENANCES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

##### ARTICLE 88. PATI D'ILLA I ESPAIS LLIURES D'EDIFICACIÓ

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació, així com els espais entre els fronts d'edificació i els límits de la parcel·la en els casos que l'edificació s'hi separi.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent. S'hi admeten piscines integrades en l'adaptació topogràfica del terreny (sense sobresortir de la cota d'esplanació), respectant les condicions de vegetació i ocupació de cadascuna de les tipologies de pati i separant-se un mínim d'un metre (1,00) dels límits de parcel·la, amidats des de la part interior del vas.
3. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa o espais lliures d'edificació d'acord amb els següent tipus:
  - a. Pati d'illa lliure d'edificació (clau 0):

És aquell en el qual no es permet cap tipus de construcció sobre rasant, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb el nombre màxim de plantes "0".

En els patis d'illa lliures d'edificació (0), no es permet l'ocupació en plantes soterrani excepte els següents supòsits:

    - Que el pati correspongui a una parcel·la on la profunditat edificable permesa, de l'edifici, sigui inferior a 16 m. En aquest supòsit l'ocupació de la planta soterrani, destinada a aparcament, podrà ultrapassar la profunditat edificable fins a 16 m.
    - Es permet l'ús del subsòl per a l'ús d'aparcament dels patis interiors d'illa amb la clau (0), en les illes amb la qualificació de zona d'Eixample, incloent els espais destinats a Sistema d'Equipament situats en illes amb

aquesta qualificació, fins a un màxim del 80% de l'ocupació, amb les següents condicions:

1. La coberta del soterrani ha de permetre el seu ús com a espai lliure al servei dels veïns i ha de disposar de solució constructiva que permeti el seu enjardinament, admetent-se una superfície pavimentada fins a un màxim del 40% del total de la superfície de la parcel·la corresponent al pati d'illa.
2. L'espai no ocupable restant (20%) ha de disposar d'una dimensió mínima que permeti inscriure un quadrat de 5 x 5 metres, o bé d'un rectangle de 3 x 8 metres en el cas de parcel·les amb front de façana inferior a 8 metres. Aquest espai serà obligatòriament enjardinat amb arbrat i vegetació que caldrà mantenir, i no podrà ser ocupat per accessos de vehicles i persones al soterrani, piscines i elements complementaris de l'edificació (pèrgoles, tendals, elements de ventilació, etc.).
3. A la subzona 1.2.a "urbanització Escatllar" la rasant del pati o la cara exterior de la coberta del soterrani se situarà al nivell original dels terrenys del pati d'illa, definit pel marge del rec que travessa l'esmentat pati.

b. Pati d'illa lliure d'edificació (claus 0p i 03):

En els patis d'illa lliures d'edificació amb ordenació especial identificats en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau 0p i 03 es permet l'ocupació a nivell de soterrani totalment o parcialment.

Els patis d'illa amb la clau 0p són, en general, patis d'illa on el soterrani està permès donades les condicions de topografia del terreny per facilitar la realització de l'aparcament en el subsòl; i només es permet l'ocupació en planta soterrani per a l'ús d'aparcament, sempre que la coberta d'aquest soterrani sigui executada amb paviment transitable i l'espai resultant sigui enjardinat.

En els patis d'illa amb la clau 03, es permet una ocupació en plantes soterrani corresponen al 30% de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la. Es permetrà l'ocupació d'un 50% addicional per a l'ús d'aparcament sempre que la seva coberta i l'espai lliure restant disposin de les mateixes condicions indicades en el punts 3.a.1 i 3.a.2 d'aquest article.

c. Pati d'illa lliure d'edificació (clau 0s):

En els patis d'illa lliures d'edificació identificats en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau 0s, es permet una ocupació total en planta soterrani per a usos principals, segons determinacions de l'article 71.3.

d. Pati d'illa amb ocupació parcial (clau 02):

És aquell en el qual es permet una ocupació parcial i condicionada d'aquest. En els patis d'illa amb la clau 02 l'ocupació permesa tindrà una amplada màxima de 3,50 m i una superfície màxima de 25 m<sup>2</sup>. En el supòsit que alguna de les parcel·les veïnes tingui alguna edificació construïda en la mitgera caldrà adossar-se a ella.

e. Pati d'illa amb ocupació total (claus B, Bp, Bp+1p):

És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb el nombre màxim de plantes "B, Bp o Bp+1p".

En els patis amb ocupació total (B) es permet l'ocupació en planta baixa i en soterrani del pati interior d'illa.

En els patis amb ocupació total (Bp) i (Bp+1p) es permet l'ocupació en planta baixa i en planta pis, respectivament, i en soterrani del pati interior d'illa, destinant els seu espais construïts resultants exclusivament a l'ús d'aparcament.

4. Les construccions a realitzar, en qualsevol dels casos en els quals es permeti l'ocupació del pati d'illa o espai lliure d'edificació, compliran les següents condicions:

a. En els patis d'illa amb ocupació total o parcial en planta baixa:

- L'altura màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa (B, Bp) no serà superior a 4,50 m inclòs l'acabat superior de la coberta.
- L'altura màxima de la planta baixa més planta primera en l'interior d'illa (Bp+1p) no superarà els 5 m.

b. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepasa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front.

En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'altura màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada.

En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la profunditat edificable d'altres edificacions del seu entorn.

## **ARTICLE 10. MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ. ORDENANCES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.**

### **ARTICLE 94. CONSTRUCCIONS AUXILIARS**

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per guardar o dipòsit de material de jardineria, instal·lacions per a piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guàrdia i altres per l'estil; les piscines només tindran consideració de construccions auxiliars quan no estiguin integrades a l'adaptació topogràfica del terreny (sense sobresortir de la cota d'esplanació).
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, altura màxima i separacions mínimes a les partions de la parcel·la. En tot cas, si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'altura màxima de les construccions auxiliars, quan siguin admeses, serà de 3,30 m.

3. La construcció de barbacoes adossades als límits solament serà admesa prèvia conformitat del veí.

## **ARTICLE 11. MODIFICACIÓ DELS PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.**

### **ARTICLE 95. CLASSIFICACIÓ DELS USOS**

A efectes d'aquest Pla general i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

1. Segons la seva funció urbanística. El Pla general atenent la diferent funció urbanística classifica els usos com a generals o específics.
2. Segons la permissibilitat. El Pla general atenent el diferent grau de permissibilitat classifica els usos com a: dominants, compatibles i incompatibles.
3. Segons el domini. El Pla general segons aquest criteri diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

### **ARTICLE 97. CLASSIFICACIÓ SEGONS LA FUNCIÓ URBANÍSTICA: USOS ESPECÍFICS**

Els usos específics són aquells que el Pla general estableix específicament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

1. Habitatge: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:
  - A. Habitatge unifamiliar: És el situat a parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
  - B. Habitatge plurifamiliar: És l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

Dins l'habitatge plurifamiliar, es defineix la subcategoria d'allotjament col·lectiu que és l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10% del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns. Almenys el 50% de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada. Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents: restauració, gimnàs, piscina, infermeria, bugaderia i instal·lacions per a activitats culturals. La resta de sostre reservat per a serveis comuns es podrà destinar a comerç al detall, amb un màxim de 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda per establiment.

Densitat d'habitatges per parcel·la (nombre d'habitatges / m<sup>2</sup>):

ZONES RESIDENCIALS (clau 1.1, clau 1.2, clau 1.3, clau 1.4, clau 2.4, clau 2.5):

La densitat d'habitatges per parcel·la és el coeficient entre el nombre màxim d'habitatges permesos a cada parcel·la i la superfície construïda de l'edificació (m<sup>2</sup>) destinada a l'ús residencial d'habitatge. En el còmput de la superfície construïda de l'edificació. S'inclou com a superfícies computables, a més de les superfícies construïdes dels propis habitatges, els espais comuns de distribució de la planta baixa o plantes pis on s'ubiquin habitatges i que estiguin vinculats funcionalment a aquests (vestíbul o distribuïdor de planta,

passadissos, caixa d'ascensor, espais d'instal·lacions, patis interiors i mixtos de ventilació i il·luminació), i s'exclou:

- la planta sotacoberta
- els cossos sortints
- els attells de la planta baixa
- els espais comuns i patis interiors en planta baixa, quan en aquesta no hi hagi habitatges
- els espais comuns i patis interiors en planta baixa o planta pis, que proporcionalment donin servei a altres usos
- la part de la planta baixa o planta pis situada en pati d'illa i que sobrepassa la fondària edificable de la planta pis (cos principal)
- els espais destinats a aparcament
- les construccions auxiliars
- les edificacions o part de les edificacions en situació volums disconforme quan aquestes superin el sostre màxim permès a la parcel·la

#### ZONA DE PROTECCIÓ (clau 7):

La densitat d'habitatges per parcel·la és el coeficient entre el nombre màxim d'habitatges permesos a cada parcel·la i la superfície útil de l'edificació (m<sup>2</sup>), excloent terrasses, porxos i elements comuns.

#### CONSIDERACIONS COMUNES:

1. Si de l'aplicació d'aquest coeficient en resulta un número decimal s'aplicarà l'enter per defecte si és inferior a les 50 centèsimes i l'enter immediatament superior si és superior o igual a les 50 centèsimes.
2. La densitat d'habitatges establerta per a cada zona és d'aplicació als habitatges:
  - a. de nova construcció
  - b. als resultants de la reconversió global d'una edificació existent (canvi d'ús característic de l'edifici)
  - c. als resultants d'una ampliació o rehabilitació que comporti l'increment del nombre d'habitatges
  - d. als resultants de les obres de rehabilitació que comportin la substitució de l'estructura de l'edifici conservant-ne únicament les façanes o la redistribució substancial amb afectació dels elements comuns de l'edifici.
3. La densitat màxima d'habitatges establerta per a cada zona urbanística no és d'aplicació:
  - a. En les qualificacions urbanístiques on l'ús unifamiliar és el dominant, en les quals s'estableix una regulació específica, si escau, per a l'ús d'habitatge bifamiliar o plurifamiliar.
  - b. Als habitatges de protecció pública, els quals únicament han de complir el mòdul d'1 habitatge cada 70 m<sup>2</sup> de sostre amb aquesta destinació.
  - c. Als habitatges de protecció pública destinats a lloguer, en els règims previstos d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística i d'habitatge.
  - d. Als allotjaments col·lectius, definits al punt 1.B, per als que es fixa una densitat màxima d'1 habitatge per cada 66 m<sup>2</sup> de sostre total edificable.
4. Als edificis construïts a l'empara d'una llicència d'obres atorgada amb anterioritat a l'aprovació de la "MPGOU 49 per la regulació de la densitat

d'habitatges per parcel·la en zones d'ús residencial d'habitatge plurifamiliar (DOGC 21/11/2013)", el nombre màxim d'habitatges admesos és l'existent. Tanmateix, en aquests cas s'admet:

- a. La creació de nous habitatges mitjançant el canvi d'ús d'espais no destinats a ús residencial si els habitatges resultants disposen, com a mínim, de 60 m<sup>2</sup> de superfície útil.
  - b. En edificis que no estan en situació de volum disconforme, la subdivisió d'habitatges preexistents si els habitatges resultants disposen, com a mínim, de 60 m<sup>2</sup> de superfície útil.
  - c. En edificis que estan en situació de volum disconforme, la subdivisió d'habitatges preexistents únicament quan no s'hagi esgotat la densitat màxima permesa a la parcel·la. Aquesta densitat es calcularà sense comptar el volum disconforme i en relació al sostre màxim d'habitatge permès a la parcel·la. En aquests casos, caldrà aportar un certificat tècnic que avaluï la densitat existent a l'edifici.
5. Densitat d'habitatges en sectors de planejament derivat o plans de millora urbana: La regulació establerta en relació a la densitat d'habitatges per parcel·la, per als sectors de planejament derivat en els plans parcials o plans de millora urbana amb planejament vigent, es regiran per les determinacions d'aquests. En cas que el planejament derivat no reguli la densitat d'habitatges per parcel·la, es complirà el que s'estableix en les presents "consideracions comunes".
- C. Habitatge rural: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable.
2. Comercial: són establiments comercials tots els locals, construccions, les instal·lacions o espais coberts o sense cobrir, en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o mitjans automàtics. Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament. Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius. Són establiments de caràcter col·lectiu els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, en el qual es duen a terme diferents activitats comercials.
- a. Classificació

Per raó de la superfície de venda s'estableix la següent classificació:

- Petits establiments comercials (PEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.
- Mitjans establiments comercials (MEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials (GEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

Per raó de la singularitat de l'establiment:

- Establiments comercials singulars (ECS): són els que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la

clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum. Són establiments comercials singulars els de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. També es classifiquen en petits, mitjans, grans i grans territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts.

- Establiments comercials no singulars: la resta d'establiments comercials.

- b. Els usos comercials que, per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades i mitjans utilitzats, originin molèsties 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.
- c. Els comerços de venda s'admeten en planta baixa. En plantes pis o entresols només s'admeten en les següents casuístiques:
  1. Que tinguin accés independent de l'accés residencial de l'edifici.
  2. Quan es tracti d'una activitat complementària -d'un ús admès a l'edifici-, on l'activitat principal en constitueixi almenys el 75%.
- d. L'ús comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o altres amb aflluències similars, s'admet en planta baixa amb accés directe des de la via pública; en la qualificació urbanística de Comercial (clau 4.1 i 4.2) s'admet en qualsevol planta.

En zones d'ús dominant habitatge (unifamiliar o plurifamiliar), podran autoritzar-se en la planta immediatament superior a la planta baixa (planta entresol o planta primera) quan concorri alguna de les dues següents casuístiques:

1. Respectant que l'ús d'habitatge ocupi com a mínim el 50% del sostre total de l'edifici.
2. Quan es tracti d'un edifici sense ús d'habitatge.

#### CONSIDERACIONS:

En edificis de nova planta, quan l'ús comercial s'autoritzi en planta immediatament superior a la planta baixa, s'exigirà un accés independent de la resta de l'edifici; en edificis existents, es prioritzarà un accés independent sempre que l'edificació ho possibiliti i es mantindran aquests accessos en cas de preexistència.

En cas d'usos comercials disconformes amb el present article, implantats amb anterioritat a l'aprovació de la MPGOU 72, s'admetran:

1. Els canvis de titularitat (sense canvi d'activitat)
  2. El canvi d'activitat únicament quan es compleixi un mínim del 50% de sostre residencial.
- e. Els locals comercials d'alimentació, segons la seva superfície construïda, hauran de complir les següents consideracions.
    - Si la superfície construïda és superior a 500 m<sup>2</sup> i inferior a 1000 m<sup>2</sup>, haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.
    - Si la superfície construïda és superior a 1000 m<sup>2</sup> haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del local i a

més haurà de tenir les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la i amb accés directe a la zona de venda.

3. Oficines i serveis: comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les instruccions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

4. Hotel·ler: comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.
5. Industrial: usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:

- a. Les indústries d'obtenció, transformació i transports
- b. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment, detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.
- c. Els tallers de reparació.
- d. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o emmagatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.
- e. Els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres) agrícoles o pecuaris, i forestals, que es regularan segons allò disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

El Pla general estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús en la secció tercera d'aquest mateix capítol.

6. Estacions de servei: instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui com a mínim ubicats de forma conjunta els elements següents:
  - Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
  - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i d'aire.
  - Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines, serveis, tallers de reparació de vehicles i magatzem relacionats amb la instal·lació així com un establiment comercial de superfície de venda fins a 200 m<sup>2</sup>.

7. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. S'exclouen els despatxos professionals. S'inclouen les clíniques veterinàries i establiments similars.

L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament de malalts comprèn els següents grups:

- Grup 1.1: Clíniques, hospitals i similars on poden pernoctar pacients.
- Grup 1.2: Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars. S'admet en planta baixa i accés directe des de la via pública.

En zones d'ús dominant residencial (unifamiliar o plurifamiliar), podran autoritzar-se en la planta immediatament superior a la planta baixa



(planta entresol o planta primera) quan concorri alguna de les dues següents casuístiques:

1. Respectant que l'ús d'habitatge ocupi com a mínim el 50% del sostre total de l'edifici.
2. Quan es tracti d'un edifici sense ús d'habitatge.

En edificis de nova planta, quan l'ús sanitari s'autoritzi en planta immediatament superior a la planta baixa, s'exigirà un accés independent de la resta de l'edifici; en edificis existents, es prioritzarà un accés independent sempre que l'edificació ho possibiliti i es mantindran aquests accessos en cas de preexistència.

L'ús sanitari corresponent al tractament o allotjament d'animals comprèn els següents grups:

- Grup 2.1: Clíriques d'animals on poden pernoctar animals.
- Grup 2.2: Consultoris d'animals. S'admet en planta baixa i accés directe des de la via pública.

En zones d'ús dominant residencial (unifamiliar o plurifamiliar), podran autoritzar-se en la planta immediatament superior a la planta baixa (planta entresol o planta primera) quan concorri alguna de les dues següents casuístiques:

1. Respectant que l'ús d'habitatge ocupi com a mínim el 50% del sostre total de l'edifici.
2. Quan es tracti d'un edifici sense ús d'habitatge.

En edificis de nova planta, quan l'ús sanitari s'autoritzi en planta immediatament superior a la planta baixa, s'exigirà un accés independent de la resta de l'edifici; en edificis existents, es prioritzarà un accés independent sempre que l'edificació ho possibiliti i es mantindran aquests accessos en cas de preexistència.

8. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. També comprèn els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.
9. Cultural: comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, els de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social. També comprèn les activitats de tipus religiós, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Les acadèmies, en zones d'ús dominant habitatge (unifamiliar o plurifamiliar), es regularan segons normativa aplicable al comercial de serveis. Aquesta determinació s'aplicarà a totes les tipologies d'acadèmia.

10. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.
  - A. Es consideren d'ús recreatiu els següents establiments:
    - Classe E: bars musicals (BAM), restaurant musical (REM), cafès teatre (CAT), cafès concert (CAC) i karaoke (KAR).

- Classe F: discoteques (DIS), discoteques de joventut (DISj), sales de ball (SAB), sales de festa amb espectacles (SAF), sales de festa amb espectacles i concerts d'infància i joventut (SAFj), establiments de règim especial -afters- (ERE), sales de concert (SAC)
- Classe G: jocs d'atzar (JOA) i sales de joc (SJO)
- Classe H: establiments amb ambientació musical i reservats annexos on es realitzen activitats de naturalesa sexual (EMS), establiments amb actuacions i espectacles eròtics amb reservats annexos on es realitzen activitats de naturalesa sexual (EES) segons la descripció feta en l'Ordenança de condicions d'instal·lació dels establiments públics dedicats a restauració, espectacles i/o activitats recreatives.

**B.** L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.

11. Restauració: és el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes (Classe B: bars. Classe C: bar-restaurant. Classe D: restaurants). S'admet únicament amb accés directe des de la via pública.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

12. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general. Inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. En zones d'ús dominant residencial (unifamiliar o plurifamiliar), aquest ús s'autoritzarà únicament en l'espai obert o en edificació en planta baixa que tingui accés exclusiu.
13. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.
14. Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.
15. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla general estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús en la secció cinquena d'aquest mateix capítol.
16. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
17. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guarda i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Es diferencia l'ús pecuari intensiu i el semiintensiu:

17.a. Pecuari intensiu: sistema on el bestiar es troba estabulat, generalment sota condicions de temperatura, llum i humitat creades artificialment, amb l'objectiu d'incrementar la producció en el menor lapsus de temps.

17.b. Pecuari semiintensiu: sistema d'explotació ramadera en què els animals estan estabulats durant un cert període de l'any -normalment l'hivern o bé durant la nit- on el bestiar s'alimenta d'aprofitaments a dent de les pastures procedents de prats, rostolls, herbei i sotabosc -propis, aliens o comuns- de manera permanent o temporal.

Règim d'usos del pecuari semiintensiu.

a. Usos pecuaris a permetre:

1. Pastura

2. Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva i que no sobrepassin les 50 unitats ramaderes procedimentals (URP)\*, entenent com a cria semiintensiva aquell sistema en què l'alimentació es realitza fonamentalment a pastura, però els animals es troben estabulats durant un cert període de l'any, normalment a l'hivern o bé durant la nit.
  3. Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva que no sobrepassin les 5 unitats ramaderes procedimentals i, que no precisin de llicència d'activitats de cap tipus.
- b. Autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional: L'autorització d'ús i la llicència d'obra tindran caràcter provisional, condicionant aquesta darrera al desmantellament de la construcció (o instal·lació) i la restitució del sòl al seu estat originari (segons art. 59.4 RLU)
- c. Limitació del nombre màxim de caps admissibles a l'explotació d'acord amb:
4. Una superfície pasturable que admeti una càrrega ramadera màxima de 0,15 URP/ha i any (\*). Addicionalment, s'exigirà que la superfície declarada a aquest efecte estigui íntegrament compresa en un radi de 7 km. En cas que alguna zona es declari protegida, per la presència d'espècies arbustives o herbàcies singulars, s'hi podrà reduir la càrrega ramadera admesa o fins i tot prohibir-hi la pastura temporalment o permanent.
  5. La base territorial requerida per a l'aplicació de les dejeccions ramaderes, d'acord amb els criteris del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya, del qual aquest Ajuntament sol·licitarà informe preceptiu i vinculant.
- 
- \* URP: Unitat ramadera procedimental. Les equivalències entre places d'animals de cada espècie i URPs són les fixades pel Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya.
- d. En qualsevol cas, la superfície declarada podrà ser de titularitat pròpia, arrendada o cedida mitjançant un acord escrit per part del propietari.
  - e. Sense perjudici d'allò que estableix el punt anterior, no s'exigirà una finca mínima per construir-hi una edificació lligada a l'explotació ramadera.
  - f. La superfície màxima construïda per a les edificacions i coberts ramaders serà la que estableixi la normativa urbanística de cada qualificació (segons el Text refós del PGOU vigent). Aquesta superfície inclourà tant l'allotjament del bestiar com els magatzems de maquinària i/o aliments o altres, necessaris per a l'activitat ramadera. Addicionalment, es construïran les instal·lacions necessàries per a l'emmagatzematge de les dejeccions ramaderes, amb una capacitat d'acord amb la càrrega ramadera existent, tenint en compte, únicament, les dejeccions produïdes mentre el ramat està estabulat. Les edificacions i/o instal·lacions estaran compreses en el mateix radi de 7 km de les àrees pasturables. En tot cas, els materials i colors s'integraran al paisatge de l'entorn, complint l'establert al planejament aplicable en cada cas.
  - g. S'admetrà la instal·lació d'abeuradors a les zones de pastura, quan es consideri necessari per manca de disponibilitat d'aigua.
- No obstant i, en àrees determinades, es podran establir condicions més ajustades i/o restrictives mitjançant un pla especial d'iniciativa pública.
- En tot cas, es complirà l'establert a l'article 10.5 de la Resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny, on es fa públic l'Acord de govern de 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres.
18. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix

la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals en aquells àmbits en què li és d'aplicació.

19. Lleure: comprèn les activitats d'esbarjo, esplai i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
20. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre que es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

## ARTICLE 12. MODIFICACIÓ DE LA PROTECCIÓ DELS SISTEMES

### ARTICLE 124. PROTECCIÓ DELS SISTEMES

1. Aquest Pla general delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit l'ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla general contempla els següents:
  - a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla general i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
  - b. Protecció del sistema ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'ordenació dels transports terrestres i legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla general.
  - c. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla general i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'aigües i el *Reglamento del dominio público hidráulico* aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
  - d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla general a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya
  - e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel seu traçat soterrat.

- f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques, que s'estableixen en els plànols d'ordenació "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçàries (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols...) així com el gàlib de viari o via fèrria. Els plànols d'ordenació s'integren en la sèrie 3 normativa "Plànols de Servitud" de la documentació gràfica del PGOU.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'emplacin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que s'autoritzin per la implantació o exercici de les esmentades activitats i comprendrà, entre d'altres:

1. Les activitats que suposin o duguin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.
8. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament habitual de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran al corresponent autorització d'acord amb les previsions de l'article 16 del D 584/72 de servituds aeronàutiques.

Les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social que desenvolupen, pel que la resolució que a aquests efectes s'evacuessin només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o la plantació requerirà un acord favorable previ e l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial decret 297/2013.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial que s'esmenta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat pel pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema a què es refereix la protecció.

### **ARTICLE 13. MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE SISTEMES. SISTEMA D'ESPais LLIURES. SISTEMA DE BOSCOS (CLAU C.2)**

#### **ARTICLE 152. RÈGIM GENERAL**

1. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema de boscos, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla especial.
2. Seran aplicables supletòriament els preceptes que regulen la zona de valor forestal (clau 9), restringint els usos admesos al forestal.
3. Tanmateix, en tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent.

#### **ARTICLE 153. CONDICIONS D'ÚS**

1. Ús dominant: forestal.
2. Usos compatibles: pecuari semiintensiu, lleure i cultural sempre que siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
3. Mitjançant un pla especial d'iniciativa pública es podran determinar altres usos compatibles vinculats amb l'ús dominant forestal o restringir en determinades àrees els usos compatibles admesos pel Pla general.

#### **ARTICLE 154. ORDENACIÓ MITJANÇANT PLA ESPECIAL**

1. Per a l'ordenació del sistema de boscos s'hauran de redactar plans especials, d'acord amb allò que s'estableix capítol segon del títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests plans especials podran establir, entre les determinacions generals següents:
  - La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenció dels primers.
  - Les mesures adequades per fomentar un millor gaudiment d'aquests espais per part de tota la població.
  - Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixi l'ordenació del parc, tal com accés rodat, aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals.
  - Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.

- Regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que de forma restrictiva s'hi permetin.
- Establir els instruments de gestió i organització necessaris per a garantir les funcions del Parc.

## ARTICLE 14. MODIFICACIÓ DE LA ZONA DE CIUTAT VELLA. CLAU 1.1

### ARTICLE 200. ZONA DE CIUTAT VELLA. CLAU 1.1. USOS

#### CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Compatible (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (1)	Cultural/Religiós:	Compatible
Comerç mitjà(MEC):	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2)	Restauració:	Compatible (7)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible (8)
Estació de servei	Incompatible		

#### (Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 90 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

En les parcel·les amb un front a carrer inferior a 5,20 metres de façana només s'hi admetrà 1 habitatge. L'agrupació de parcel·les no podrà suposar un increment del nombre d'habitatges que correspondrien a les parcel·les inicials per separat.

#### OBSERVACIONS:

(1)	S'admet a les plantes baixes dels habitatges amb accés independent des de la via pública. Només s'admeten en edificis exclusius.
(2)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).
(3)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda.
(4)	Són compatibles les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c, i les indústries de segona categoria en situació segona, permetent-se en particular, instal·lacions de menys de nou treballadors. No s'admeten noves instal·lacions de servei i tallers de reparació de vehicles ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitat d'usos públics.
(5)	S'admeten únicament: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).</li> <li>- Grup 2.2 (consultoris d'animals).</li> </ul>
(6)	Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart. Només s'admeten els usos consolidats dels establiments de classe E, F o G, però no s'hi admet cap tipus d'ampliació ni la implantació de nous usos.

(7)	No s'admet la implantació de nous usos i s'admeten els usos consolidats. A la zona de Santa Eugènia i el Pont Major, s'admet la classe D (restaurants).
(8)	S'admet únicament en planta baixa i plantes soterrani.

## ARTICLE 15. MODIFICACIÓ DE LA ZONA D'EIXAMPLE. CLAU 1.2

### ARTICLE 201. ZONA D'EIXAMPLE. CLAU 1.2. USOS

#### CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (5)
Hab.plurifamiliar:	Dominant (Densitat hab.) (1)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran(GEC):	Compatible (2)	Restauració:	Compatible
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (2)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible		

#### (Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial, amb les següents excepcions:

En solars de reduïda dimensió existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual, per a la construcció d'edificis d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis, s'admet:

- 1 habitatge per planta encara que no disposi d'un mínim de 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda,
- 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120 m<sup>2</sup> de superfície construïda; condicionat en ambdós casos a que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

En les parcel·les que aquest planejament reserva per a habitatges de protecció pública, el règim de protecció que s'haurà d'aplicar respectant, per al conjunt del sector, les proporcions establertes en l'article 57.3 del DL 1/2010: "com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció en règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat."

#### OBSERVACIONS:

- |     |  |
|-----|--|
| (1) | A la subzona 1.2.g no s'admet en planta baixa i primera i s'admet en un sostre màxim de 3.292 m <sup>2</sup> a partir de la PB+2.<br>A la subzona 1.2.f no s'admet en planta baixa o planta baixa i primera on aquestes plantes tenen una ocupació màxima major a la de les plantes superiors. |
| (2) | Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).   |
| (3) | S'admet únicament amb accés independent des de la via pública o en edifici d'ús exclusiu.  |
| (4) | S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 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. No s'admet a la subzona 1.2.g.  |



---

S'admeten únicament:

- (5) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
 - Grup 2.2 (consultoris d'animals).

- (6) Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. No s'admeten els establiments de classe H.  
 Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.
- 

## ARTICLE 16. MODIFICACIÓ DE LA ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA CLAU 1.3

### ARTICLE 202. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU 1.3.

#### 1. DEFINICIÓ:

Comprèn un determinat creixement de la ciutat amb tipologia de cases unifamiliars de baixa altura que, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris. Es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda. La seva ubicació és originàriament perifèrica.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

#### 2. SUBZONES:

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

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

- Tipus 1	Clau 1.3.a
- Font de l'Abella	Clau 1.3.b
- Fontajau	Clau 1.3.c
- Germans Sàbat A	Clau 1.3.d
- Germans Sàbat B	Clau 1.3.e
- Domeny Est	Clau 1.3.f
- Campdorà	Clau 1.3.g
- Font de l'Abella	Clau 1.3.h

#### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	200 m <sup>2</sup> A la subzona 1.3.a i 1.3.b: 150 m <sup>2</sup> A la subzona 1.3.d i 1.3.e: l'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 1.3.g: 400 m <sup>2</sup> També tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	5 m. A la subzona 1.3.a: 7 m A la subzona 1.3.b: 7 m si l'edifici no conté garatge 5 m

A la subzona 1.3.g: 10 m	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58
Condicció de solar	art. 59

#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	
Edif màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Haurà de ser enjardinat.
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol d'ordenació del sòl urbà es determina una alineació diferent.
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	A la subzona 1.3.d: La coberta de la última planta pis permesa serà inclinada, no practicable, i de teula àrab. A la subzona 1.3.e: En els cossos centrals corresponents a les cases originàries es conservarà la coberta inclinada de teula àrab. La coberta en els cossos laterals afegits serà plana i no practicable, sense protecció ni escales fixes que hi pugin. A la subzona 1.3.f es permet situar l'arrencada de la coberta a una distància màxima d'1 m per sobre del pla superior de l'últim forjat.
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	Es prohibeixen els cossos sortints tancats i els semitancats. A la subzona 1.3.d i 1.3.e es prohibeixen tots els cossos sortints.
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Altura reguladora referida a carrer	art. 83	En funció del nombre de plantes assenyalat en els plànols d'ordenació del sòl urbà: 2 (B+1)7 m

		3 (B+2)9,50 m
		A la subzona 1.3.e: l'altura reguladora màxima serà de 5,60 m A la subzona 1.3.d: l'altura reguladora màxima serà de 5,60 m, excepte si es permet un nombre de plantes de 3 (B+2) que serà de 8,40 m A la subzona 1.3.f: el nombre màxim de plantes serà de 3 (B+2) i l'altura reguladora màxima serà de 7 m. A la subzona 1.3.g: el nombre màxim de plantes serà de 1 (B) i l'altura reguladora màxima serà de 3,50 m A la subzona 1.3.h: l'altura reguladora màxima serà de 7 m.
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Planta baixa referida a carrer	art. 86	A la subzona 1.3.h s'admet com a planta baixa aquella on el paviment se situï entre un metre i mig (1,5 m) per sobre o seixanta centímetre (0,60) per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punt de major i menor cota, respectivament.
Profunditat edificable	art. 87	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 1.3.b s'admet una construcció auxiliar al fons de la parcel·la amb una profunditat màxima de 3 m i una altura màxima de 3 m inclòs l'acabat de la coberta, sempre que la distància entre aquesta i l'edifici principal sigui superior a 6 m.

##### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. plurifamiliar:	Compatible(1)(Dens. hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible (5)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (3)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible		

##### (Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

##### OBSERVACIONS:

- (1) S'admet l'habitatge plurifamiliar únicament a la subclau 1.3.a. A la resta de subclaus és incompatible.
- (2) S'admet a les plantes baixes dels habitatges amb accés des de la via pública.
- (3) S'admet únicament a la subclau 1.3.a. l'ús industrial en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c. A la resta de subclaus és incompatible.

S'admeten únicament:

- (4) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).

S'admet únicament a la subclau 1.3.a, amb les següents consideracions:

- Amb accés directe des de la via pública.  
- S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat.  
(5) - No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc.)  
A la resta de subclaus és incompatible.

## 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

## ARTICLE 17. MODIFICACIÓ DE LA ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 1.4

### ARTICLE 203. ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 1.4. USOS

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible	Sanitari:	Compatible (3)
Hab.plurifamiliar:	Dominant (dens. hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (1)	Recreatiu:	Compatible (4)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (1)	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (2)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible		

#### (Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

#### OBSERVACIONS:

- (1) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).
- (2) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 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.
- S'admeten únicament:
- (3) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).
- (4) Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. No s'admeten els establiments de classe H.  
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III,

---

 capítol quart.
 

---

**ARTICLE 18. MODIFICACIÓ DE LA ZONA D'EDIFICACIÓ SUBURBANA. CLAU 2.1****ARTICLE 206. ZONA D'EDIFICACIÓ SUBURBANA. CLAU 2.1. USOS****CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural/ Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible (5)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (3)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei:	Incompatible		

**OBSERVACIONS:**

	Amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 100 m <sup>2</sup> de parcel·la		
(1)	A la subzona 2.1.b: únicament s'admet l'ús d'habitatge bifamiliar amb la condició que la parcel·la tingui un mínim de 200 m <sup>2</sup>		
(2)	S'admeten únicament a les plantes baixes dels habitatges amb accés des de la via pública.		
(3)	S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.		
(4)	S'admeten únicament: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).</li> <li>- Grup 2.2 (consultoris d'animals).</li> </ul>		
(5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera.</li> <li>- S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat.</li> <li>- No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc.)</li> </ul>		

**ARTICLE 19. MODIFICACIÓ DE LA ZONA CIUTAT JARDÍ AMB PARCEL·LA PETITA. CLAU 2.2.****ARTICLE 207. ZONA DE CIUTAT JARDÍ AMB PARCEL·LA PETITA. CLAU 2.2. USOS****CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)	Sanitari:	Compatible (6)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Incompatible
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible (7)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible

Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible (8)
Estació de servei:	Compatible (5)		

**OBSERVACIONS:**

- A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- (1) A la subzona 2.2.g s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla general.
- A la subzona 2.2.m es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 800 m<sup>2</sup>.
- A la subzona 2.2.q es podran construir dos habitatges unifamiliars aparellats si la parcel·la és igual o superior a 700 m<sup>2</sup>.
- (2) S'admeten únicament a les plantes baixes dels habitatges amb accés des de la via pública.
- (3) S'admet condicionat a un sostre mínim de 1.500 m<sup>2</sup>.
- (4) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten 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.
- (5) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m<sup>2</sup>), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.
- S'admeten únicament:
- (6) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).
- S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:
- (7) - Superfície mínima de la parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>  
- Ocupació de parcel·la: segons paràmetres d'ocupació i 50% on no s'estableixi.  
- Enjardinament: pàrquing arbrat.  
- Separacions: Es doblaran les fixades per la zona  
- Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.
- (8) S'admet únicament com a ús complementari

## ARTICLE 20. MODIFICACIÓ DE LA ZONA CIUTAT JARDÍ AMB PARCEL·LA GRAN. CLAU 2.3.

### ARTICLE 208. ZONA DE CIUTAT JARDÍ AMB PARCEL·LA GRAN. CLAU 2.3. USOS

#### CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant (1)	Sanitari:	Compatible (6)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Incompatible
Comerç gran:	Incompatible	Restauració:	Compatible (7)

(GEC)			
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible (8)
Estació de servei	Compatible (5)		

## OBSERVACIONS:

- A la subzona 2.3.b i 2.3.c s'admet una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
- A la subzona 2.3.e i 2.3.j s'admet l'habitatge aparellat si la parcel·la és igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, amb una densitat màxima de dos habitatges.
- A la subzona 2.3.h s'admet les construccions en filera o aparellades, amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 250 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- A la subzona 2.3.d i 2.3.k s'admet l'ús plurifamiliar si aquest ús és el que tenia en el moment d'aprovar inicialment el Pla general.
- (1) A la subzona 2.3.m s'admet l'edificació aparellada, amb una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
- A la subzona 2.3.r s'admet una densitat màxima de 3 habitatges per parcel·la que podran agrupar-se o formalitzar-se arquitectònicament com a volums independents dins la parcel·la.
- En general, a la zona 2.3 en parcel·les de superfície major de 5.000 m<sup>2</sup>, prèvia la redacció i aprovació d'un Pla de millora urbana, es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar amb una densitat màxima d'un habitatge cada 1000 m<sup>2</sup> de parcel·la, sempre que es justifiqui la millor implantació de l'edificació i respecte a la topografia i l'arbrat existent, i es mantingui la indivisibilitat de la finca, i la tipologia unifamiliar aïllada de les edificacions.
- (2) S'admeten únicament a les plantes baixes dels habitatges amb accés des de la via pública.
- (3) S'admet condicionat a un sostre mínim de 2.000 m<sup>2</sup>
- (4) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten 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.
- (5) S'admeten 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.
- S'admeten únicament:
- (6) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).
- S'admeten únicament els de classe D (restaurants) amb les següents condicions:
- (7) - Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m<sup>2</sup>  
- Ocupació de parcel·la: segons paràmetres d'ocupació i 50% on no s'estableixi  
- Enjardinament: pàrquing arbrat.  
- Separacions: Es doblaran les fixades per la zona  
- Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.
- (8) S'admet únicament com a ús complementari

## ARTICLE 21. MODIFICACIÓ DE LA ZONA AMB VOLUMETRIA VINCULANT. CLAU 2.4.

## ARTICLE 209. ZONA AMB VOLUMETRIA VINCULANT. CLAU 2.4. USOS

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (7)
Hab. plurifamiliar:	Dominant (2) (Dens. hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (3)	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (4)	Recreatiu:	Compatible (8)
Comerç gran (GEC):	Compatible(4)	Restauració:	Compatible (1)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (9)
Oficines i serveis:	Compatible (5)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible (1)
Industrial:	Compatible (6)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei	Compatible (1)		

(Densitat habitatges): La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

## OBSERVACIONS:

- (1) A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet  
A la subzona 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet en planta baixa (PB)
- (2) A la subzona 2.4.d-hp l'únic ús admès en planta pis és l'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.
- (3) A la subzona 2.4.d i 2.4-hp: es contempla com l'únic ús dominant en planta baixa (PB)
- (4) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).  
A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet
- (5) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda excepte en les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp on no s'estableix cap límit excepte la condició d'ús complementari del dominant.
- (6) Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.  
A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet  
S'admeten únicament:
- (7) - Grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).
- (8) S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i el medi. No s'admeten els establiments H.  
Condicionat al compliment de la regulació de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.  
A les subzones 2.4.d i 2.4.d-hp: no s'admet
- (9) A la subzona 2.4.d no s'admet en plantes pis.



**ARTICLE 22. MODIFICACIÓ DE LA ZONA AMB VOLUMETRIA FLEXIBLE. CLAU 2.5.****ARTICLE 210. ZONA AMB VOLUMETRIA FLEXIBLE. CLAU 2.5. USOS****5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible(7)(3)
Hab. plurifamiliar:	Dominant (2) (dens.hab.)	Assistencial:	Compatible (3)
Comerç petit (PEC):	Compatible (3)	Cultural/Religiós:	Compatible (3)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (4)	Recreatiu:	Compatible (8)
Comerç gran (GEC):	Compatible (4)	Restauració:	Compatible (6)
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (4)	Esportiu:	Compatible (3)
Oficines i serveis:	Compatible (5) (3)	Administratiu:	Compatible (3)
Hoteler:	Compatible (3)	Serveis tècnics:	Compatible (6)
Industrial:	Compatible (6)	Aparcament:	Compatible (3)
Estació de servei	Compatible (1)		

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

OBSERVACIONS:

- (1) A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.  
A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- (2) A la subzona 2.5.c-hp l'únic ús admès és l'habitatge plurifamiliar de protecció oficial en qualsevol de les seves tipologies.
- (3) A la subzona 2.5.c-hp: no s'admet
- (4) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).  
A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.
- (5) S'admet només fins el 50% de la superfície construïda.
- (6) Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.  
A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.  
S'admeten únicament:
- (7) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).  
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).
- (8) S'admet únicament en planta baixa i condicionat segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i el medi. No s'admeten els establiments H.  
Condicionat al compliment de la regulació de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.  
A les subzones 2.5.c i 2.5.c-hp no s'admet.

**ARTICLE 23. MODIFICACIÓ DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS QUE CONFIGUREN CARRERS. CLAU 3.1.**

**ARTICLE 213. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS QUE CONFIGUREN CARRERS. CLAU 3.1. USOS**

**CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Incompatible	Sanitari:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (1)	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (1)(2)	Recreatiu:	Compatible (3)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

**OBSERVACIONS:**

(1)	S'admet únicament com a ús complementari.
(2)	A la subzona 3.1.a s'admet com a compatible. Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)
(3)	Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.

**ARTICLE 24. MODIFICACIÓ DE LA ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS. CLAU 3.2.**

**ARTICLE 214. ZONA DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS AMB ESPAIS OBERTS. CLAU 3.2. USOS**

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Incompatible	Sanitari:	Compatible (6)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible (1)	Assistencial:	Compatible (6)
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religios:	Compatible (4)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible(3)	Recreatiu:	Compatible (7)
Comerç gran (GEC):	Compatible(3)	Restauració:	Compatible (4)
Comerç gran territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (4)
Oficines i serveis:	Compatible (4)	Administratiu:	Compatible (4)

CVE-DOGC-A-20009066-2020

Hoteler:	Compatible (4)	Serveis tècnics:	Compatible (4)
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible (4)
Estació de servei	Compatible (5)		

## OBSERVACIONS:

- (1) A les zones 3.2.g i 3.2.h s'admet l'ús d'allotjament col·lectiu en els termes establerts a l'art. 97 de les NU.
- (2) A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari.
- (3) S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC. A les subzones 3.2.n, 3.2.p i 3.2.m, també s'admet a la planta segon pis (B+2). No s'admet a la subzona del sector C/ Barcelona 3.2.o.
- (4) Excepte a la zona 3.2.f, on no s'admet.  
A la subzona 3.2.o s'admet únicament com a ús complementari.
- (5) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
- (6) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un pla especial on es defineixin els accessos i s'ordini l'emplaçament de l'edificació.  
A la subzona 3.2.o, l'ús sanitari és l'únic dominant.
- (7) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i, 3.2.k i 3.2.o, on no s'admet  
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart

## ARTICLE 25. MODIFICACIÓ DE LA ZONA COMERCIAL QUE CONFIGURA CARRER. CLAU 4.1

### ARTICLE 215. ZONA COMERCIAL QUE CONFIGURA CARRER. CLAU 4.1. USOS

#### 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Incompatible	Sanitari:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Dominant (1)	Recreatiu:	Compatible (2)
Comerç gran: (GEC)	Dominant (1)	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Dominant (1)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

## OBSERVACIONS:

- (1) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)
- (2) Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.



**CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	600 m <sup>2</sup> Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	A la subzona 5.1.b: 12 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

**CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Edificabilitat	art. 64	1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s A la subzona 5.1.b: 1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Edifi màx. De la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres altura i ocupació màxima. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà.
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus d'illa. A la subzona 5.1.a: 85 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	
Elements sortints	art. 78	
Patis de llum i de ventilac.	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	
Alineació de l'edificació	art. 82	
Altura reguladora referida	art. 83	9 m

CVE-DOGC-A-20009066-2020

a carrer	A la subzona 5.1.b: 12 m	
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	
Planta baixa referida a carrer	art. 86	
Profunditat edificable	art. 87	Segons plànol de regulació de sòl urbà
Pati d'illa	art. 88	

**CONDICIONS D'ÚS**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Incompatible	Sanitari:	Compatible (3)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Incompatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (1) i (2)	Recreatiu:	Compatible
Comerç gran (GEC):	Compatible (1)	Restauració:	Compatible
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (1)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Incompatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Dominant	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

**OBSERVACIONS:**

- (1) Limitat als establiments comercials singulars. Entre els establiments comercials singulars de la zona es contemplen els usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector amb una superfície de venda inferior al 25% de la destinada a la producció.
- (2) Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25 m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.
- (3) S'admeten únicament:
- Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars)
  - Grup 2.1 (clíniques d'animals)
  - Grup 2.2 (consultoris d'animals)
- (4) No s'admeten usos que comportin pernactacions.

**CONDICIONS D'APARCAMENT**

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

**ARTICLE 28. MODIFICACIÓ DE LA ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS. CLAU 5.2.****ARTICLE 220. ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS. CLAU 5.2. USOS****5. CONDICIONS D'ÚS:**

CVE-DOGC-A-20009066-2020

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Incompatible	Sanitari:	Compatible (3)
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible (5)
Comerç petit (PEC):	Incompatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (1) i (2)	Recreatiu:	Compatible (4)
Comerç gran (GEC):	Compatible (1) i (2)	Restauració:	Compatible
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (1)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Incompatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Dominant	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		
<b>OBSERVACIONS:</b>			
(1)	Limitat als establiments comercials singulars. Entre els establiments comercials singulars de la zona es contemplen els usos que estiguin directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector amb una superfície de venda inferior al 25% de la destinada a la producció.		
(2)	Els edificis per a comerç de queviures a l'engròs estaran obligats a separar-se de l'edificació, dins de la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, de 25 m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.		
(3)	S'admeten únicament: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars)</li> <li>- Grup 2.1 (clíniques d'animals)</li> <li>- Grup 2.2 (consultoris d'animals)</li> </ul>		
(4)	Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.		
(5)	No s'admeten usos que comportin pernoctacions.		

**ARTICLE 29. MODIFICACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ. CLAU 7****ARTICLE 222. REGULACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ. CLAU 7. USOS****4. CONDICIONS D'ÚS:**

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Dominant (Densitat hab.)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural / Religios:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Incompatible	Usos en soterrani	Art.71 NNUU (7)

(Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 60 m<sup>2</sup> de superfície útil destinada a ús residencial, considerant en nombre enter resultant sense aproximacions, amb les següents excepcions:

- S'admet 1 habitatge per planta en parcel·les de petites dimensions encara que no disposi d'un mínim de 60 m<sup>2</sup> de superfície útil; en cas de rehabilitació integral, s'admeten 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 90 m<sup>2</sup> de superfície útil.

La ubicació en un edifici d'un nombre determinat d'habitatges ha de ser sempre compatible amb les condicions de protecció establertes en el Pla especial de protecció i reforma interior del Barri Vell o planejament que el modifiqui.

En el cas dels edificis d'habitatges plurifamiliars del Pla especial grup Sant Narcís, el nombre d'habitatges permesos seran els existents.

OBSERVACIONS:

(1) Serà obligatori en el grup d'habitatges unifamiliars de Sant Narcís.

(2) Prèvia redacció d'un Pla especial es podran admetre, únicament a la llera oest del riu Onyar (restaran incompatibles a la llera est i a l'àmbit de Sant Narcís), les propostes degudament justificades. El Pla especial s'haurà d'acompanyar d'un estudi de la mobilitat generada.

(3) S'admet només fins al 50% de la superfície construïda.

(4) Són compatibles només les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. No s'admeten tallers de reparació de vehicles de motor ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitats d'usos públics.

S'admeten únicament:

- (5) - Grup 1.2 (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars).
- Grup 2.2 (consultoris d'animals).

(6) L'ús recreatiu serà compatible segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona o al medi. No s'admeten els establiments de classe F (discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle) ni H (establiments públics amb reservats annexos).

Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al títol III, capítol quart.

(7) No és d'aplicació a la zona de protecció (clau 7) l'article 71.3 de les NNUU del text refós del PGOU

## ARTICLE 30. MODIFICACIÓ DE LA ZONA DE VALOR FORESTAL. CLAU 9.

### ARTICLE 283. ZONA DE VALOR FORESTAL. CLAU 9.

#### 1. DEFINICIÓ:

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors forestals (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han de ser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
2. La finalitat d'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la connexió dels espais verds de la ciutat amb els corredors d'espais oberts de la comarca i de la resta del territori.

#### 2. SUBZONES:

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



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

- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| - Tipus 1             | Clau 9.a |
| - Boscos de Palau Sud | Clau 9.b |

### 3. PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Finca	art. 266	
Finca mínima	art. 267	
Adaptació topogràfica del terreny	art. 268	Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 3 m, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.
Tanques	art. 269	No es permeten les tanques massisses amb una altura superior a 1 m.
Masses arbrades i vegetació singular	art. 271	Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries i que potenciïn la repoblació de les àrees desforestades. Es prohibeixen les tales d'arbres excepte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les tales previstes en plans de gestió forestal</li> <li>• Les tales o rompudes en sòl forestal (claus C.2 i 9) que disposin d'autorització expressa de l'administració forestal, la qual ha de tramitar l'expedient, amb l'informe previ de les entitats locals amb competències urbanístiques sobre l'àrea d'actuació.</li> </ul> Noves zones de rompuda en els sòls forestals (claus C.2 i 9) degudament autoritzades.

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Posició de l'edificació	art. 273	
Separacions mínimes	art. 274	25 m. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades 10 m.
Edificabilitat màxima	art. 275	600 m <sup>2</sup> En cas d'usos pecuaris semiintensius es podran admetre, independentment de la superfície de la finca, edificacions i/o coberts ramaders amb les següents condicions: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensionat segons volum del ramat a allotjar</li> <li>- Ramat amb un mínim de 12 URP i un màxim de 50 URP</li> <li>- Caràcter temporal i vinculat al desenvolupament de l'activitat de pastura; la finalització de l'activitat comportarà el desmantellament de la instal·lació (o construcció) i la restitució del sòl al seu estat originari. (art. 59.4 RLU)</li> </ul>
Ocupació màxima	art. 276	
Altura reguladora màxima i nombre de plantes	art. 277	7 m i 2(B + 1)
Composició de façana	art. 278	

**5. CONDICIONS D'ÚS:**

1. Ús dominant: Forestal
2. Usos compatibles:
 

Habitatge rural	
Assistencial	(1)
Cultural	(1)
Restauració	(2)
Agrícola	(3)
Pecuari semiintesiú	
Extractiu	(4)
Esportiu	(5)
3. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un pla especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir.

**OBSERVACIONS:**

- (1) Condicionat a que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona i que siguin relacionades amb l'ús forestal i les activitats de promoció de la natura i del medi ambient.
- (2) Només en els emplaçaments previstos en l'art. 246 Edificacions i elements que cal preservar o recuperar i condicionat a la rehabilitació de les edificacions existents
- (3) Només s'admet limitat als conreus dins la zona forestal en aquelles superfícies destinades a aquest ús en la data d'executivitat d'aquest Pla general, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.
- (4) L'ús extractiu es considera un ús incompatible a excepció de la subzona 9.a on s'admet amb les següents condicions:  
Només podran autoritzar-se prèvia tramitació d'un pla especial delimitant les àrees on s'hi permetin les activitats extractives. El pla especial haurà de justificar el compliment dels requisits que condicionen aquesta activitat i haurà de preveure l'elaboració d'un programa de Restauració on es determinin les actuacions a realitzar per a la regeneració dels espais forestals i del paisatge.
- (5) A la subzona 9.b s'admet l'ús esportiu a l'aire lliure amb serveis d'aparcament, prèvia tramitació d'un pla especial que reguli l'ocupació del sòl, mitjançant un estudi paisatgístic previ que serveixi de pauta per a definir l'ubicació de les pistes esportives, els serveis i l'aparcament de vehicles i les característiques de les edificacions, de manera que garanteixi la no afectació de l'arbrat i el sotabosc, conservant i protegint les característiques actuals de boscos mediterranis. El Pla especial seguirà les següents condicions:
  - L'espai lliure, es concentrarà en la zona del bosc i tindrà una superfície mínima del 50% del total del sector.
  - La situació de les pistes i l'edificació d'acord amb la topografia del lloc, no provocarà talussos i murs de contenció d'una altura superior a 1,50 m sobre el terreny natural, evitant tallar arbres i masses d'arbustos i refent aquells que necessàriament s'hagin de tallar.
  - S'haurà de mantenir i millorar els camins existents i el traçat dels nous, evitant el trossejat del bosc.
  - Els aparcament se situaran sota l'arbrat i de forma que no es concentrin grans quantitats d'automòbils, evitant desmunts i terraplens per a la seva execució, i se situaran preferentment al costat de les vies de la Malla Bàsica que bordeja l'àmbit.
  - Els tancaments, tant en l'interior com en els límits del sector, han de ser transparents, i quedaran expressament prohibits els tancaments massissos.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

Per a tot allò no regulat específicament en aquesta Modificació puntual del Pla general serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona.

**DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

Es deroga la disposició transitòria desena sobre les autoritzacions del nombre d'habitatges en edificis amb volums disconformes o amb espais amb disconformitat de l'ús residencial d'habitatge plurifamiliar.